



Relatório de Avaliação 2018 – 2023

**Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico
de Palmela**

e

**Operação de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo
Município de Palmela**



**Gabinete de Recuperação do Centro Histórico
Divisão de Atividades Económicas, Edificação e
Reabilitação Urbana**

Conteúdo

1.	Introdução.....	3
2.	O Território - Atualização dos indicadores de análise	4
2.1	A população	5
2.2	A estrutura socioeconómica	11
3	Gestão Urbanística nas ARU's: As Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU's	15
3.1	O Património edificado	16
3.1.1	Estado de conservação.....	16
3.1.2	Estado de Ocupação e função dos edifícios	19
3.1.3	Propriedade.....	21
3.1.4	Património Material e Arqueologia.....	22
3.2	Controlo Prévio e Obras de Reabilitação	23
3.3	Eficiência energética	26
3.4	Estado da Estratégia de Reabilitação Urbana	26
4	Planeamento.....	28
5	Ambiente urbano e riscos	30
5.1	Ambiente urbano	30
5.1.1	Estado de conservação das vias e valorização do espaço público.....	30
5.1.2	Limpeza e recolha de resíduos.....	30
5.2	Gestão de infraestruturas e saneamento	31
5.3	Mobilidade, conforto e segurança.....	31
5.4	Riscos e vulnerabilidades	31
6	Património imaterial e Cultura	33
7	Atividade económica e Turismo.....	34
7.1	Mercado imobiliário e Direitos de Preferência e outros encargos decorrentes de servidão administrativa	34
7.2	Revitalização económica do Centro Histórico	35
8	Balanço e Estratégia.....	38
	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS	40
	II – Incentivos Fiscais.....	40

1. Introdução

O presente documento vem dar resposta ao previsto no nº.2 do artigo 20º.- A, do Decreto-Lei 307/09 de 23 de outubro, na redação atual, que prevê que a entidade gestora das Operações de Reabilitação Urbana, neste caso ao Município de Palmela elabore, apresente a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação da câmara municipal, 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.

Este relatório de avaliação incide sobre os cinco anos de vigência 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, e do seu desempenho até 2023.

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 à ORU de Pinhal Novo a 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.

Ao longo deste período de execução das estratégias de reabilitação urbana e definidas para cada Área de Reabilitação Urbana, foram elaborados, apreciados pela Assembleia Municipal de Palmela e publicados, conforme previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, os relatórios anuais de monitorização, podendo os mesmos ser consultados no [site](#) do município.



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



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

2. O Território - Atualização dos indicadores de análise

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, compreende uma área de cerca de 38 ha, que integra a Área de Intervenção do Gabinete do Centro Histórico, um espaço consolidado que reúne características sociais e urbanas coesas, que importam preservar. Integrou ainda na sua extensão o edifício do quartel dos Bombeiros Voluntários de Palmela e o terreno situado por detrás da Igreja de S. Pedro, considerado no contexto da mobilidade urbana sustentável e inclusiva, como solução para a criação de bolsa de estacionamento, no âmbito da reorganização de trânsito e estacionamento no Centro Histórico de Palmela.

O perímetro definido integra o Núcleo Histórico da Vila de Palmela, bem como o Castelo de Palmela, o Parque Venâncio Ribeiro da Costa e uma zona urbana de transição com diversos edifícios de interesse do ponto de vista arquitetónico. A riqueza patrimonial conhecida nesta área, fruto de intervenções arqueológicas e outros estudos interdisciplinares efetuados ao longo das últimas décadas, são o retrato das múltiplas ocupações, usos e culturas, impregnados no espaço.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, sintetiza a evolução urbana, patrimonial e social da Vila, procurando a Estratégia de Reabilitação definida ser um contributo da maior importância para a sua preservação e restituição de vitalidade, promovendo melhores condições de habitabilidade para a população, estimulando o desenvolvimento económico, social e cultural.

Quanto à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pinhal Novo estabelecida através do Aviso n.º 917/2015 de 28 de agosto, caracteriza -se por corresponder a uma das primeiras áreas de ocupação populacional do Pinhal Novo, onde nas décadas de 50 e 60 se fixaram as populações oriundas dos primeiros grandes fluxos migratórios, fruto da proximidade e boas acessibilidades aos grandes núcleos industriais localizados na margem sul do rio Tejo. Relativamente ao edificado, verifica-se que a maior parte dos edifícios foram construídos entre a década de 40 e a década de 90 do século findo, encontrando-se o edificado mais antigo, no presente, em muitos casos, degradado ou devoluto.

Com uma área de cerca de 42,54 ha, admitiu-se que nela fossem consideradas 3 zonas, conforme se ilustra na figura seguinte, suscetíveis de, em cada uma delas, consubstanciar propósitos de reabilitação específicos, ainda que pautadas por um objetivo comum, o da coesão social.



Figura 3 – Identificação das 3 zonas da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Pinhal Novo

Uma primeira zona, tida por nuclear, Zona A, é delimitada na sua maior área, a poente pela rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, a nascente pela av. 25 de Abril, a norte pela rua Infante D. Henrique e a sul e pela rua dos Combatentes da Grande Guerra. Esta zona é caracterizada por uma malha urbana ortogonal, com edificado representativo de épocas distintas, atrás referenciadas, evidenciando diferentes estados de conservação.

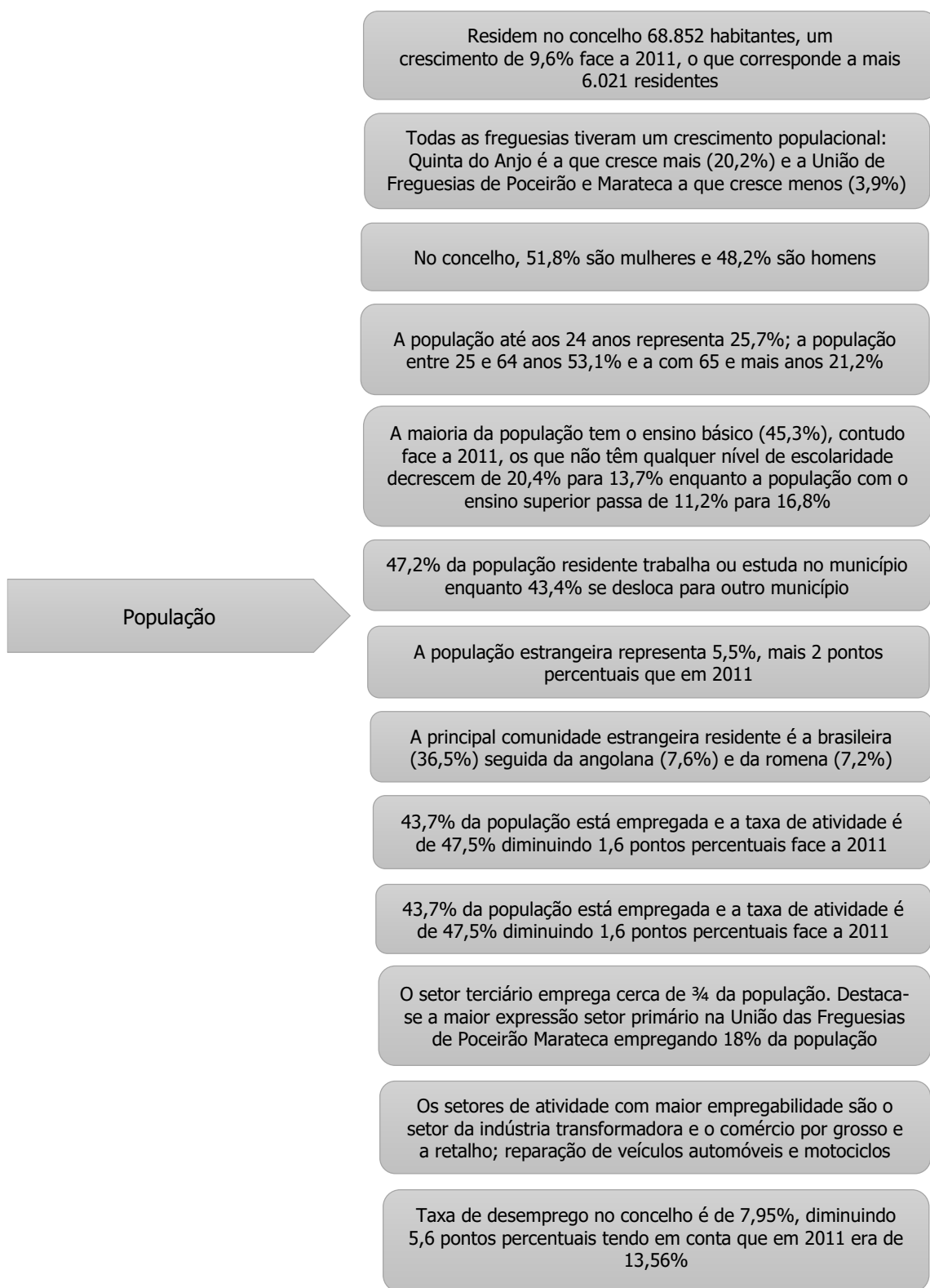
A segunda zona, Zona B, que se pode considerar de articulação entre a parte sul e a parte norte da vila de Pinhal Novo mas também de uma significativa circulação pedonal, associada à presença da estação ferroviária. Constitui -se numa zona privilegiada para suscitar a motivação de instalação de atividades económicas, designadamente ligadas ao comércio e à prestação de serviços, procurando tirar partido das sinergias e dinâmicas nesta vertente existentes na parte norte, estendendo-as para a parte sul da vila.

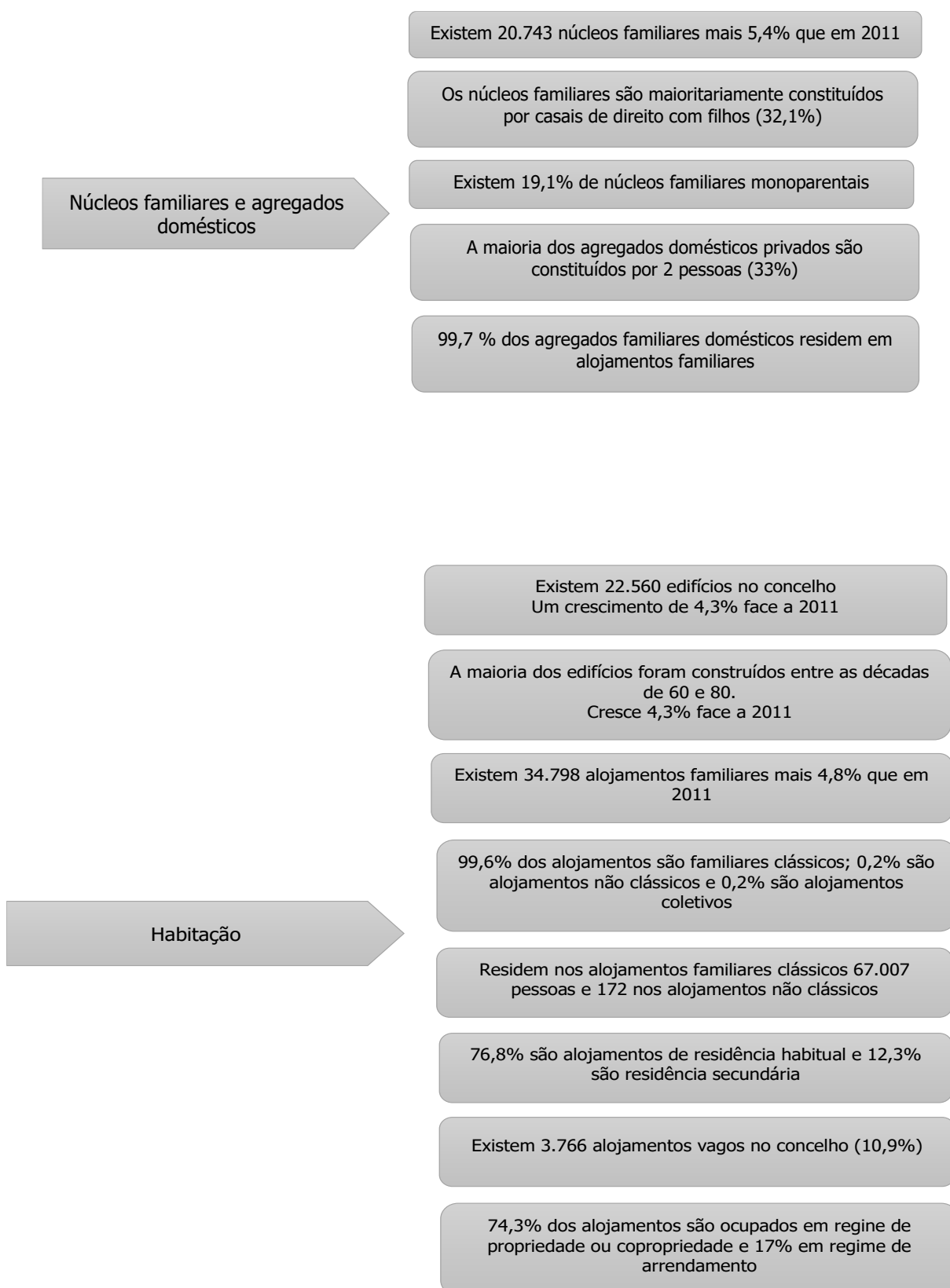
Uma terceira zona a integrar na ARU, Zona C, designada por «Monte do Francisquinho», cuja localização se constitui estratégica e de forte visibilidade a partir de uma das principais entradas do Pinhal Novo, a EN252 e que corresponde a um conjunto edificado simbólico para a vila.

2.1A população

No trabalho desenvolvido pelo Observatório Económico e Social da DOSI – Divisão de organização e sistemas de informação, foram atualizados e integrados os dados entretanto disponibilizados pelo INE com os resultados do último Censos realizado em 2021, ajustado às áreas delimitadas como ARU's no concelho de Palmela, de modo a permitir conhecer a evolução e movimentos demográficos e habitacionais nos territórios delimitados.

Quanto aos dados naqueles Censos obtidos, relativamente ao Concelho, há a destacar:





No que se refere especificamente às áreas delimitadas pelas ARU'S verifica-se:

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.

Face à informação disponível à data da definição da Estratégia de Reabilitação Urbana, verifica-se a manutenção da tendência de perda de população em -2,5%, um total acumulado de -36.2% da população. Importa referir, pese embora o balanço ainda seja negativo, que a perda de população do centro histórico desacelerou significativamente na última década censitária, com uma variação negativa de -41 habitantes, bem distante dos -493 registados na década 2001-2011.

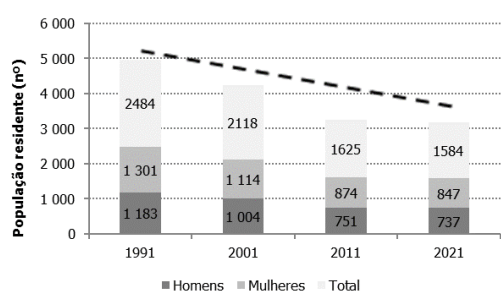
Quadro 1. População residente CH por género com variação por período censitário

	1991		2001		Variação (1991-		2011		Variação (2001-		2021		Variação (2011-	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Masculi	1.1	47,	1.0	47,	-	-	751	46,	-	-	737	46,	-14	-1,9
Femini	1.3	52,	1.1	52,	-	-	874	53,	-	-	847	53,	-27	-3,1
Total	2.4	100	2.1	100	-	-	1.6	100	-	-	1.5	100	-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.

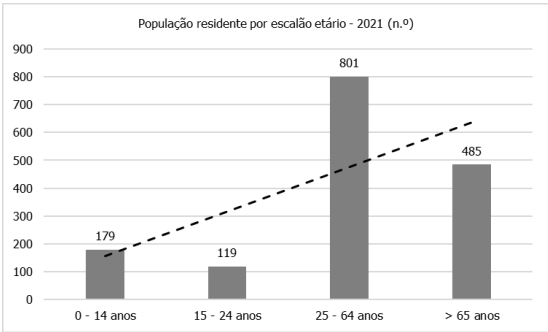
Gráfico 1 – Evolução População residente CH por género



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 correspondendo a 50,6%. Todavia, afere-se que este escalão etário abrange uma grande amplitude de idades. O escalão 65 ou + anos aparece com a segunda maior expressão, com 485 residente (30,6%), seguido 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 apura-se que a estrutura etária se mantém tendencialmente envelhecida.

Gráfico 2 – População residente CH por escalão etário



Fonte: INE, Censos.

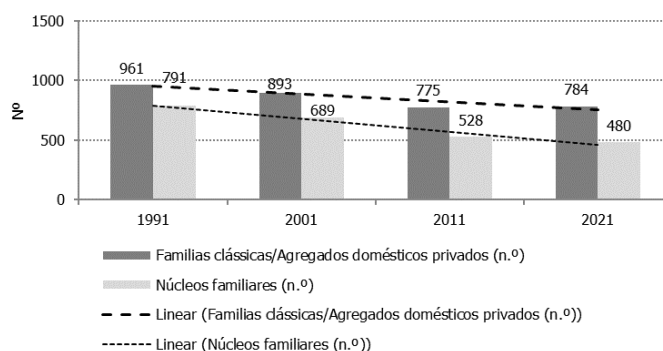
Analisando o índice de envelhecimento verificamos, no último período censitário 2011-2021, uma ligeira variação positiva na população residente entre os 0-14 anos no Centro Histórico de Palmela. Do mesmo modo se observa uma ténue variação positiva no número de famílias clássicas ou núcleos familiares. Verifica-se, de resto alinhada com a tendência nacional, uma propensão 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	2011	Variação	2021	Variação
População residente	302	212	-29,7	162	-23,6	179	10,5
População residente	446	552	23,8	534	-3,3	485	-9,2
Índice de	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.

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%.

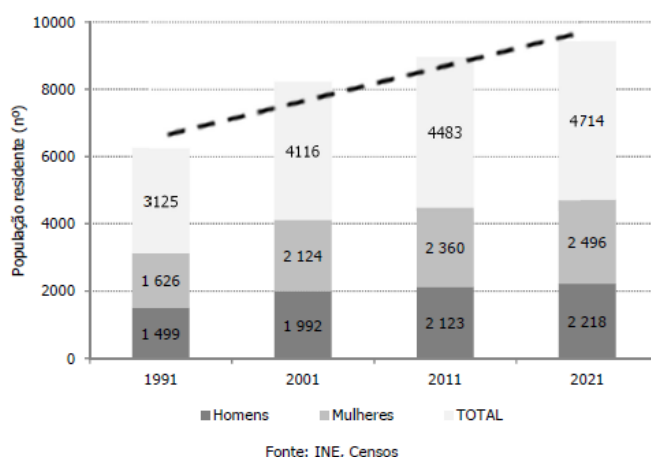
Quadro 3. População residente por género com variação por período censitário

	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

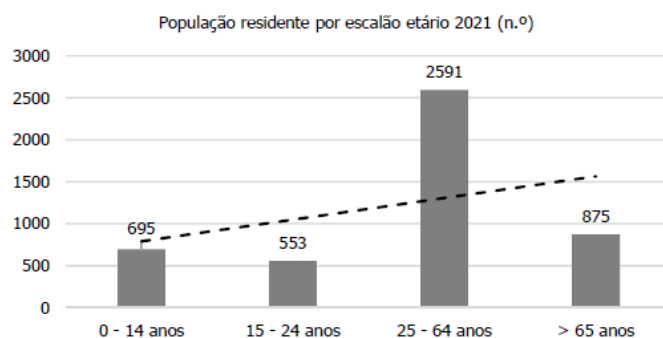
No território da ARU de Pinhal Novo e segundo os dados do Censos de 2021, existem 4714 residentes, sendo 2496 do género feminino e 2218 do género masculino, verificando-se um acréscimo da população praticamente constante nas últimas décadas, conforme se evidencia no Gráfico seguinte.

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



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



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.

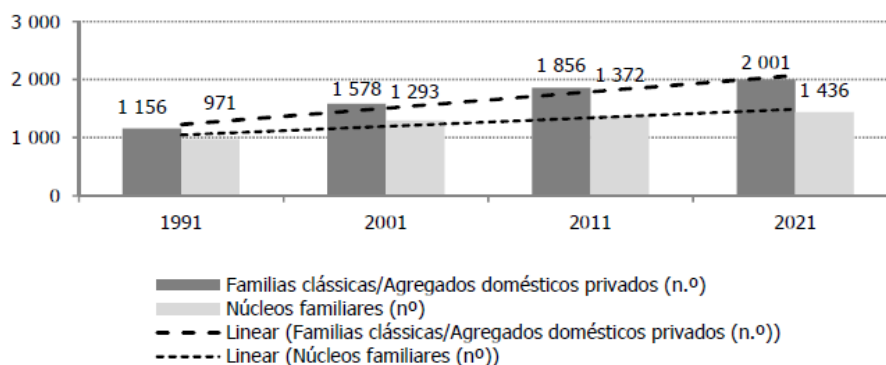
Quadro 4 – Índice de envelhecimento com variação por período censitário

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 5 – 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

Fonte: INE, Censos.

2.2A estrutura socioeconómica

Para melhor caracterização da população residente, a sua formação e relação com o trabalho, seria útil ter acesso a dados desagregados que permitissem uma leitura ajustada ao território das ARU, não existindo tais dados, atender-se-á aos que caracterizam cada uma das freguesias, de Palmela e Pinhal Novo, destacando-se o facto de per si não se diferenciarem dos que caracterizam o Concelho onde existe uma predominância na formação com nível básico, com uma tendência crescente da formação com nível superior, que espelha as características demográficas da população residente.

Quadro 6: População residente por nível de escolaridade mais elevado completo (%)

	Nenhum	Ensino básico	Ensino secundário	Ensino pós-secundário	Ensino superior
Concelho	13,7	45,3	22,8	1,3	16,8
Palmela	12,5	44,5	22,2	1,2	19,5
Pinhal Novo	13,0	45,1	24,5	1,4	16,0

Fonte: INE, Censos

O mesmo se observa na estrutura em função da nacionalidade em que, face ao último Censos, o concelho observou uma ligeira subida de residentes de nacionalidade estrangeira no total de 2%.

Quadro 7: População residente por nacionalidade (%)

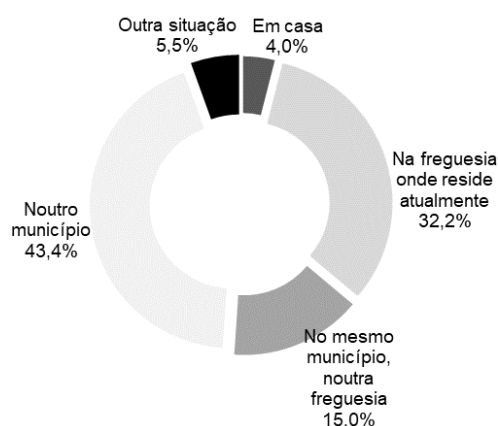
	Portuguesa	Estrangeira
Concelho	94,5	5,5
Palmela	95,3	4,7
Pinhal Novo	94,4	5,6

Fonte: INE, Censos

Os movimentos de deslocação em função da atividade têm uma expressão relevante no concelho, somando 58,4% os que se deslocam para trabalho ou estudo numa freguesia ou concelho distinto do de residência.

Gráfico 7 – População residente no concelho por local de trabalho ou estudo

Fonte: INE, Censos



A população empregada, face ao total da população residente do concelho, representa 43,7%, e as duas freguesias que concentram a maioria desta população são Pinhal Novo e Palmela, respetivamente com 40,17% e 26,41% do total concelhio.

Quadro 8: População empregada face ao total da população residente

	N.º	%
Concelho	30.107	43,7
Palmela	7.952	11,5
Pinhal Novo	12.093	17,6

Fonte: INE, Censos

Os setores de atividade com maior representatividade na população empregada nas freguesias de Palmela e Pinhal Novo são o secundário e terciário. Denota-se ainda alguma expressão do setor primário na freguesia de Palmela por comparação com as restantes freguesias.

Quadro 9: População empregada por setor de atividade económica (%)

	Concelho	Palmela	Pinhal Novo
Sector primário	3,9	2,7	1,8
Sector secundário	23,0	22,6	23,7
Sector Terciário	73,1	74,6	74,5

Fonte: INE, Censos

Observados os dados da população empregada por atividade económica verifica-se que, nas freguesias de Palmela e Pinhal Novo, são coincidentes as seis primeiras áreas de atividade económica que concentram a população empregada. Estas áreas são a indústria transformadora; o comércio por grosso, retalho e reparação de veículos e funções sociais e de segurança do estado e apoio social, ou ainda, a construção. A primeira variação de área de atividade que concentra população empregada

entre estas duas freguesias, surge na sétima posição, onde Pinhal Novo apresenta 6% da população empregada na atividade de transportes e armazenagem, e a freguesia de Palmela 5,2% da população empregada no setor do alojamento, restauração e similares.

Quadro 10: População empregada por atividade económica (%)

CAE	concelho	Palmela	Pinhal Novo
Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	3,9	2,7	1,8
Indústrias extrativas	0,1	0,0	0,1
Indústrias transformadoras	15,2	15,9	15,2
Elettricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	0,4	0,4	0,5
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	0,7	0,8	0,8
Construção	6,5	5,5	7,2
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	15,6	14,6	16,4
Transportes e armazenagem	5,2	4,3	6,0
Alojamento, restauração e similares	4,8	5,2	4,4
Atividades de informação e de comunicação	4,0	3,8	4,4
Atividades financeiras e de seguros	2,7	2,9	2,6
Atividades imobiliárias	1,1	1,0	1,3
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	4,5	4,5	4,4
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	5,0	5,1	5,0
Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória	9,0	10,2	9,4
Educação	7,5	8,8	7,5
Atividades saúde humana e apoio social	8,9	9,9	8,3
Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	1,3	1,5	1,1
Outras atividades de serviços	2,3	2,0	2,6
Atividades das famílias empregadoras de pessoal doméstico e atividades de produção das famílias para uso próprio	1,1	1,1	1,0
Atividades dos organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	0,04	0,03	0,02

Fonte: INE, Censos

A taxa de atividade no concelho de Palmela (Taxa que permite definir o peso da população ativa sobre o total da população) é de 47,51%, verificando-se que na freguesia de Palmela se encontra abaixo do valor concelho e em Pinhal Novo acima do mesmo. Estes valores poderão ser eventualmente justificados pelas características morfológicas e pela estrutura demográfica da população associada a cada freguesia.

Quadro 11: Taxa de atividade

	(%)
Concelho	47,51
Palmela	45,65
Pinhal Novo	49,16

Fonte: INE, Censos

A situação da população desempregada à procura do primeiro emprego é residual, verificando-se tal como em todo o concelho uma prevalência de procura de novo emprego quando em situação de desemprego. De resto a taxa de desemprego no concelho de Palmela era no Censos de 2021, de 7,95%, verificando-se que na freguesia de Palmela esta taxa se encontra

ligeiramente abaixo do valor concelhio em 7,29% e em Pinhal Novo acima cifrando-se em 8,86%. Verificados os dados do IIEFP referentes a 2022 a percentagem de inscritos para subsídio de desemprego no concelho de Palmela corresponde a 3,7%, face ao total da população residente, abaixo dos 4,6% a nível nacional.

Quadro 12: População desempregada por condição perante o trabalho (%)

	Desempregados à procura de 1.º emprego	Desempregados à procura de novo emprego
Concelho	9,3	90,7
Palmela	8,6	91,4
Pinhal Novo	9,0	91,0

Fonte: INE, Censos

Quadro 13: Taxa de desemprego (%)

	(%)
Concelho	7,95
Palmela	7,29
Pinhal Novo	8,86

Fonte: INE, Censos

3 Gestão Urbanística nas ARU's: As Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU's

Considerando os antecedentes na prossecução das políticas e investimento no estímulo à recuperação e revitalização implementadas no concelho de Palmela, as estratégias de reabilitação definidas para a ARU do Centro Histórico de Palmela e ARU de Pinhal Novo procuram articular as diversas dimensões de desenvolvimento do território, qualificando o edificado, promovendo qualidade do espaço público e serviços prestados, estimulando o desenvolvimento comunitário, nas suas dimensões social, cultural e económica, preservando a identidade e valores patrimoniais, a par das características plurifuncionais do lugar.

A opção estratégica para obter os fins definidos, não comprometendo a continuidade de investimentos definidos pelo município, nomeadamente em sede de PARU (Plano de Ação de Regeneração Urbana) e PAMUS (Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável) optaram pela definição de Operação de Reabilitação Urbana do tipo simples, para cada uma das ARU delimitadas do Concelho, nos termos definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Na Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, foram definidos os seguintes objetivos:

- a) Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados e funcionalmente inadequados, melhorando as condições de habitabilidade;
- b) Reabilitar tecidos urbanos em degradação, contribuindo para a capacidade de atração de novos habitantes e que naturalmente reforçará o desenvolvimento das atividades económicas existentes;
- c) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- f) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- g) Assegurar a reconstrução dos edifícios, ou a substituição dos edifícios que se encontrem em ruínas, promovendo a construção de edificado novo para preenchimento e consolidação dos vazios urbanos existentes;
- h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- i) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Na ORU de Pinhal Novo foram estabelecidos como objetivos estratégicos específicos a prosseguir, os seguintes:

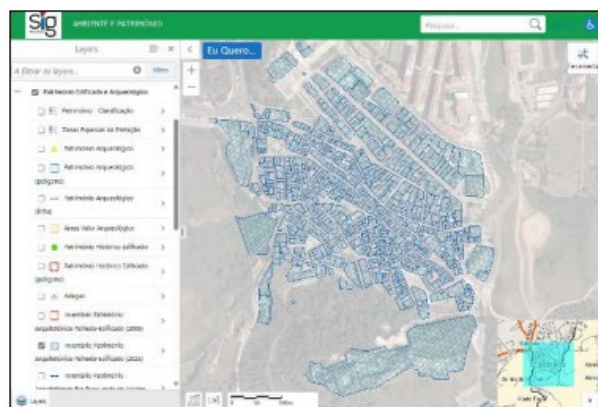
- a) Promover mecanismos de apoio específicos à população em geral, e à mais necessitada em articular, na conservação, reabilitação e utilização das suas edificações / habitações;
- b) Dinamizar o mercado pela facilitação do acesso ao arrendamento em prédios reabilitados;
- c) Agilizar a instalação de atividades económicas, em particular nas intervenções de reabilitação, adequando normas ao tecido urbano consolidado e às dinâmicas próprias do tecido económico;
- d) Estudar e promover a qualificação de espaços públicos e a oferta de equipamentos de proximidade em áreas disponíveis e em processos de cerzimento de malha, dentro ou na esfera de influência da ARU;
- e) Promover a agilização procedimental, reduzindo os tempos administrativos e de decisão das operações urbanísticas de reabilitação do edificado;
- f) Promover o apoio técnico, incluindo sistematização e divulgação de informação, espaço de atendimento técnico e ações proativas e personalizadas de informação e acompanhamento técnico;
- g) Promover e apoiar a manutenção, benefício e modernização das edificações;
- h) Manter atualizados os levantamentos de caracterização do edificado e socio-habitacional, monitorizando o estado e evolução da situação das edificações;
- i) Estabelecer prioridades de intervenção de reabilitação, de acordo com critérios de valia patrimonial, de nível de conservação e de risco para a segurança de pessoas;
- j) Promover ação coerciva tempestiva em conformidade com as prioridades estabelecidas;

- k) Acompanhar pró-ativamente das ações de reabilitação;
- l) Monitorizar os impactos da estratégia adotada, avaliando o cumprimento dos objetivos e metas definidos em sua sede.

3.1.0 Património edificado

3.1.1 Estado de conservação

Em acordo com os objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Palmela, foi antes de mais, promovida a atualização do inventário do património edificado na ARU do Centro Histórico, estando toda a informação cartografada e georreferenciada, e disponível como instrumento de trabalho acessível aos técnicos do Município, através do SIGPalmela, no tema Ambiente e Património.



Inventário Património Arquitetónico Palmela-Edificado (2023) (no SIGPalmela Ambiente e Património)

Tema da responsabilidade do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

Para visualizar, terá de colocar visível o grupo "Património Edificado e Arqueológico" e o tema.

Figura 4 – Inventário Património Edificado Palmela, in Boletim SIG nº 50, maio 2024

Este conhecimento visa dar suporte ao estabelecimento de prioridades de intervenção de reabilitação, de acordo com critérios de valia patrimonial, de nível de reabilitação e de risco para a segurança de pessoas e apresentação de propostas de abordagem proactiva junto dos/as proprietários/as.

O estado de conservação do edificado, foi avaliado com base nos seguintes critérios:

1. Avaliação geral – avaliação obtida apenas por observação exterior do edifício.

1.1 Ruína – o edifício está em ruína total ou apresenta partes colapsadas que não se mostram revertíveis por ações de simples reparação ou manutenção.

1.2 Mau estado de conservação – o edifício apresenta níveis de degradação e/ou patologias graves que remetem para obras significativas de reabilitação.

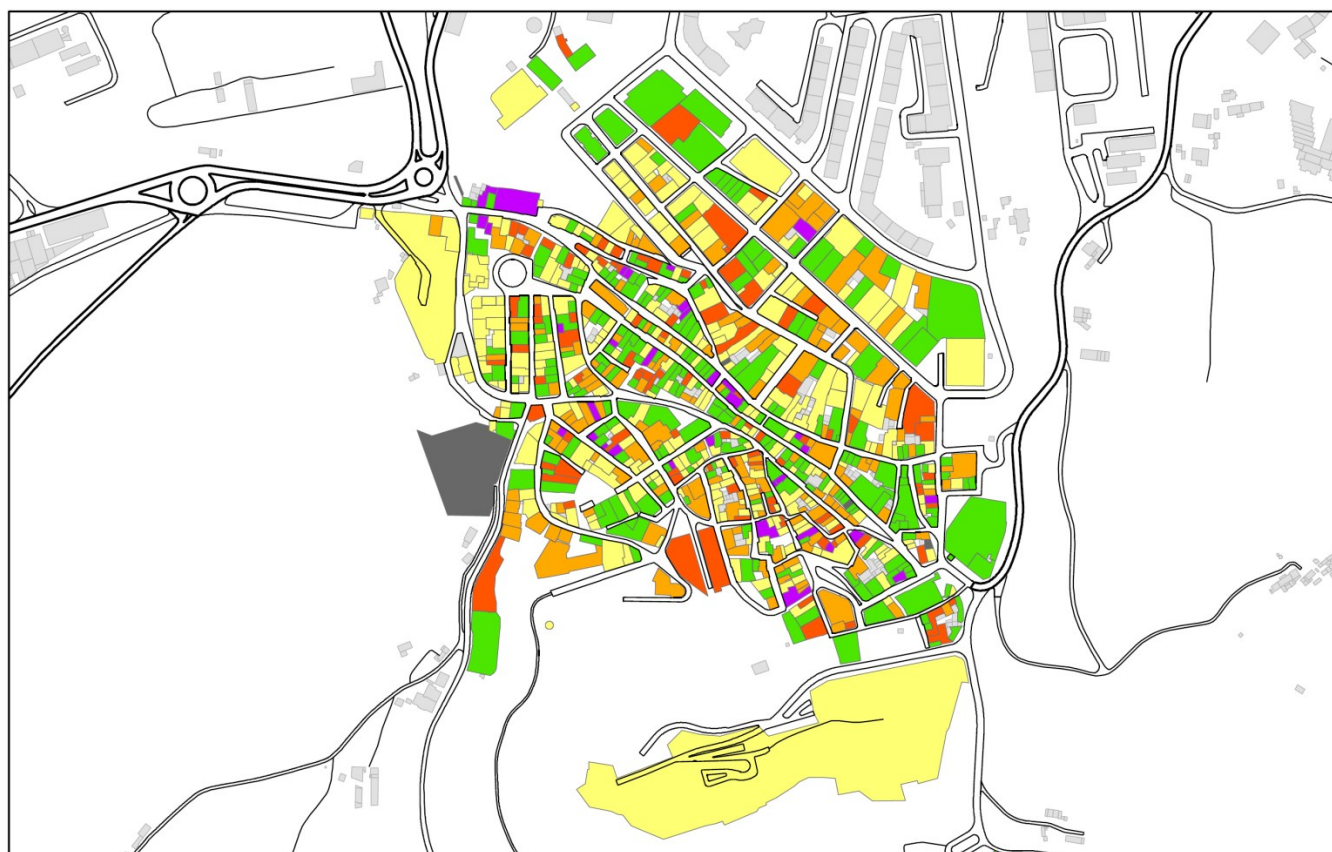
1.3 Razoável/necessita de obras – O edifício apresenta um aspeto exterior razoável, mas identifica-se a necessidade de algumas obras de conservação e de reparação.

1.4 Razoável – O edifício apresenta um aspeto exterior razoável independentemente de poder estar a aproximar-se a necessidade de algumas obras de conservação.

1.5 Bom – o edifício apresenta um bom aspeto exterior evidenciando a realização recente de obras de conservação ou reabilitação.

Do levantamento concluído em 2023, verifica-se o seguinte estado de conservação do edificado:

Figura 5 – Estado de conservação edificado Centro Histórico de Palmela

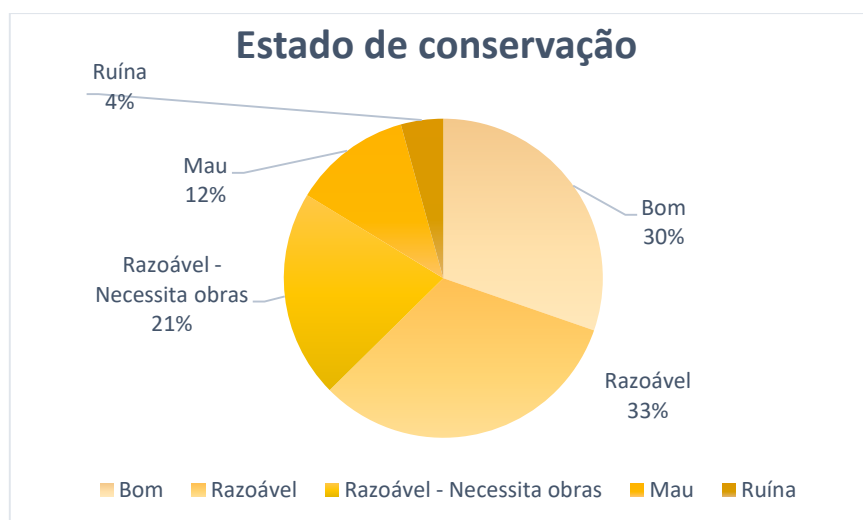


Estado de conservação do edificado no Centro Histórico de Palmela (2023)

Bom (240) Razoável (257) Razoável - necessita obras (165) Mau (94) Ruína (34) Sem informação (5)



Gráfico 8 – Estado de conservação do edificado Centro Histórico de Palmela



Deve-se neste ponto esclarecer que nos critérios de contagem de edifícios passíveis de enquadrar a estratégia de reabilitação urbana foram, em 2018, apenas considerados aqueles em que se antecipasse a possibilidade de cumprimento dos critérios de acesso aos benefícios fiscais mais favoráveis, ou seja o cumprimento do critério de subida de dois níveis de conservação.

Assim, foi nessa data identificado um universo de 282 prédios nestas condições, critério que à data de hoje poderemos inferir que deve ser ajustado, de modo a abranger todos os prédios passíveis de necessidade de obras de conservação e reabilitação, considerando que o universo de prédios/obras de reabilitação que procuram cumprir a subida de dois níveis de conservação, com vista ao acesso a benefícios fiscais à reabilitação é cerca de 30%, face ao total de 118 requerimentos de licenciamento ou legalização entrados.

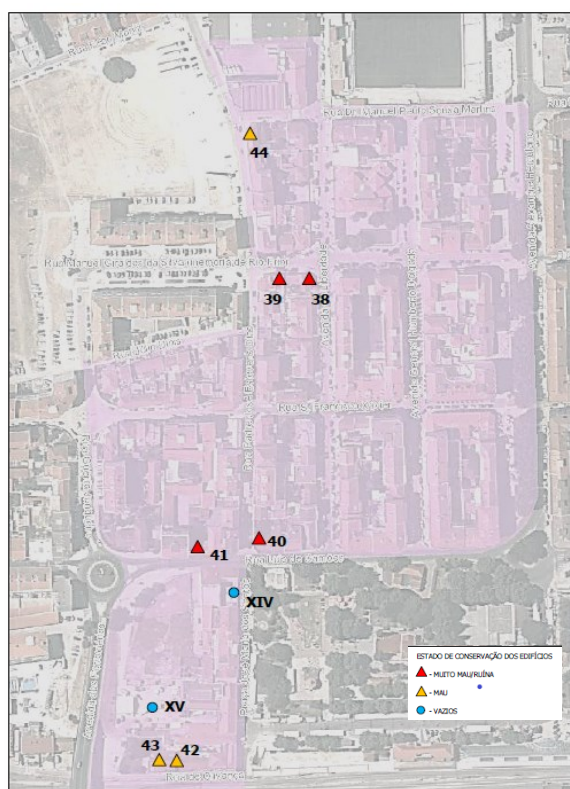
Do levantamento de 2018, que procurava alcançar critérios de reabilitação profunda, estamos hoje com um saldo de 234 prédios passíveis de intervenção. No entanto, pelo levantamento do estado de conservação, estima-se que exista um universo total de 293 prédios com carência de algum nível de trabalho de conservação ou reabilitação, considerando-se que todos devem ser enquadrados pela estratégia de reabilitação urbana e respetivas medidas de incentivo disponíveis.

Na ARU de Pinhal Novo, regista-se que a maioria dos edifícios existentes, 53,2%, corresponde a construções construídas entre 1946 e 1980, seguido de 33% construídas no período de 1981 a 2000. Verifica-se que o edificado mais antigo (anterior a 1960) ronda os 23%, sobretudo distribuído na zona sul do caminho de ferro.

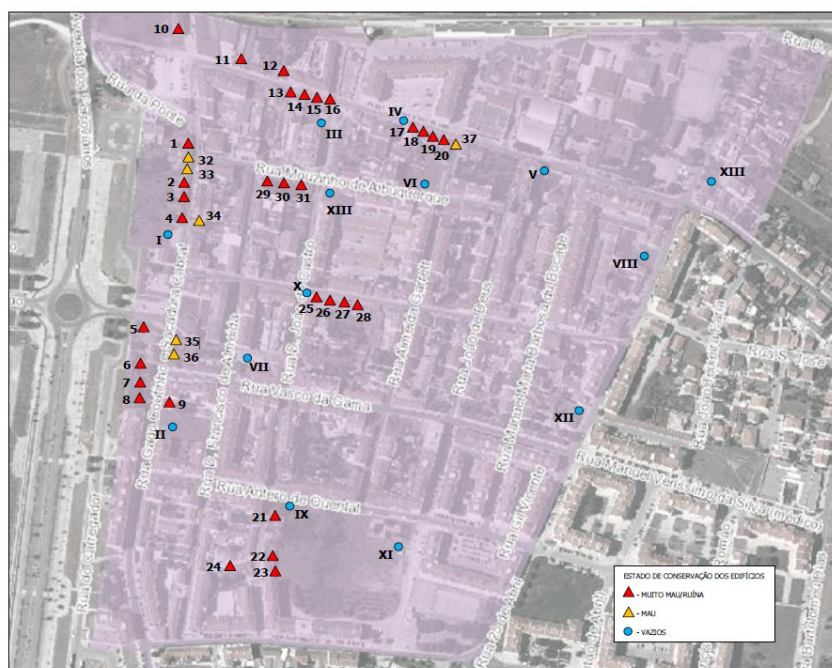
Nesta base e tendo em vista não só a manutenção dos levantamentos de caracterização do edificado mas também, o estabelecer de prioridades de intervenção de reabilitação, de acordo com critérios de valia patrimonial, de nível de conservação e de risco para a segurança de pessoas, foi concluído em 2023 o levantamento do edificado que carecia de intervenção urgente, isto é, classificado como em “ruína/muito mau estado de conservação” e em “mau estado de conservação” tendo-se identificado respetivamente 35 e 9 edifícios de entre os cerca de 705 existente em ARU.

Este levantamento, integrou ainda a identificação de 15 espaços vagos/terrenos sem edificado, tendo-se especializado no ortofotomapa que se apresenta na figura seguinte, que serviu à delimitação da ARU.

Figura 6 – ARU de Pinhal Novo – Identificação dos imóveis que carecem de intervenção urgente, e de terrenos vagos.



ARU - Zona a norte da linha de caminho de ferro



ARU - Zona a sul da linha de caminho-de-ferro

3.1.2 Estado de Ocupação e função dos edifícios

Tendo por base a informação do Censos 2021, e no que se refere à ocupação dos imóveis integrados na ARU do Centro Histórico de Palmela regista-se 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 18. 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	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, através do Censos, globalmente afere-se a predominância dos Edifícios exclusivamente residenciais (99,5%), seguindo-se os Edifícios principalmente residenciais e os Edifícios principalmente não residenciais.

No entanto, a informação recolhida através do levantamento do edificado não confirma estes dados, no seu alcance ou expressão, identificando-se 133 edifícios com alguma função associada a comércio ou serviços, geralmente em convivência com o uso habitacional, que se mantém predominante. Esta informação é de alguma forma corroborada com os dados sobre a atividade económica na ARU do Centro Histórico, já acima detalhada, e que identifica 112 atividades económicas existentes nesta área.

No que concerne à subtração de recursos ao uso habitacional, através da afetação para fim de alojamento turístico de curta duração, identifica-se que esse fenómeno não tem particular expressão no Centro Histórico de Palmela representando apenas 2,1% face ao total dos 707 edifícios com função habitacional.

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

Complementarmente à informação produzida pelos Censos, as medidas de aplicação de benefícios ou agravamento de IMI também constitui uma importante fonte de conhecimento sobre a ocupação do edificado.

Quadro 19 – Registo de Pedidos de Minoração de IMI Centro Histórico de Palmela

ANO	NOVOS PEDIDOS	ALTERAÇÕES DE TITULARIDADE	DECLARAÇÕES S/ ALTERAÇÕES	TOTAL DE P. URBANOS IDENTIFICADOS (QUE BENEFICIARAM DE REDUÇÃO)	TOTAL DE P. URBANOS IDENTIFICADOS (QUE BENEFICIARAM DE 50% DE REDUÇÃO)	TOTAL DE P. URBANOS IDENTIFICADOS (QUE BENEFICIARAM DE 30% REDUÇÃO)
					ARRENDADOS (Parcial e/ou Total)	PROPRIETÁRIO
2018	16	14	655	685	253	432
2019	37	6	643	686	222	421
2020	27	17	634	661	243	418
2021	24	5	610	634	223	411
2022	8	21	611	640	214	426
2023	23	5	657	685	240	445

Quadro 20. Registo de Prédios com indícios de desocupação e declarados devolutos (Centro Histórico)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prédios/Frações ou Unidades Independentes com indícios de desocupação	37	180	110	153	156	126
Prédios (Frações ou UUI) Devolutos	19	60	51	58	54	73(96)

Na ARU de Pinhal Novo, 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 da taxa dos alojamentos arrendados que passou de 33% em 1991 para 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 21. 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, globalmente afere-se a predominância dos Edifícios exclusivamente residenciais (97,5%), sendo residual a percentagem de edifícios principalmente não residenciais.

Por fim, em relação à dinâmica da construção verifica-se que 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 22. 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

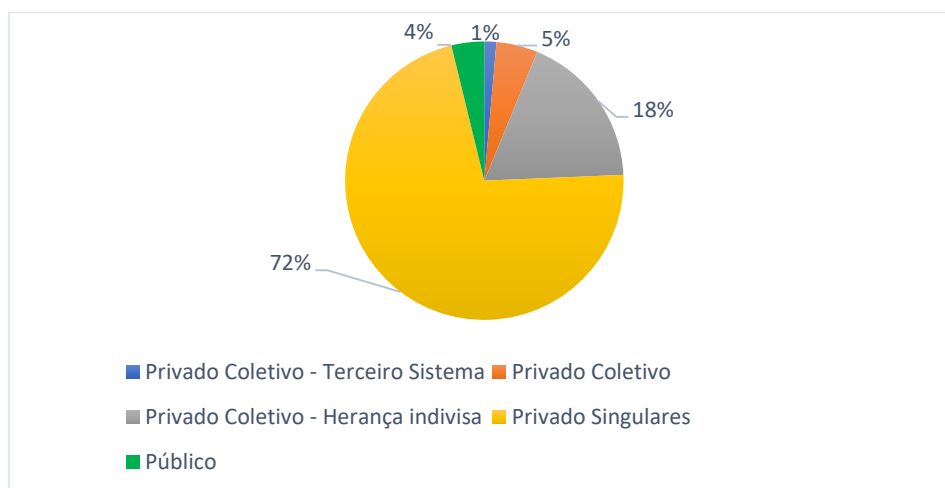
3.1.3 Propriedade

A propriedade privada representa a maior percentagem da titularidade do edificado em qualquer das áreas de reabilitação urbana do concelho de Palmela. Na ARU do Centro Histórico de Palmela, correspondendo a 96% dos proprietários/as identificados/as, uma vez que apenas 30 prédios se encontram inscritos com identificação de entidades públicas. No entanto, mesmo esta informação, como referido nos relatórios de monitorização da ARU de anos anteriores carece de clarificação, pois, no caso dos imóveis inscritos em nome do Estado Português, esta inscrição foi efetuada através do despacho SEAF 343/2019, tendo um alcance meramente fiscal e não na efetiva responsabilidade sobre a propriedade.

A posse de edifícios por entidades coletivas constituídas por heranças indivisas, apresenta alguma representatividade, com 18% do universo de proprietários/as identificados.

Os edifícios com valor patrimonial e arquitetónico e sujeitos ao regime de proteção patrimonial através de classificação, verifica-se que são detidos pelo Estado Português, o Município de Palmela, a Santa Casa da Misericórdia de Palmela e Fábrica Paroquial da Freguesia de Santa Maria e S. Pedro de Palmela.

Gráfico 9 – Propriedade do edificado Centro Histórico de Palmela



É assim sobretudo sobre a propriedade privada que recaem os encargos instituídos por via de servidão administrativa com vista à proteção de interesses públicos, nomeadamente por via da ZEP – Zona Especial de Proteção aos edifícios e monumentos classificados, no caso do Centro Histórico de Palmela.

Um destes encargos é o poder de exercício de Direito de Preferência por parte do Município, a par de outras entidades com tutela na proteção e valorização de interesses patrimoniais, por via da ZEP em vigor. Este direito também pode ser exercido por via da delimitação das ARU e no âmbito da estratégia de reabilitação urbana.

O Município de Palmela exerceu o poder de exercício de direito de preferência, conferido nomeadamente pela delimitação das ARU, em 7 transações, 4 na ARU do Centro Histórico de Palmela e 3 na ARU de Pinhal Novo. Do exercício deste direito, foram concretizados 2 negócios, estando em fase de reabilitação para afetação à Estratégia Local de Habitação 1 edifício.

3.1.4 Património Material e Arqueologia

O Centro Histórico de Palmela integra vestígios seculares que testemunham a vivência humana do espaço, ao longo da História.

Testemunho deste valor patrimonial que importa proteger e valorizar é a presença no território da ARU do Centro Histórico de Palmela de 7 edifícios com classificação patrimonial e respetivas Zonas de Proteção:

Bem	Classificação	Publicitação
Castelo de Palmela	Monumento Nacional ZEP conjunta Zona non aedificandi	Decreto-Lei de 16 de Junho de 1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 Servidão Administrativa: Castelo de Palmela, M.N., - Z.E.P., D.R. 1ª Série, n.º 288, de 14.12.1985
Igreja de Santiago do castelo de Palmela	Monumento Nacional ZEP conjunta	Decreto-Lei de 16 de Junho de 1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 Servidão Administrativa: Castelo de Palmela, M.N., - Z.E.P., D.R. 1ª Série, n.º 288, de 14.12.1985
Pelourinho de Palmela	Monumento Nacional ZEP conjunta	Decreto-Lei de 16 de Junho de 1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 Servidão Administrativa: Castelo de Palmela, M.N., - Z.E.P., D.R. 1ª Série, n.º 288, de 14.12.1985
Sociedade de Instrução Musical	MIM - monumento de interesse municipal	- Reunião de Câmara de 21 de Maio de 2014, de acordo com o exposto nos termos da alínea t), do ponto 1., do artigo 33.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro e do n.º 6 do artigo 15.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro Edital N.º 122/DADO-DAG/2014
Capela de São João Baptista (antiga Comenda da Ordem Hospitalar de São João de Jerusalém, dita de Rodas, dita de Malta)	Valor concelhio convertido em IM - interesse municipal ZEP – abrangido por ZEP conjunta (castelo/Santiago/Pelourinho)	A classificação como VC foi convertida para IM nos termos do n.º 2 do art.º 112.º da Lei n.º 107/2001, publicada no DR, I Série-A, N.º 209, de 8-09-2001 Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301, de 31-12-1997 (ver Decreto)
Igreja da Misericórdia, em Palmela	Monumento de Interesse Público (MIP)	Portaria n.º 740-AV/2012, de 12 de Dezembro de 2012, D.R., Série, n.º 248, de 24.12.2012 e Declaração de Rectificação n.º 447/2013, de 4 de Abril de 2013, D.R., 2ª Série, n.º 70, de 10.04.2013
Chafariz de D. Maria I, em Palmela	Monumento de Interesse Público (MIP) ZEP	Portaria n.º 662/2012, de 24 de Outubro de 2012, D.R., 2ª Série, n.º 215, de 7.11.2012
Cine - Teatro S. João, em Palmela	Monumento de Interesse Público (MIP) ZEP	Portaria n.º 740-BR/2012, de 13 de Dezembro de 2012, D.R., 2ª Série, n.º 248, de 24.12.2012

As operações de reabilitação urbana, no edificado ou em espaço público, justificam a leitura atenta da arqueologia, para registo dos vestígios que permitem atualizar a narrativa histórica da ocupação deste lugar.

Entre 2018 e 2023, foram executadas 43 intervenções arqueológicas de diagnóstico, duas delas de iniciativa da Câmara Municipal de Palmela. Na sua generalidade esses trabalhos trouxeram nova informação sobre a evolução urbana e aspetos da vida quotidiana, nomeadamente dos períodos Medieval, Moderno e Contemporâneo.

Contrariamente ao que se possa julgar, os dados arqueológicos mais relevantes não têm surgido no subsolo, mas sim ao nível da leitura parietal. Grande parte do edificado assenta diretamente na base geológica, a qual foi previamente regularizada, o que inviabiliza a existência de estratos arqueológicos sob o chão dos edifícios. Por seu lado, temos verificado que sob o reboco das paredes se escondem muito vãos de portas, janelas, nichos e pedras reaproveitadas, que são uma fonte de informação fundamental para a interpretação da evolução urbana da vila de Palmela.

Na ARU de Pinhal Novo, a relevância patrimonial surge ao nível do plano da imagem e das memórias urbanas com que as construções mais antigas, pela sua permanência longínqua na malha e pelas histórias que evocam, se constituem um património afetivo, marco de pertença e de identidade do sítio e das suas comunidades, assumindo uma importância que não pode ser descurada.

Os edifícios e os lugares com tal importância patrimonial e referencial, cujas intervenções de reabilitação envolvem maiores restrições tendo em vista a sua integração/devolução ao sistema urbano, têm vindo a constituir-se património público, assumindo a Edilidade os encargos inerentes aos projetos de reabilitação recorrendo ao quadro dos apoios e incentivos disponíveis.

A aquisição no ano de 2021 do edifício da antiga sede do Clube Desportivo Pinhalnovense, em 2023 a abertura a da Aldeia associativa, resultante da obra de reabilitação do Monte do Francisquinho adjudicada em 2020, que reconverteu um antigo monte rural, num espaço multifuncional que reúne uma rede de associações e recursos diversificados para promoção de dinâmicas sociais, culturais e educativas, ou mais recentemente o projeto de recuperação do edifício Santa Rosa, no Pinhal Novo, que foi construído “nos anos 40” do século passado e ocupa um importante lugar na vida cultural da vila e na memória coletiva da comunidade, são exemplos da intervenção do Município na valorização patrimonial e preservação da memória urbana.

3.2 Controlo Prévio e Obras de Reabilitação

No período em análise, concretamente em outubro de 2022, entrou em funcionamento o canal de submissão de procedimentos de forma desmaterializada através do Balcão Único – Serviços Online/Urbanismo.

Com a entrada em vigor deste canal de submissão de requerimentos na área do urbanismo operaram-se algumas transformações internas com vista à centralização da receção dos pedidos nos serviços administrativos do Departamento de Administração Urbanística (DAU). Não foi possível ter a automação da receção dos pedidos correspondentes aos territórios ARU, para processamento direto no Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, carecendo de encaminhamento pelos serviços DAU. No entanto verificam-se ganhos significativos nos tempos entre a entrada dos requerimentos e submissão análise técnica, em relação ao processamento em papel.

Identifica-se a partir da informação tratada que o desempenho do GRCH nos tempos de análise de procedimentos urbanísticos ao nível técnico tem vindo a diminuir, apresentando uma média anual em 2020 em cerca de 5 dias e em 2022 em 2,28 dias.

Os ganhos de eficiência no tratamento dos procedimentos urbanísticos na área de intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico entre 2018 e 2023 foram obtidos com a desmaterialização de procedimentos e circuitos de despacho e decisão, a par da opção de gestão de concentração no Gabinete da quase totalidade das funções associadas aos processos urbanísticos, a nível administrativo e técnico, antes partilhadas com o DAU.

Na gestão urbanística, persistem dificuldades na gestão de prazos e respostas aos particulares, especialmente quando é necessária a intervenção, no processo urbanístico, de unidades orgânicas com outras competências municipais. Urge assim a formalização de protocolos internos, de compromisso nos tempos na emissão de pareceres internos, adequados e graduados de acordo com a complexidade da formalidade em causa, nunca ultrapassando os tempos exigidos pela legislação às entidades externas.

No período entre 2018 e 2023 na Área de Reabilitação Urbana do centro Histórico de Palmela, identificam-se 89 projetos de arquitetura aprovados e 69 processos de licenciamento com decisão final. Foram emitidos neste período 62 licenças de construção e 41 autorizações à utilização de edifícios ou suas frações.

O número de prédios na ARU do Centro Histórico de Palmela, sobre os quais foi submetida pretensão de realização de obras com controlo prévio ou legalização de obras sujeitas a controlo prévio foi de 118, estando 47 com obras concluídas, correspondendo a 16,6% do universo de 282 edifícios inicialmente identificados. Não são considerados neste levantamento a reabilitação de prédios cujos trabalhos se mantiveram dentro da isenção de controlo prévio, ou os cujos trabalhos de recuperação, estando sujeitos a controlo prévio, não tiveram ainda qualquer iniciativa de reposição da legalidade iniciado oficiosamente pelo Município ou submetido por iniciativa dos particulares.

A estimativa de investimento privado na reabilitação do edificado nestes 5 anos de vigência da Operação de Reabilitação Urbana é de 10 797 283,02 €, sendo este valor obtido a partir das estimativas de custo de operação urbanística, quando sujeitas a controlo prévio e quando cumprida esta formalidade. Importa referir que as operações de legalização ou isentas de controlo prévio não estão sujeitas à submissão desta informação ao Município, ignorando-se, portanto, o impacto financeiro destas recuperações. Mais importa referir que, no contexto de operações sujeitas a controlo prévio, a generalidade dos/as técnicos/as baseia os seus cálculos de estimativa aos indicadores presentes na legislação, normalmente conservadores face aos custos reais de investimento.

Quadro 17 - 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	Localizados Núcleo CH	Fora do Núcleo CH	Saldo/totais
	2015/2019		2020		2021		2022		2023		2024
Número de edifícios em ARU (passíveis de enquadramento RJRU)	236	46	231	44	224	43	210	42	200	41	194/41
Requerimentos entrados de controlo prévio/legalização	57	7	13*	3	9	2	17	1	9	0	118
Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes da obra)	15	2	6	0	6	1	4	1	1	0	36
Pedidos de Certificação de Localização em ARU	21	5	10	2	12	1	10	2	10	1	74
Pedidos de Vistoria para determinação de grau de conservação (após a obra)	-	2	2	0	1	1	0	0	2	0	8
Pedido de certificação de conformidade com ORU	-	1	2	0	1	1	0	0	2	0	7
Obras a decorrer (Licenças emitidas)	8	1	11	0	11**	3	8***	1	7	0	50
Obras concluídas	5	2	7	1	14	1	10	1	6	0	47
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 €	823.961,60 €	2 127 661,40 €	0 €	-
	5.190.253,75 €		1.325.610,87 €		759.558,16 €		1.394.198,84 € ¹		2 127 661,40 €		10 797 283,02 €

*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.

À semelhança das dificuldades já antes identificadas, na monitorização de informação sobre operações que não cumpriram o controlo prévio ou estão isentas de controlo prévio, cujo alcance se alargou exponencialmente com a publicação do Decreto-lei 10/2024 de 8 de janeiro, só o cumprimento dos procedimentos de informação sobre início de obra ou de controlo sucessivo, poderão trazer no futuro informação sobre um panorama aproximado sobre as obras de reabilitação do edificado e investimento produzido no território.

Competindo igualmente para a melhoria do estado de conservação do edificado e enquadrada na Estratégia definida na Operação de Reabilitação urbana do Centro Histórico, foi alterado o Regulamento do programa de financiamento municipal de apoio às obras de conservação, FIMOC, tendo sido publicado através do Aviso n.º 5063/2021, DR II série, 18 março 2021 e a Declaração de Retificação n.º 658/2021, de 27/09. No período em avaliação foram recebidas, no total, 18 candidaturas. O apoio global a obras de conservação enquadráveis a financiamento à luz deste regulamento, atingiram o montante global de 63.217,17 €, de 13 financiamentos aprovados.

¹ Foram atualizados os campos referentes às contagens de Requerimentos entrados e valor de investimento privado, com a correção da contabilização da entrada em 2022 do Licenciamento de Obras de edificação referente ao processo E 2016/96CH com uma estimativa de custos de 823 961,60 €.

Na ARU de Pinhal Novo tem vindo a registar-se um acréscimo da iniciativa privada na reabilitação de edifícios para habitação própria e para arrendamento ou mesmo para instalação de atividades económicas, motivada por diversos fatores, designadamente a procura de habitação a preços mais acessíveis, a proximidade da linha de caminho-de-ferro e a garantia de rápida acessibilidade a Lisboa, o preenchimento da malha urbana de Vale Flores que incrementou uma nova dinâmica à zona sul do Pinhal Novo, a realização de obra pública por parte do Município, entre outros. A reabilitação nesta área, tem vindo a verificar-se essencialmente na reconstrução do edificado, com total ou parcial demolição das construções existentes e na realização de obras de conservação. Estas últimas obras, dado que não se encontram sujeitas a controlo prévio são, conforme anteriormente indicado, de difícil monitorização. Verificou-se também um acréscimo no número de pedidos de certidão de antiguidade de edificado como anterior a 1951, o que pressupõe a sua colocação no mercado imobiliário para eventual transação.

Pretensões	2019	2020	2021	2022	2023	2024*	Total acumulado
Requerimentos entrados em ARU	9	12	9	12	19	6	67
Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (antes obra)	1	2	2	7	4	1	17
Pedidos de Certificação de Localização em ARU	3	3	1	2	8	3	20
Pedidos de vistoria para determinação de grau de conservação (após obra)	-	-	1		-	-	1
Pedidos de certificação de conformidade com ORU	-	-	1	1	-	-	2
Pedido de informação prévia	-	-	1		1	-	2
Operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio	4	4	5	3	4	1	13
Autorização/alteração de utilização	-	3	-		2	1	4

* Até 31/08/2024

De registar que a ARU de Pinhal Novo, em particular a zona sul, corresponde a uma zona, que em termos habitacionais integra um edificado mais antigo apresenta à luz dos requisitos atuais algumas limitações, mas um potencial valorativo às beneficiações/remodelações que nele se possam introduzir. Trata-se de uma zona que não tem ainda um padrão de mercado quer ao nível dos terrenos quer das construções existentes, impondo por isso projetos adequados devidamente enquadrados, suscetíveis de conduzirem à rentabilidade do investimento.

Pese embora a opção estratégica das ORUs seja a concretização de operações de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, centradas na dinamização da reabilitação do tecido edificado privado, que caracteriza a quase totalidade da titularidade da propriedade nas ARU definidas, tal não comprometeu os objetivos de investimento definidos pelo Município para estes territórios, nomeadamente os identificados em PEDU – Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano e respetivos planos de ação.

Assim, entre 2018 e 2023 identifica-se a execução financeira de um investimento global em empreitadas públicas neste território de 3.763.370,07 €, abrangendo espaço público e edificado do Município ou sob sua gestão.

Dos investimentos efetuados na recuperação do edificado na ARU do centro Histórico de Palmela, destaca-se a recuperação, melhoria da eficiência energética ou acessibilidades em edifícios emblemáticos da vila de Palmela, como seja o Castelo de Palmela; o Chafariz D. Maria I; o Cine-teatro São João e Capela de São João Batista; a par da recuperação em curso do edifício dos Passos do Concelho e do antigo edifício da GNR.

Na ARU de Pinhal Novo, e em termos de recuperação de edificado da iniciativa pública destaca-se, a título de exemplo, o desenvolvimento dos seguintes projetos e obras:

- Reabilitação do edifício da sede do Clube Desportivo Pinhalnovense em Pinhal Novo;

-
- Remodelação e adaptação do edifício Coopinhal com vista à instalação de um conjunto de serviços municipais e espaço memória que se constituirão uma nova centralidade na zona sul do Pinhal Novo;
 - Reabilitação do edifício de Santa Rosa;
 - Reabilitação no lote 4 da rua João de Deus, no lote 4 da rua Dom João de Castro;
 - Reabilitação de seis imóveis – no lote 2 da rua Ferreira de Castro;
 - Reabilitação de habitações do Parque Habitacional Municipal na Rua Manuel Maria du Bocage e no Parque Habitacional Municipal na Praceta Antero Quental.

3.3 Eficiência energética

A eficiência energética de um edifício antigo, localizado num centro histórico e/ou numa Zona Especial de Proteção (ZEP), é desafiante, pois existem implicações e restrições que devem ser consideradas no momento de projetar e reabilitar. Como tornar eficiente energeticamente um edifício antigo sem colidir com os valores construídos e paisagísticos existentes, foi um dos temas que procurámos refletir no contexto das Jornadas de Reabilitação urbana, considerando-se essencial ponderar sobre o impacto da introdução de medidas de reabilitação energética sobre o edifício e sobre o contexto urbano onde se insere e encontrar um equilíbrio com a legislação atual, na sustentabilidade ambiental e do património.

Tendo por base a informação recolhida sobre a execução da Operação de Reabilitação Urbana, poderemos afirmar que os edifícios, 47 edifícios intervencionados terão tido melhorias no âmbito da componente ambiental, no cumprimento da legislação aplicável à reabilitação de edifícios.

No que se refere à reabilitação, da componente eficiência energética, dos edifícios integrados na ARU de Pinhal Novo dado que as intervenções realizadas correspondem essencialmente a reabilitações sem constrangimentos especiais de índole patrimonial as soluções materializadas obedecem no essencial a princípios regulamentares que conduzem a melhoria das condições energéticas dos edificados intervencionados.

O Município tem vindo a promover a iluminação mais eficiente em espaço público, com a instalação de luminárias LED no Centro Histórico de Palmela, tendo igualmente concluído no período em causa, projetos de reforço da eficiência energética em edifícios Municipais, entre eles as Piscinas de Palmela e de Pinhal Novo e o Cine-teatro São João de forma a reduzir os consumos energéticos e, consequentemente, a pegada ecológica.

3.4 Estado da Estratégia de Reabilitação Urbana

De acordo com os objetivos traçados na estratégia de reabilitação urbana para a ARU do Centro Histórico, verifica-se que nos primeiros cinco anos de execução foram recuperados perto de 17% dos prédios do universo identificado no levantamento inicial, ou seja, dos que manifestamente teriam condições de ter obras com a obtenção da subida de dois níveis de conservação. Estes dados terão mais expressão, no entanto, não é possível obter informação fidedigna sobre obras isentas de controlo prévio e que terão devolvido melhores condições de habitabilidade ao tecido edificado do Centro Histórico.

Pese embora os resultados na intervenção no edificado e condições de habitabilidade nos espaços intervencionados no Centro Histórico, nem sempre o ímpeto de investimento dos/as proprietários/as resulta dos benefícios e financiamentos disponíveis por via de políticas fiscais nacionais ou locais, ou apoios financeiros à realização de obras. Tendo, nestes últimos anos, uma maior adesão ao programa FIMOC e aumento do financiamento ao abrigo deste programa municipal.

Ao longo dos anos de monitorização da ARU e mesmo do FIMOC, enquanto instrumento de financiamento municipal a obras de conservação, se percebe que a adesão dos particulares às medidas de promoção da reabilitação e até ao cumprimento da legislação urbanística é proporcional ao esforço para usufruir das medidas ou do risco de ter penalizações.

Entende-se, portanto, que é na descodificação e simplificação da legislação e regulamentos, e na mediação destes conteúdos junto dos/as interessados/as que deve incidir parte do esforço das entidades públicas e por outro lado na atuação célere, seja em matéria de controlo prévio urbanístico ou de controlo sucessivo e fiscalização.

A melhoria e ocupação progressiva dos edifícios reabilitados produziu sinais muito ténues na transformação demográfica da população do Centro Histórico, mantendo-se a perda de população. Existe, no entanto, um abrandamento muito significativo deste indicador entre períodos censitários, com variações de -493 residentes entre 2001-2011, e -41 residentes entre 2011-2021.

Pese embora o investimento público verificado nestes cinco anos na ARU do Centro Histórico de Palmela, deverão para os próximos anos de execução da estratégia de reabilitação urbana, ser mantidos e se possível reforçados os seguintes objetivos:

- b) Reabilitar tecidos urbanos em degradação, contribuindo para a capacidade de atração novos habitantes e que naturalmente reforçará o desenvolvimento das atividades económicas existentes;
- c) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- e) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- f) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

4 Planeamento

Em contexto de planeamento, como suporte à decisão e execução da Estratégia de Reabilitação Urbana, foram 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:

Atualização/reavaliação das proteções constantes no Plano Geral de Urbanização de Palmela (PGU) – 2019/2020:

Com o objetivo de efetuar a inscrição da proteção prevista Plano Geral de Urbanização de Palmela (PGU), publicado em Diário da República em 19/12/1989, e mantido nos termos do artigo 35º do Plano Diretor Municipal de Palmela, em tudo aquilo que não contrarie as suas disposições na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, foi efetuada uma revisão e atualização da classificação atribuída aos imóveis pelo PGU, nas seguintes categorias:

- Edifícios Singulares a proteger
- Imóveis com fachada de interesse a manter;
- Imóveis com fachada de interesse com elementos a manter;
- Telhados de “Tesouro”

A revisão referida resultou de um estudo e análise da situação atual dos imóveis localizados na área de intervenção do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico e permitirá, em sede do PDM, promover a coesão urbana, a preservação da memória coletiva e o enquadramento arquitetónico e urbanístico que caracteriza o Centro Histórico de Palmela.

Atualização do Levantamento do Património Edificado do Centro Histórico e da ARU de Pinhal Novo – 2023:

O levantamento efetuado em 2023, 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.

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, que 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 permitiu conhecer a evolução e movimentos demográficos e habitacionais nos territórios das ARU de Palmela.

Plano de Mobilidade Urbana Sustentável

Uma vez que subsistem situações a carecer de ação corretiva e porque sem uma planificação estruturada é muito difícil ou mesmo impossível planear e implementar medidas de atuação, de prevenir o agravamento da situação e de programar financiamentos, pretende-se a elaboração de um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico de Palmela que consista num instrumento de atuação com definição de medidas concretas que promovam o incremento da qualidade de vida de quem vive, trabalha e visita o centro histórico, bem como a preservação do seu património histórico, edificado e ambiental.

Plano de Racionalização de Infraestruturas de Comunicações em ZEP - Zona Especial de Proteção

Processo que visa a minimização de impactos gerados pelas infraestruturas aéreas de comunicação, tendo sido proposto em 2019 no sentido de identificar e priorizar as situações que oneram mais o território do ponto de vista patrimonial, da imagem urbana e das panorâmicas que Palmela oferece às paisagens, propondo uma estratégia de atuação que melhore a situação atual. Neste período foram retiradas da ARU do Centro Histórico três infraestruturas de suporte a telecomunicações, com um ganho significativo para as vistas, estando notificado mais um explorador para devida atuação e retirada de estrutura não autorizada junto à Igreja de São Pedro.

O desenvolvimento destas ações/planos 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.

Plano de Revitalização Económica

Trata-se 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 obviem a sua instalação ou permanência e que possam suportar ações de captação ou orientação de investimento.

Ainda nesta vertente e no que se refere ao Pinhal Novo há a destacar a criação em 2021 da Incubadora de empresas, sediada na vila de Pinhal Novo, que tem como objetivo a dinamização da atividade económica e a fixação de talentos, apoiando empreendedores num ambiente de cooperação e inovação, perspetivando-se que venha a ter influência no desenvolvimento da atividade económica do território da ARU.

Adesão de Palmela como “cidade seguidora” do projeto Hub-In

Considerando as características do Centro Histórico, como área urbana histórica e distintiva, Palmela, aderiu em 2023 à rede de cidades da aliança HUB-IN, na qualidade de “Primeiros Aderentes”. O projeto tem como objetivo a transformação urbana e a regeneração de áreas urbanas históricas (HUA) utilizando como principal catalisador a inovação e o empreendedorismo, preservando a identidade única das áreas históricas no que diz respeito aos seus valores culturais, sociais e ambientais. Este processo permite a construção de conhecimento e experiência em regeneração participativa, liderada pela comunidade. Utiliza a economia criativa como parte de visão holística, colocando o património urbano no centro. Nesta rede de cidades, participam 8 cidades piloto e 17 cidades seguidoras, entre elas Palmela.

Sem prejuízo das ações desenvolvidas e em desenvolvimento, entende-se que o planeamento é fulcral para gerir o território de forma sustentável, acelerando o seu desenvolvimento de forma orientada e harmonizada. Nesse campo, um plano de pormenor de salvaguarda para o Centro Histórico, contendo medidas específicas para a promoção, salvaguarda e valorização deste território, seria uma mais valia que deverá ser ponderada.

5 Ambiente urbano e riscos

5.1 Ambiente urbano

Cuidar, manter e melhorar o espaço público constitui um dos fatores para a valorização do território e o seu património edificado, dando suporte a melhores condições de vida e propiciando a criação de comunidades sustentáveis.

Enquadrado no PARU – Plano de Ação para a Regeneração Urbana, foi dada continuidade a estes princípios defendidos, tendo sido incluído no plano de investimentos a recuperação de espaços públicos, renovação de infraestruturas e edifícios emblemáticos do Centro Histórico de Palmela.

5.1.1 Estado de conservação das vias e valorização do espaço público

Em 2018, aquando da aprovação da Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela, previam-se alguns investimentos com vista à Requalificação de alguns eixos rodoviários, beneficiação paisagística, melhoria da mobilidade e eficiência energética. De entre os investimentos previstos foi concretizada em 2018 a Requalificação da Rua Serpa Pinto com intervenção nas redes e infraestruturas públicas.

Foram propostos os programas preliminares para o desenvolvimento de projetos para a Alameda 25 de Abril e Largo do Chafariz D. Maria I e Traseiras do Fontanário do S. João – Requalificação de espaço público.

Para a estruturação de soluções integradas globais para a melhoria das condições de mobilidade e sustentabilidade, foi proposta a contratação externa de serviços para o estudo e construção de Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico de Palmela.

Entende-se que este plano constitui uma oportunidade para o Município definir uma política de mobilidade coerente, focado na qualificação e humanização do espaço público do Centro Histórico de Palmela.

Este Plano deverá igualmente acautelar as necessidades inerentes à prevenção e atuação em situações de risco e emergência em Centro Histórico. O Plano, contribuirá para atualizar os estudos e medidas, com vista à preparação de um plano de investimento de suporte às necessidades já identificadas no território e que passam por equilibrar e disciplinar a utilização dos espaços públicos entre pessoas e carros, de forma melhorar as condições de fruição do Centro Histórico, compatibilizando com as necessidades dos moradores, das atividades instaladas e de suporte à visitação.

Na ARU de Pinhal Novo, o funcionamento e estado das infraestruturas públicas e dos espaços e equipamentos públicos, foi sendo gradualmente avaliado tendo em consideração a necessidades registadas procurando melhorar aspetos como a acessibilidade, estacionamento e a adaptação às alterações climáticas.

Neste âmbito e na ARU, foi realizada a empreitada de repavimentação de arruamentos numa área de intervenção de 23.000m² que inclui melhoramento de espaço público designadamente no âmbito da mobilidade condicionada, a requalificação do Monte do Francisquinho, a intervenção no Largo do Mitra, com constituição de estacionamento automóvel dotando o espaço de novas funcionalidades associadas à mobilidade sustentável, e a intervenção junto à ligação intermodal, no estacionamento automóvel junto à estação de caminho-de-ferro e na Rua D. João de Castro com criação de um corredor arbóreo, ciclovias e vias pedonais.

Foi também concluído o Projeto para a pavimentação do prolongamento da Rua João de Deus no sentido norte-sul, a remodelação da rede de águas, construção de rede de drenagem pluvial, sinalização e iluminação pública, que contempla ainda a construção de um passeio do lado nascente e de lugares de estacionamento, assim como a beneficiação do cruzamento com a Rua dos Combatentes da Grande Guerra, obra que contribui para o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS)11. Mais recentemente foi melhorada a circulação viária na EN 252, que atravessa a ARU de Pinhal Novo, com a transformação em rotunda do conhecido “triângulo dos Pinheiros”, elemento simbólico na estrutura urbana do Pinhal Novo.

5.1.2 Limpeza e recolha de resíduos

Em 2019 no âmbito do planeamento do reforço da rede de ecopontos foi incluído o Centro Histórico de Palmela, com contentores 1100 litros e vidrões, a par da recolha dedicada porta a porta (PaP) de vidro e papelão com alguns negócios no Centro Histórico.

As soluções de recolha de resíduos no Centro Histórico de Palmela encontram-se limitadas pela orografia, perfis estreitos dos arruamentos e ausência de espaços disponíveis para ilhas logísticas. Constrangimentos aos quais se junta a pressão com viaturas e estacionamento indevido, que muitas vezes dificultam o regular funcionamento dos circuitos de recolha.

Com a evolução da forma de recolha PaP noutros pontos do concelho e disseminada como prática mais conhecida pelos cidadãos, será porventura o momento de reponderar a inclusão do Centro Histórico de Palmela no sistema de recolha porta a porta, melhorando igualmente o ambiente urbano libertando-o de equipamentos de depósito de resíduos. Importa assim, refletir sobre a maturidade e condições necessárias para avançar para esta solução, encetando nova auscultação à população sobre a sua disponibilidade para aderirem a esta modalidade, sabendo a exiguidades de muitas habitações determinaram no passado uma adesão deste tipo de solução de recolha de resíduos urbanos.

5.2 Gestão de infraestruturas e saneamento

No âmbito do espaço público e infraestruturas de suporte ao edificado, no período em análise identificam-se investimentos por parte do Município na ARU do Centro Histórico de Palmela no montante global de 1.883.797,61 €.

As contratações abrangem a recuperação e reforço estrutural de muros, a renovação de pavimentação e de infraestruturas na Rua Serpa Pinto e a ligação à rede de águas das zonas adjacentes, entre outras beneficiações do espaço público.

O maior investimento neste período, foi absorvido pelo reforço estrutural e estabilização da encosta do Castelo de Palmela, ação concluída em 2021.

5.3 Mobilidade, conforto e segurança

Em 2020, foi elaborada uma proposta técnica para atualização e revisão dos termos do Plano de Circulação, Sinalização e Estacionamento no Centro Histórico de Palmela. Esta iniciativa visa implementar medidas para otimizar as medidas já existentes no que respeita ao sistema de circulação, sinalização e estacionamento no Centro Histórico de Palmela, com o objetivo de desenvolver um sistema integrado e sustentável. A proposta pretende minimizar os constrangimentos observados nesse contexto, considerando as características morfológicas, topográficas e patrimoniais existentes.

Um dos principais diagnósticos existentes para a necessidade de atuação neste âmbito, prende-se com a prevenção de riscos no Centro Histórico e a salvaguarda de acessos e corredores livres para todas as situações de emergência.

Por outro lado, os constrangimentos de trânsito circundantes ao Centro Histórico, têm vindo a encontrar nos percursos de encaminhamento, escapatória ao tráfego na EN 379, criando uma sobrecarga na circulação nas vias internas do Núcleo Histórico, sem respeito pelas regras de coexistência pedonal e segurança rodoviária.

Assim, com a tendência atual de renovação do edificado e ocupação plena dos edifícios, com a consequente carga automóvel, o plano permitira trabalhar situações de constrangimentos e conflitos, tais como as questões da segurança na circulação pedonal nas vias de coexistência, dar resposta as necessidades de estacionamento com vista a melhorar fruição do espaço público e a qualidade do ambiente.

5.4 Riscos e vulnerabilidades

Espaço público

A opção de desenho de vias partilhadas no Centro Histórico de Palmela, a par da inexistência da clara delimitação de espaços de circulação ou de estadia pedonal ou automóvel, ao qual se junta o aumento da carga do uso das vias e resposta às necessidades habitacionais e de outros usos do edificado da vila, necessitam de uma abordagem transformadora, estando identificado como um entrave à competitividade territorial, à segurança, à instalação e manutenção de atividades económicas.

Nos últimos anos, as ações desenvolvidas e sobretudo as alavancadas pela reabilitação urbana, trouxeram um novo dinamismo e realidade ao Centro Histórico de Palmela, alterando condições de habitabilidade, circulação, segurança e estacionamento. O aumento exponencial do número de veículos automóveis a circular no interior do Centro Histórico, a crescente utilização do automóvel em detrimento de modos sustentáveis de deslocação, tem contribuído para a degradação dos espaços públicos e para o acentuar de prejuízos ao nível das acessibilidades, prejudicando a qualidade do ambiente urbano e, inclusive, a curto prazo poderão levar a uma acentuada perda de competitividade territorial.

A necessidade de melhorar as atuais condições de mobilidade, acessibilidade e segurança rodoviária no interior do Centro Histórico, é evidente para quem experiencia o lugar. Considerando a atual realidade do Centro Histórico e as fragilidades reconhecidas ao nível de mobilidade, circulação, estacionamento, acessibilidades e segurança e pelos impactos que produzem na requalificação urbana, no dinamismo económico e turístico, na qualidade ambiental, na democratização do território e na inclusão/coesão social, um plano de mobilidade sustentável revela-se como um instrumento de planeamento e de ação essencial para esta ARU.

As condições de mobilidade, circulação e estacionamento afetam a vivência do centro histórico, que enquanto organismo vivo deverá ser sustentável, funcional e seguro, e nesse sentido, outras preocupações merecerão reflexão, estando estreitamente relacionadas com a mobilidade urbana, tais como a prevenção de riscos e emergência e competitividade territorial.

Edificado – vistorias a edifícios geradores de risco

O aspeto visual e espacial, constituem fatores fundamentais na perceção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspetos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam espacialmente, bem como à sua estética e consequentemente com o estado de conservação dos elementos fundamentais na sua constituição, nomeadamente, dos edifícios envolventes.

Assim, no âmbito da missão de desenvolvimento de estratégia integrada para a requalificação do Centro Histórico, o Gabinete de Recuperação do Centro Histórico, dando cumprimento a um dos seus objetivos, nomeadamente, promover e dinamizar ações conducentes à conservação, manutenção e beneficiação do património, tem vindo a propor medidas de atuação.

Dando-se continuidade ao processo de identificação sistemática de prédios causadores de risco, foram iniciados no ano de 2023, quer na ARU do Centro Histórico de Palmela quer na ARU de Pinhal Novo, novos procedimentos ao abrigo dos art.º 89º e 90º do RJUE (DL n.º555/99 de 16/12), com vista à determinação de trabalhos que visem a correção de más condições de segurança ou salubridade ou as obras de conservação necessárias à melhoria e arranjo estético de 36 edifícios na primeira daquelas áreas e de 35 edifícios em “ruína/muito mau estado de conservação” na ARU de Pinhal Novo. Este processo em desenvolvimento, está a ter como principal resultado a resposta positiva dos proprietários/as que, na medida das suas possibilidades e devidamente informados sobre os seus deveres e direitos e das consequências da sua inércia face ao estado de conservação dos seus imóveis, foram levados a tomar decisões e a agir sobre o seu património.

Neste âmbito ainda há um longo caminho a percorrer, mas, desde já, se constata que a promoção da conservação periódica do edificado ganha com o reforço da divulgação/informação de que se trata de um dever dos/as proprietários/as.

Atendendo ao trabalho em desenvolvimento e decorrendo da lei que o Município poderá agir coercivamente em substituição dos/as proprietários/as, será prudente acautelar a capacidade financeira do município em caso de incumprimento dos prazos determinados. Sem deixar de ser displicente referir que as atuações coercivas poderão ser difíceis de serem cobrada/ressarcida, ainda assim deveria existir a transferência de meios necessários proporcionais aos exercícios das suas competências.

Devemos neste último ponto identificar que a utilização dos poderes de ação coerciva do Município assenta em procedimentos de identificação de notificação dos/as interessados/as que, sobretudo nos casos em que se desconhecem os proprietários/as ou os mesmos recusam tal estatuto, torna estes processos absolutamente improdutivos, ficando os poderes de atuação perante interesses coletivos de mitigação de riscos e salubridade, reféns de preceitos administrativo-legais que podem levar anos a cumprir, mantendo-se os edifícios fonte de risco em degradação até que os poderes de atuação sejam alcançados.

6 Património imaterial e Cultura

A vila de Palmela encerra no perímetro do Centro Histórico um conjunto de respostas culturais, que ultrapassam a animação dos tempos de lazer da comunidade e a atração de públicos externos, mas são a base e suporte social da comunidade residente na vila de Palmela.

Em Palmela, a cultura, e em particular a música, é parte significativa da estratégia do município para o desenvolvimento sustentável do território. São muitos os agrupamentos musicais e associações que fazem da música o seu dia-a-dia, do folclore ao jazz, da música popular à mais erudita.

Neste território existem vários equipamentos de suporte ao desenvolvimento da atividade sociocultural existente, destacando-se o Cine-teatro São João, edifício classificado como Monumento de Interesse Público, e que integra desde 2022 a Rede de Teatros e Cine-teatros Portugueses; mas também a Sociedade Filarmónica Humanitária e a Sociedade Filarmónica Palmelense “Os Loureiros”.

Para além dos espaços formais de apresentação de espetáculos, nomeadamente o espaço público e os edifícios e monumentos, dão resposta ao acolhimento da atividade programada ao longo do ano.

Pese embora exista por parte do Município, das entidades do terceiro setor e promotores privados um vasto trabalho desenvolvido com conteúdos tendentes à valorização do património imaterial local, à data de hoje, mantém-se como manifesta a necessidade de trazer ao Núcleo Histórico da Vila melhores condições de estar e fruir o espaço público, potenciando a sua vivência em segurança e em harmonia com a função habitacional.

No domínio da promoção do património imaterial, foram renovados e atualizados os painéis de leitura da paisagem nos miradouros da vila, e os painéis informativos instalados nos pontos de interesse, partilhando textos e imagens de arquivo fotográfico que acrescentam a dimensão de “storytelling” aos percursos de visitação do espaço público.

A ARU de Pinhal Novo, dispõe no seu território de um conjunto de equipamentos localizados na zona central, envolvente à linha de caminho-de-ferro potenciadores de atividades de diversa índole e dos quais se destaca a S.F.U.A. – Sociedade Filarmónica União Agrícola, o Rancho Folclórico da Casa do Povo de Pinhal Novo, o Pavilhão Desportivo Municipal, a Associação Reformados Pensionistas Idosos da Freguesia do Pinhal Novo, para além de outros equipamentos na proximidade que se constituem pólos de encontro, como seja o museu da Estação ou o auditório municipal, palcos de inúmeros eventos culturais.

No âmbito do património imaterial, vem sendo desde 2015 realizado o Mercado Caramelo no Jardim José Maria dos Santos, nas imediações da ARU como forma de aliar a animação sociocultural e a história, procurando envolver a comunidade na preservação dos costumes locais e identidade cultural do Pinhal Novo.

7 Atividade económica e Turismo

7.1 Mercado imobiliário e Direitos de Preferência e outros encargos decorrentes de servidão administrativa

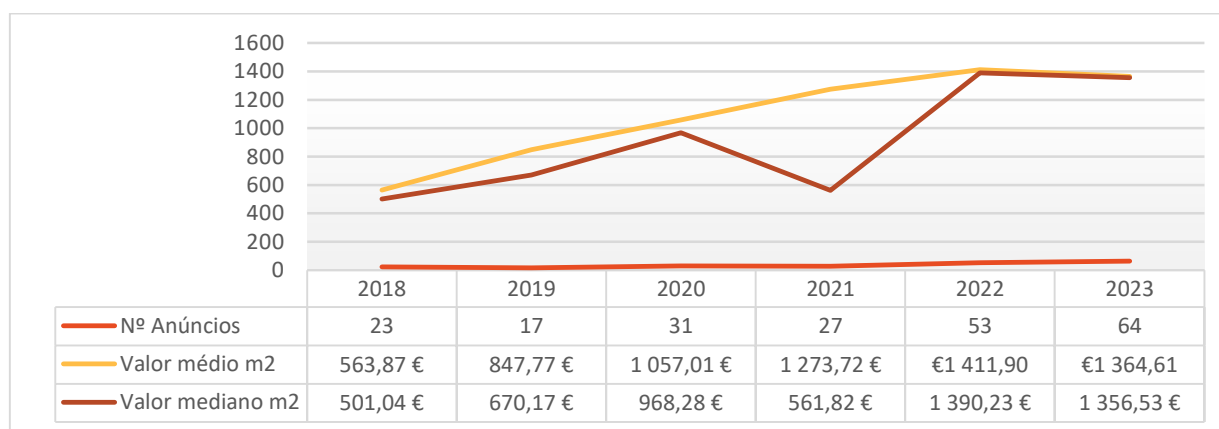
Os anúncios de exercício de Direito de Preferência são uma fonte importante de informação para a monitorização das transações dentro das ARU, informação que doutro modo não seria possível obter na falta de dados estatísticos desagregados para os indicadores estatísticos na área da habitação/imobiliário.

Na ARU do Centro Histórico de Palmela, verifica-se uma variação positiva ao longo dos anos do número de transações anunciadas e sujeitas a exercício de Direito de Preferência. Como poderá ser observado no gráfico abaixo, os valores médios de transação por M2 têm vindo a ter uma valorização significativa, observando-se desde 2018 uma subida do valor médio por M2 de 242%. Em 2022 e 2023 observou-se uma confluência dos valores médios e medianos de transação.

Com estes dados, julgo que se pode concluir que o património imobiliário tem vindo a valorizar-se, o que se presume resultar da concertação de vários fatores, nomeadamente a conjuntura de procura de respostas habitacionais e de investimento; a valorização territorial por posicionamento de produto “Centro Histórico” com valia patrimonial; os benefícios à reabilitação nas delimitações ARU aprovadas.

No entanto, tendo em conta a função tendencialmente habitacional da propriedade no Centro Histórico de Palmela, poderá surgir, à semelhança de outros territórios nas áreas metropolitanas portuguesas, uma tensão entre o valor social da habitação e o seu valor enquanto bem de investimento. Tensões, que cabe às entidades públicas antecipar, no sentido de adotar, ou não, medidas políticas passíveis de amenizar e contrariar eventuais conflitos de interesse/s.

Gráfico 10 – Evolução anúncios e valor transação em Direito de Preferência ARU Centro Histórico



Fonte: própria a partir anúncios DP/Casa Pronta

No caso do investimento privado, verificamos que são sobrepostos hoje todos os fatores económico financeiros no âmbito de uma operação de reabilitação, por um lado os de valoração da propriedade, mas também os de oneração até que possa ser obtido retorno do bem, seja pelo uso, seja pela transação.

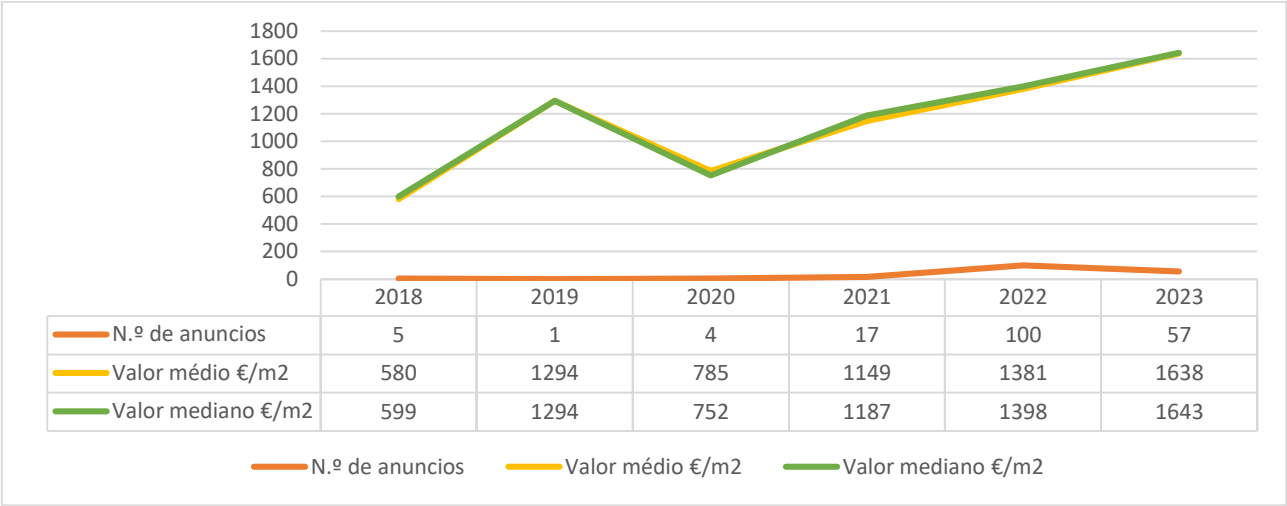
Existem, assim, outros encargos decorrentes dos processos urbanísticos e decorrentes da servidão administrativa cujo impacto merecia ser avaliado no contexto dos resultados da ARU sobretudo na perspetiva de salvaguardar o equilíbrio dos vários interesses públicos e privados em presença, nos termos da legislação aplicável.

O Município através do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico tem identificado, interna e externamente, junto da tutela e da CCDR-LVT, a necessidade de clarificação das medidas preventivas aplicadas e da sua remissão à legislação publicada e rigorosa identificação em função do bem a proteger.

Na ARU de Pinhal Novo e de acordo com dados associados ao exercício do direito de preferência pelo Município, é possível registar uma considerável evolução no número de anúncios de transação de imóveis na ARU, com expressão relevante no ano de 2022.

Também é notório o crescente aumento do valor unitário médio de venda por m2 de área privativa dos bens transacionados, que ronda os 16,5% ao ano entre 2021 e 2023 e no período entre 2018 e 2023 este acréscimo traduziu-se em cerca de 35%, conforme se evidencia no gráfico seguinte.

Gráfico 11 – Evolução anúncios e valor transação em Direito de Preferência ARU de Pinhal Novo



É algo importante a verificação futura desta evolução e da sua justificação.

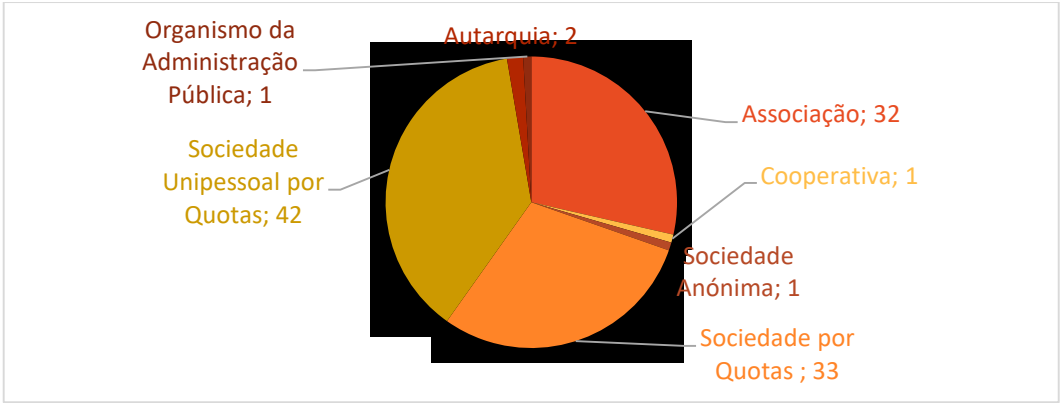
7.2 Revitalização económica do Centro Histórico

Com vista ao melhor conhecimento, caracterização e desenho de políticas públicas de suporte ao desenvolvimento e revitalização económica, em alinhamento com os objetivos definidos na Estratégia de Reabilitação Urbana definida em 2018, foi contratualizado com o Instituto Politécnico de Setúbal o desenvolvimento do Estudo e Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico de Palmela. Não estando ainda concluído, serão integrados no presente relatório alguns dados do diagnóstico efetuado.

Do ponto de vista da caraterização da atividade económica na ARU do Centro Histórico de Palmela identificam-se na SABI – Sistema de Análise de Balanços Ibéricos existiam, no 1º trimestre de 2023, 112 atividades económicas instaladas nesta área.

Por sector de atividade, as organizações instaladas no Centro Histórico de Palmela, 76 são setor empresarial privado, 33 do setor cooperativo e social e 3 do setor público.

Gráfico 12 – Forma jurídica das entidades instaladas no CH



Fonte: Diagnóstico – Plano de Revitalização Económica CH Palmela/SABI

Feita uma análise aos dados recolhidos neste período, identifica-se que entre 2013 e 2018 o número de empresas constituídas é baixo, no entanto, verifica-se nos últimos anos uma tendência crescente no número de empresas sediadas no centro histórico de Palmela, especialmente após a pandemia de COVID-19, com a constituição de 9 empresas em 2021, 14 em 2022 e 6 empresas no primeiro trimestre de 2023.

No que concerne ao balanço entre empresas constituídas e encerradas entre 2013 e 2022 o mesmo apresenta uma variação negativa de 20 empresas.

Sobre o volume de negócios, no mesmo período de análise estima-se, retirados alguns resultados atípicos que, em termos médios, no centro histórico de Palmela é gerado um volume de negócios anual na ordem dos 9M€ e desenvolvem atividade cerca de 49 empresas.

Sobre a dimensão das empresas por volume de negócios e emprego gerado, verifica-se em 2022 que no Centro Histórico, num universo de 50 empresas com dados disponíveis, 92% das mesmas se enquadram como Microempresas (< 10 trabalhadores).

Quadro 14 - N.º de microempresas, n.º de empregados e volume de negócios

Ano	N.º microempresas	N.º empregados	Volume Negócios
2013	52	115	4 458 491 €
2022	46	105	6 182 859 €

Fonte: Diagnóstico – Plano de Revitalização Económica CH Palmela /SABI.

Apesar de o número de microempresas ter sofrido um decréscimo identifica-se uma subida de volume de negócios em mais de 38%. Quanto às pequenas empresas (10 a 49 trabalhadores/as), identificando-se 4 instaladas neste território, relativamente ao ano de 2022, o volume de negócios gerado foi de 1.746.038€ e empregando um total de 45 pessoas.

Sendo a área da hospitalidade identificada com potencial na atividade económica de Palmela, damos alguns dados mais dedicados desta área económica, identificando-se no Centro Histórico de Palmela os seguintes indicadores de capacidade de acolhimento:

Quadro 15 – Alojamento turístico no Centro Histórico de Palmela

		nº quartos	nº utentes	% tipo ocupação (utentes)
Pousada	1	28	56	31%
Turismo de Habitação	1	4	8	4%
Hotel **	1	17	34	19%
Alojamento local - hostel	1	12	24	46%
Alojamento local - outras tipologias	14	34	61	
		95	183	100%

Fonte: própria a partir do RNAL; RNT, maio 2024

No âmbito do acolhimento na área de serviços de bebidas e restauração, em 2023 encontravam-se ativos no Centro Histórico de Palmela 21 estabelecimentos.

Quadro 16 – Acolhimento de bebidas e restauração

Designação Morada	Morada
Pousada do Castelo de Palmela	Castelo de Palmela
Bobo da Corte	Av. dos Cavaleiros de Santiago e Espada (Castelo)
Casa do Castelo Miradouro de Palmela,	R. dos Moinhos de Vento
Culto Panorâmico	Av. dos Cavaleiros de Santiago e Espada
Café Duque	Praça Duque de Palmela, 29
Terceira Geração	R. Serpa Pinto, 147
Carpintaria	Rua Mouzinho D'Albuquerque, 10
Cervejaria Tasca dos Gordos	Largo do Município, 8
O Correio Mor	R. Gago Coutinho e Sacadura Cabral, 56
Pizzas da Vila	R. Gago Coutinho e Sacadura Cabral, 24
Dom Rodrigo	R. Gago Coutinho e Sacadura Cabral, 8
A Linete	R. General Amílcar Mota, 8
Café Timóteo	R. Hermenegildo Capelo, 111
Confeitaria Retiro Azul	Largo do Chafariz D. Maria I
Taverna da Ladeira	Rua da Ladeira, 14
Donner Kebab e Pizzaria	R. Contra Almirante Jaime Afreixo, 1
Café Central	R. Contra Almirante Jaime Afreixo, 13
Mestrefood Palmela - Take away	R. Hermenegildo Capelo, 54
Café Miradouro	R. Hermenegildo Capelo, 22
Oliv'All - Casa Mãe do Azeite	Largo Passo da Formiga 8
Balmala	Av. dos Cavaleiros de Santiago e Espada n.º 2

Fonte: Levantamento GRCH, dezembro 2023

No âmbito do desenvolvimento económico e tendo presente a definição das zonas identificadas na Figura 3 da delimitação da ARU de Pinhal Novo, suscetíveis de consubstanciarem propósitos de reabilitação específicos fundados na coesão social e territorial, foi registado durante o período de vigência da ORU um acréscimo de atividade económica, continuando a ser mais relevante na Zona B, conforme se evidencia no quadro seguinte, ainda que se tenha registado na zona A, o aparecimento de atividades económicas e de serviços de proximidade em espaços adaptados/remodelados para fins específicos.

Quadro 16 – Atividades económicas instaladas na ARU de Pinhal Novo

Atividade económica	ARU - Zona A (Delimitação a sul da rua Infante D. Henrique)	ARU - Zona B (Zona norte da linha caminho-ferro até à rua Infante D. Henrique)
Restauração e bebidas	6	19
Cuidados de saúde	6	8
Comércio e serviços	16	58
Ensino/apoio desenvolvimento pessoal	3	6
Alojamento local	1	1
Bancos	-	3

São sobretudo as atividades ligadas ao apoio social de saúde e de comércio e serviços de maior utilidade aos que vivem ou frequentam o local que pontificam na zona A. Registe-se também, a inexistência de qualquer atividade bancária, a revelar que esta zona se encontra de alguma forma fechada em si, situação que tende a acentuar-se com o desenvolvimento do loteamento de Vale Flores que delimita a ARU de Pinhal Novo a poente.

8 Balanço e Estratégia

As Operações de Reabilitação Urbana em curso são de tipo simples, consistindo numa intervenção integrada, dirigida primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução programada na Estratégia de Reabilitação Urbana, sendo que o dever de reabilitação que impende sobre os/as proprietários/as e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidas numa área de reabilitação urbana.

Cabe ao Município ser um parceiro na criação de um ambiente propício à reabilitação e ocupação do edificado, no sentido de promover as medidas de suporte à ação dos diversos intervenientes, de informar/formar todos/as os/as interessados/as.

Assim, tendo em conta os resultados alcançados nestes primeiros cinco anos de execução da ORU, entende-se desnecessária a alteração da Estratégia de Reabilitação Urbana definida em 2018 para a ARU do Centro Histórico de Palmela e para a ARU de Pinhal Novo.

Alinhado com os objetivos e prioridades definidas nas Estratégias de Reabilitação Urbana para uma ORU simples das ARUs de Palmela, afiguram-se benéficas as seguintes ações:

- Reafirmar o Centro Histórico de Palmela como território possuidor de um contexto histórico e comunitário que importa salvaguardar, partilhar e celebrar, que o torna distintivo, no contexto do concelho e na afirmação do território para além dos seus limites;
- Reforçar a Informação e formação de todos/as os/as interessados/as, clarificando critérios de apreciação, consciencializar os/as proprietários/as dos seus direitos e deveres, dando continuidade ao Plano de Dinamização da Reabilitação Urbana e mantendo o GRCH como gabinete de proximidade;
- Atualizar o Guia Informativo do licenciamento – Centro Histórico de Palmela - com a clarificação dos procedimentos com vista à reabilitação de edifícios, acesso a benefícios fiscais e financiamentos, com a atualização e critérios de aplicação das alterações introduzidas pelo DL 10/2024 de 8 de janeiro, SIMPLEX Urbanístico;
- Introduzir, nos instrumentos de Planificação Urbanística previstos na legislação em vigor, densificação que permita a simplificação dos procedimentos urbanísticos, maior certeza e transparência nas regras aplicáveis, em particular no Centro Histórico de âmbito urbanístico ou de proteção patrimonial, promovendo a dinamização da ação dos interessados em reabilitar;
- Promover a densificação dos critérios de apreciação estética, garantindo a proteção e valorização dos edifícios do Centro Histórico, e a clarificação dos critérios de intervenção junto dos municípios;
- No âmbito da valorização e salvaguarda do património do Centro Histórico, procurar garantir a uniformização da interpretação e a clarificação dos critérios de proteção, subjacentes à decisão, junto da CCDR_LVT, propondo a eventual transposição para a Portaria das ZEP – Zona Especial de Proteção da densificação de conteúdos objetivos que importam proteger no âmbito da salvaguarda Patrimonial do Centro Histórico de Palmela, reponderando a sua extensão e impondo as restrições adequadas - específicas e estritamente necessárias, nos termos da lei - em função da proteção e valorização do bem imóvel classificado, podendo especificar, e transcreve-se do artº 43º do DI 309/2009 de 23 de outubro:
 - Zonas non aedificandi;
 - Áreas de sensibilidade arqueológica com a graduação das restrições, nomeadamente quanto ao tipo de procedimento de salvaguarda de carácter preventivo;
 - Bens imóveis, ou grupos de bens imóveis, que:
 - Podem ser objeto de obras de alteração, nomeadamente quanto à morfologia, cromatismo e revestimento exterior dos edifícios;
 - Devem ser preservados;
 - Em circunstâncias excecionais, podem ser demolidos;
 - Podem suscitar o exercício do direito de preferência, em caso de venda ou dação em pagamento;
 - Identificação das condições e da periodicidade de obras de conservação de bens imóveis ou grupo de bens imóveis;
 - As regras genéricas de publicidade exterior.
- Promover acompanhamento técnico periódico das obras em curso, procurando mitigar eventuais irregularidades;

- Desenvolver e implementar o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável para o Centro Histórico;
- Sem prejuízo da necessidade de elaboração de um Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, alavancar esforços para a concretização de ações concretas para criação de bolsas de estacionamento anteriormente previstas no Plano de Circulação, Sinalização e Estacionamento (caracterização/análise das áreas potenciais, custos de aquisição das parcelas, capacidade de estacionamento, custos de construção, constrangimentos); priorização de intervenções no espaço público, como forma de acompanhar e incentivar o investimento privado;
- Desenvolver e implementar o Plano de Emergência para o Centro Histórico de Palmela - Procura dar resposta às ações de prevenção de riscos coletivos, naturais e tecnológicos e às operações de proteção civil de âmbito municipal na área territorial do Centro Histórico;
- Implementar o Plano de Revitalização Económica do Centro Histórico e medidas que venham a ser propostas com vista à atratividade territorial, sustentabilidade da capacidade instalada e captação de conhecimento, inovação e investimento que, no seu todo, promovam respostas às necessidades locais;
- Dar continuidade ao processo de participação de Palmela como cidade seguidora do projeto HUB-In, para a transformação urbana e a regeneração de áreas urbanas históricas (HUA) utilizando como principal catalisador a inovação e o empreendedorismo, preservando a identidade única das áreas históricas envolvendo a comunidade na identificação de problemáticas e construção de soluções.
- Dar continuidade ao trabalho realizado de levantamento e monitorização do edificado integrado na ARU de Pinhal Novo que se constitui prioridade de intervenção de reabilitação, incrementando o contato direto com os/as proprietários/as de modo a incentivá-los/as à reabilitação do seu edificado;
- 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.
- Procurar uma mais efetiva articulação da gestão da ARU de Pinhal Novo com as unidades orgânicas e/ou entidades externas.
- Promover a conservação periódica do edificado, apostando na divulgação/informação de que se trata de um dever dos/as proprietários/as e dos apoios fiscais e financeiros ao seu dispor;
- Garantir o acompanhamento técnico periódico das obras privadas em curso, de carácter informativo e preventivo (obras com e sem controlo prévio).

Face à revogação de alguns benefícios e incentivos fiscais à reabilitação, antes previstos no artº 71º Estatuto dos Benefícios Fiscais, por via da publicação da lei 56/2023 de 6 de outubro, atualiza-se e republica-se o quadro II de benefícios fiscais e financeiros aplicáveis à reabilitação de edifícios nas ARU do Centro Histórico de Palmela e ARU de Pinhal Novo, para devida publicitação junto dos/as interessados/as:

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS

I - Incentivos financeiros de natureza regulamentar - Taxas municipais (sem alteração)

II – Incentivos Fiscais

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI)	Por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. (alínea a) do n.º2 do artigo 45.º EBF)
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)	Quando se trate de aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)
	Aquando da primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação em área de reabilitação urbana, a afetar a arrendamento para habitação permanente. (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)
Dedução em IRS	Até ao limite de €500,00, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados de acordo com a estratégia de reabilitação. (n.º4 do artigo 71.º do EBF)
IVA	Aplicação de taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (redação alterada pela Lei n.º 56/2023) (CIVA, verba 2.23 do anexo I)

Ilustração de edifícios intervencionados

Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Palmela

RUA HELIODORO SALGADO

Antes da intervenção



Vista actual



RUA DE NENHURES / TRAVESSA DE NENHURES

Antes da intervenção



Vista actual



Rua General Amílcar Mota

Antes da intervenção



Vista actual



RUA CORONEL GALHARDO

Antes da intervenção



Vista actual



RUA JOAQUIM BRANDÃO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO / E RUA HERMENEGILDO CAPELO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CONTRA ALMIRANTE JAIME AFREIXO

Antes da intervenção



Vista atual

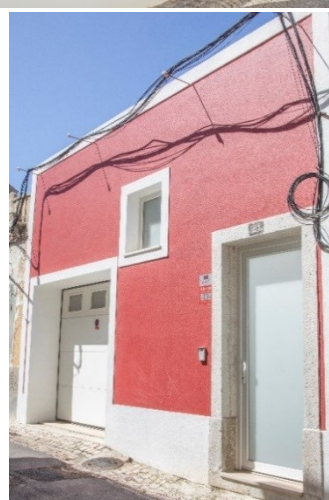


RUA DO PASSADIÇO / RUA 31 DE JANEIRO

Antes da intervenção



Vista Atual



RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE / RUA DA LADEIRA

Antes da intervenção



Vista atual



RUA SERPA PINTO / RUA AUGUSTO CARDOSO

Antes da intervenção



Vista actual



RUA DA SABOARIA

Antes da intervenção



Vista actual





RUA DOS AVIADORES GAGO COUTINHO E SACADURA CABRAL / RUA GEN. AMÍLCAR MOTA

Antes da intervenção

Vista actual



RUA DO PASSADIÇO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA HERMENEGILDO CAPELO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA HERMENEGILDO CAPELO

Antes da intervenção



Vista atual



TRAVESSA DO ARRABALDE

Antes da intervenção

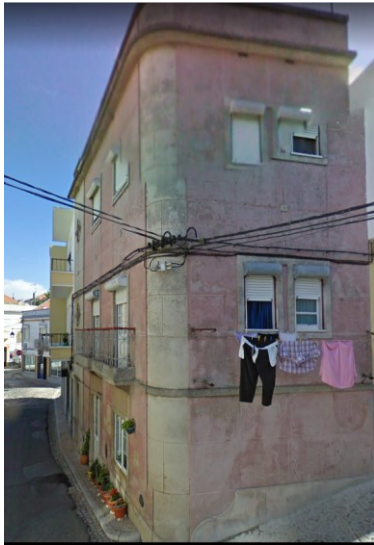


Vista atual



RUA HELIODORO SALGADO

Antes da intervenção



Vista Atual



RUA HERMENEGILDO CAPELO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE

Antes da intervenção



Vista atual



RUA CORONEL GALHARDO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA SERPA PINTO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA DE SIMÕES

Antes da intervenção



Vista atual



RUA HERMENEGILDO CAPELO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA SERPA PINTO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA GENERAL AMILCAR MOTA

Antes da intervenção



Vista atual



RUA AUGUSTO CARDOSO

Antes da intervenção



Vista atual



RUA DOS AVIADORES GAGO COUTINHO E SACADURA CABRAL

Antes da intervenção



Vista atual

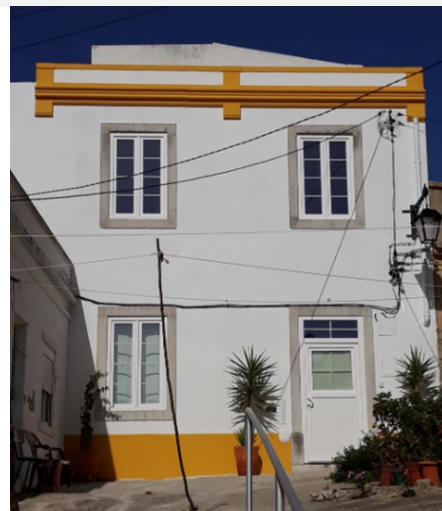


BECO DA ESTRELA

Antes da intervenção



Vista atual



Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo

Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral,

Antes da intervenção

Vista atual



Rua Afonso Albuquerque



Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral



Rua João de Deus



Rua Afonso Albuquerque



Rua Dom João de Castro



Rua São Francisco Xavier



Monte do Francisquinho



Criação de bolsas de estacionamento – zona sul



Beneficiação de arruamentos/circulação viária

