

CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES PARA A ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES PARA A ÁREA DE RABILITAÇÃO
URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE PALMELA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Índice

1.	PREÂMBULO	3
2.	ENQUADRAMENTO GERAL DA OPERAÇÃO	3
3.	OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE PALMELA	5
4.	CARATERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	6
4.1.	Desvitalização do centro histórico: tendências sócio demográficas	6
4.2.	Morfologia, tipologias, vetustez e patologias:	8
4.3.	Rendimento dos prédios	10
4.4.	A vertente patrimonial e as questões tutelares	11
4.5.	O turismo, a cultura e a plurifuncionalidade	13
4.6.	A dinâmica dos privados	14
5.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A CONCRETIZAÇÃO DA ORU	15
6.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS E PRIORIDADES	16
6.1.	Identificação de prioridades de intervenção no tecido urbano	17
6.2.	Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos	18
6.3.	Agilização procedimental	19
6.4.	Dinamização da ação dos privados e acompanhamento	19
6.5.	Primado da conservação	20
6.6.	Ação coerciva	21
6.7.	Dinamização socioeconómica e cultural	21
6.8.	Obra pública	22
6.9.	Aquisição de imóveis	24
7.	PRAZOS DE EXECUÇÃO DA ORU	24
8.	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO	24
8.1.	Entidade gestora	24
8.2.	Modelo de execução da ORU	24

9.	APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	25
9.1.	Quadro de apoios e incentivos	25
10.	CONDIÇÕES DE ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS, INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO E PROCEDIMENTO	29
10.1.	Tipo de Operações Abrangidas	29
10.2.	Condições Gerais	30
10.3.	Atribuição de incentivos de natureza financeira	31
10.4.	Procedimento	31
10.5.	Monitorização e avaliação do cumprimento dos objetivos definidos:	32

1. PREÂMBULO

A presente estratégia de reabilitação urbana surge na sequência da delimitação da área de reabilitação urbana de Palmela publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 9277/2015, de 20 de agosto, e da inerente necessidade de aprovação, sob pena de caducidade, de uma área de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 15º Decreto – Lei 307/2009, de 23 de Outubro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2. ENQUADRAMENTO GERAL DA OPERAÇÃO

O País debate-se com uma situação complexa do ponto de vista da conservação do edificado e da reabilitação urbana que requer, para a sua compreensão, não só conhecer em detalhe a realidade presente, no plano estatístico e da caracterização qualitativa, como, sobretudo na perspetiva de definir estratégias e desenhar políticas eficientes que permitam fazer infletir o estado atual de coisas, conhecer as circunstâncias e caminhos que nos trouxeram até aqui.

Não é possível manter este paradoxo que é o de ter tanta gente sem casa com condições exigíveis de habitabilidade e ter simultaneamente tantas casas sem serem habitadas. Não é possível continuar a delapidar solos e recursos ambientais e agroflorestais para afetá-los a processos de urbanização que já não têm efetivamente destinatários nem qualquer razão de ser. Não é possível continuar a alimentar periferias mantendo indisponíveis e deprimindo importantes áreas dos nossos centros urbanos e intensificando desmedida e irracionalmente os fluxos pendulares que interligam as diferentes funções da cidade. Não é possível continuarmos a assistir passivamente à degradação continuada do património construído, onde se guarda muito da nossa História e que é um importantíssimo recurso cultural mas também económico, na satisfação das necessidades habitacionais e na atividade turística.

Segundo dados de 2011¹, tínhamos cerca de um milhão de edifícios a necessitar de obras conservação e cerca de 400.000 a necessitarem de intervenções de reabilitação significativas; destes mais de 20% são anteriores a 1919, o que coloca não só importantes

¹ Estratégia Nacional para a Habitação, aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/2015, 15 de julho

questões do ponto de vista da profundidade da reabilitação, construtiva e de reforço estrutural, como, também, do ponto de vista da adequação tipológica, da introdução e modernização de infraestruturas, em suma das alterações necessárias a aproximar estas construções dos padrões funcionais, de conforto e de segurança dos nossos tempos.

Este dinamismo do mercado, e o incremento do rendimento económico, revela-se essencial na autossustentabilidade do esforço de conservação e manutenção do edificado, mas é também fundamental para acrescentar mobilidade ao tecido social, designadamente no alinhamento necessário com o funcionamento do mercado de trabalho e as suas dinâmicas geográficas próprias.

As políticas de fomento da construção nova que se mostraram preponderantes na resolução do défice habitacional dos anos 70 tiveram, de facto, como contraponto, um agravamento das condições concorrenciais para o mercado de arrendamento, tornando-se frequentemente mais fácil e vantajoso a aquisição de habitação de habitação nova do que o arrendamento numa construção existente.

O investimento verdadeiramente avultado que representou o regime de facilitação de aquisição de habitação própria consumiu a parte mais substancial dos recursos disponibilizados no quadro geral das políticas de habitação: entre 1987 e 2011, dos 9,6 mil milhões de euros de investimento global incluindo os diferentes instrumentos criados ao nível da habitação social, realojamento e reabilitação, 7 mil milhões foram destinados à bonificação de juros.

Em suma, a convergência de políticas de arrendamento que, em diferentes momentos da História, implicaram o congelamento das rendas ou o seu condicionamento numa trajetória de valor muito aquém do valor económico e, sobretudo, do esforço necessário à sua conservação, bem como as políticas de favorecimento de aquisição de habitação própria, em particular a partir da década de oitenta, têm uma iniludível responsabilidade na situação presente, dum parque edificado significativamente degradado, devoluto e sem rendimento económico necessário à sua preservação, e que não tem sido possível alterar ou minimizar com a insuficiência e ineficiência das políticas públicas adotadas na reabilitação urbana.

Estamos perante a necessidade incontornável de alteração de paradigma que centre o foco das políticas de habitação na reabilitação urbana e de salvaguarda do património construído. Neste propósito, mostram-se importantes as alterações do regime da reabilitação urbana, entretanto introduzidas (RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação

Urbana), ao nível do enquadramento administrativo e agilização procedimental, das competências cometidas aos Municípios na delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), na formulação de estratégias e na implementação das Operações de Reabilitação Urbana (ORU), nos programas de financiamento, nos regimes de incentivos fiscais. Não se pode, contudo, esquecer que a dinamização da ação dos privados é um fator capital no sucesso das políticas de reabilitação, como o foi, de resto, na resolução do défice habitacional, e que esta dinâmica assenta na capacidade de tornar a obra de reabilitação sustentável e atrativa enquanto investimento. Para este fim contribuirão a configuração e dimensionamento dos mecanismos de incentivo e apoio, como são exemplo o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), o IFRRU 2020 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o Programa «Reabilitar para Arrendar», o Programa «Casa Eficiente» e o Programa «Arrendamento Acessível».

Na interação entre estes instrumentos com o quadro legal em vigor para sedimentação da reabilitação urbana, são estabilizadas condições para o aumento da eficiência e eficácia da atuação pública e privada nos contextos da regeneração urbana e promoção da habitação.

3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE PALMELA

A operação de reabilitação urbana do centro histórico de Palmela encontra-se, no âmbito das Estratégias de Desenvolvimento do Município de Palmela (EIDT), consubstanciada num Plano estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU).

O PEDU versa sobre investimentos que visam o desenvolvimento territorial e a promoção da coesão social de todo o concelho, enquadrando opções de Prioridades de Investimento, também nas áreas da Mobilidade Urbana Sustentável e Promoção da inclusão social em territórios desfavorecidos, fulcrais para a regeneração e qualificação urbana do concelho, que consolidam e contribuem para os objetivos subjacentes à criação das ARUs do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo e respetivas operações de reabilitação urbana.

Neste contexto, a operação de reabilitação urbana do centro histórico de Palmela integra o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), tendo em vista a requalificação do espaço público, a eliminação de barreiras arquitetónicas, a requalificação do edificado, com vista à conservação do património construído e melhoria da paisagem e ambiente urbano.

4. CARATERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

4.1. Desvitalização do centro histórico: tendências sócio demográficas

A compreensão das mutações e tendências de transformação do centro histórico de Palmela, enquadrada necessariamente numa abordagem holística e sob uma perspetiva histórica, requer, obrigatoriamente, neste período mais recente, a identificação e caracterização de algumas dinâmicas que têm vindo a modelar a trajetória manifestamente recessiva do sistema urbano.

Existem alguns dados censitários, designadamente sobre tendências demográficas e de caracterização do edificado e da sua ocupação, que nos remetem para um processo inequívoco de desvitalização do sistema urbano do Centro Histórico de Palmela e da área de reabilitação urbana (ARU) que lhe está associada. Nas duas últimas décadas, de acordo com os dados recenseados entre 1991 e 2011, o território delimitado como ARU perdeu mais de um terço da sua população: menos 859 habitantes (-34,6%)².

Além desta perda de habitantes constata-se uma importante transformação da estrutura etária e um visível envelhecimento da população, com uma redução significativa de residentes em idade ativa, ainda mais expressiva ao nível dos jovens. Entre os 20 e os 64 anos houve uma redução de mais de 40% de elementos e entre os 10 e os 19 anos, mais de 60%, existindo apenas um saldo positivo, 19,7%, dos 65 anos para cima². O número de famílias e a dimensão dos agregados decresceu. Aumentaram os agregados de um ou dois elementos, mais 8,2%, enquanto os agregados de 3-4 elementos perderam 49,4% e com 5 elementos ou mais perderam 64,4%².

Estes números traduzem um centro histórico com menos gente, famílias com menos filhos e uma população envelhecida com um crescente número de agregados familiares constituídos na faixa da terceira idade, casais ou pessoas idosas a viver sozinhas.

Sendo uma área predominantemente residencial, mais de 90%² dos edifícios têm esta finalidade, o peso e vitalidade da atividade económica afigura-se fundamental para a dinâmica e sustentabilidade do sistema urbano. Não obstante existirem alguns levantamentos isolados sobre estabelecimentos de comércio e serviços no centro histórico, entende-se muito importante desenvolver alguns estudos, aprofundando e sistematizando dados nomeadamente sobre a tipologia, dinâmica e rendimento dos estabelecimentos instalados no centro histórico e que permitam aferir as tendências que se têm vindo a

² INE – Censos 1991 e 2001, Aru CH Palmela

formar, os pontos fortes e fracos no acolhimento das diversas atividades económicas, bem como em que medida a dinâmica de oferta se conjuga com as necessidades da população.

Ainda sem este aprofundamento, há, todavia, uma perceção, essencialmente empírica, dum amortecimento significativo da atividade económica em geral, que se tem acentuado mais recentemente. É uma evolução por certo interdependente com a trajetória demográfica, mas não só; está muito relacionada com o desenvolvimento dos sistemas urbanos, a concorrência dos perímetros urbanos alargados e das novas áreas urbanizáveis, e a própria evolução dos modelos de negócio, com parâmetros de modernidade e esquemas de produção, concentração e de distribuição menos adequados ou conciliáveis com a escala e morfologia dos tecidos urbanos mais antigos e com as características do seu edificado.

Tem-se, neste quadro, assistido no centro histórico ao encerramento progressivo e definitivo de estabelecimentos de ofícios tradicionais: carpintarias, serralharias, sapatarias, adegas e, em geral, no comércio e área de serviços, verifica-se uma certa volatilidade, sem fixação consistente de áreas de negócios e instalação duradoura dos novos estabelecimentos.

O tecido urbano da ARU de Palmela, como não podia deixar de ser, reflete este quadro de evolução demográfica e socioeconómica, com um crescente abandono e degradação do edificado, contribuindo esta perda de funcionalidades e de atratividade, por sua vez, para uma espécie de ciclo desvirtuoso que tem alimentado o próprio processo de desvitalização urbana.

De acordo com o levantamento interno feito pelos serviços do gabinete de recuperação do centro histórico, com dados recolhidos até 2016, estão identificados 35 edifícios devolutos, dos quais 13 estavam em situação de ruína ou pré-ruína. Já os edifícios identificados com relevante nível de risco e a carecer de intervenção de conservação ou reabilitação, mais ou menos urgente, foram contabilizados 32.

Os dados recolhidos em inquérito à população, promovido no âmbito dum estudo interno socio-habitacional³, de 2016, levam-nos, curiosamente, para uma avaliação aparentemente menos grave da situação. Uma grande maioria das pessoas inquiridas nesse estudo, 79%, colocava entre o razoável e o bom o estado de conservação das edificações que habitavam. A inquirição feita permitia, no entanto, perceber que esta avaliação tendia a piorar nas

³ Estudo interno de caracterização Socio Habitacional 2016

situações dos imóveis arrendados e mais ainda nos arrendamentos de menor valor. Transparece aqui uma provável maior diligência dos processos de conservação em habitações próprias do que nas arrendadas. Pode-se ler nestes dados, paralelamente, diferentes níveis de conformação com o estado de conservação, consoante o inquirido se encontra na posição de proprietário ou de arrendatário. Por outro lado, o estudo permite verificar que um conjunto alargado dos residentes inquiridos faz uma apreciação diferente quando interrogado sobre a sua habitação ou o conjunto edificado e o espaço urbano em geral, sendo neste caso as respostas bem mais negativas.

4.2. Morfologia, tipologias, vetustez e patologias:

Encimado pelo castelo de Palmela, o casco edificado do centro histórico estende-se até ao sopé da montanha pela sua vertente norte. A malha urbana do núcleo mais antigo estrutura-se fundamentalmente em três eixos: Rua Serpa Pinto, Jaime Afreixo e Hermenegildo Capelo, orientados para o castelo e que acompanham, ladeando, as duas linhas de talvegue deste dorso da encosta. As travessas, as ruelas e os espaços exteriores, residuais e esconsos, cerzidos num conjunto orgânico, testemunham um crescimento secular pausado, marcado por uma orografia agreste, onde um edificado acomodado em declives acentuados e retalhado num cadastro miúdo e imbricado, oferece à paisagem, e a quem o avista ao longe, um testemunho de outros tempos.

A germinação urbana fora de muralhas, orientada pela proximidade e necessidade de proteção das muralhas, surge com alguma naturalidade na vertente Norte, tendo em conta o relevo escarpado do perímetro Sul da base do castelo, inacessível às investidas do inimigo mas também à implantação do casario. Esta morfologia acabou por ditar uma exposição do aglomerado urbano pouco soalheira, agravada no período de Inverno, com uma rasante baixa e curta do Sol, e que, naturalmente, a par de outras questões, como por exemplo a estrutura drenante, o substrato geológico, a proveniência e características dos materiais de construção ou as técnicas e sistemas construtivos que foram sendo usados, se tem manifestado em patologias específicas e problemas concretos de manutenção e conservação das construções.

O tecido edificado apresenta uma composição tipológica relativamente diversificada, que reflete naturalmente os diferentes períodos de construção, podendo-se identificar com certa nitidez, zonas de crescimento de malha mais recente: zona da rua dos Aviadores Gago Coutinho e Sacadura Cabral (rua nova), de geometria retilínea e que grosso modo foi materializada na primeira metade do século XX, ou certas franjas do sopé, por exemplo na latitude do largo Marquês de Pombal, onde se incluem alguns exemplos do “modernismo”,

(anos 30-40). O núcleo histórico é também marcado por algumas intervenções mais pontuais, tipológica e esteticamente disruptivas, - essencialmente anteriores ao estabelecimento da zona especial de proteção conjunta do Castelo de Palmela, da Igreja de Santiago e do Pelourinho de Palmela que só se vem a estabelecer nos anos oitenta, através da Portaria 944/85, de 14 de Dezembro. Nas zonas mais antigas a tipologia que predomina é unifamiliar, organizada em frentes modestas, com uma cêrcea de 1/2 pisos. As áreas úteis são diminutas, com logradouros exíguos e muitas situações de cave, ou semicave, em função da implantação em declive, originando com alguma frequência dificuldades na ventilação transversal e, num contexto pouco soalheiro, défices de salubridade.

Em regra, ressalvando as edificações do século XX, sobretudo a partir dos anos 30-40, onde começam já a aparecer no sistema construtivo estruturas de betão armado e alvenarias de tijolo furado, as edificações mais antigas assentam a sua estrutura em paredes portantes de alvenaria ordinária, cintada e ancorada pela estrutura de madeira dos pavimentos e coberturas, sendo a compartimentação interior fundamentalmente formada por paredes costaneiras. Como é evidente esta matriz mais antiga da construção foi ao longo dos tempos sendo objeto de sucessivas intervenções, nomeadamente no sentido de introduzir redes de infraestruturas, a modernização das áreas de cozinha ou a criação de instalações sanitárias, por exemplo. As redes de infraestruturas, entretanto, em muitos casos já com várias décadas, apresentam elevados níveis de degradação e de inoperacionalidade, podendo por vezes ser um fator de risco, em termos de infiltrações, no que se refere às canalizações, ou de incêndio, no que se refere às instalações elétricas.

A significativa vetustez do edificado, e a degradação que o decorrer do tempo necessariamente acarreta, remetem-nos para um parque edificado com problemas relevantes do ponto de vista da conservação e da reabilitação, existindo alguns aspetos particulares do centro histórico, da sua morfologia e das características do seu edificado, que agravam a situação. Um dos pontos críticos do processo de conservação é o comportamento das coberturas e as infiltrações que aqui surgem, originadas muitas vezes por assentamentos da respetiva estrutura de madeira ou por deformação das paredes portantes, e que estão na origem ou intensificam fortemente o processo de degradação dos edifícios. Outra importante questão no âmbito da conservação e reabilitação são algumas patologias ao nível dos revestimentos exteriores e que têm um enorme impacto na estética do conjunto edificado. Desde os processos de construção e materiais empregues originalmente, (cal aérea calcítica, areia quartosa e argila, com traços relativamente fracos em ligante...), a intervenções pouco cuidadas, "nomeadamente com substituição de

argamassas de cal por argamassas com base em cimento”, à exposição pouco soalheira e à “humidade ascendente proveniente do solo e do subsolo”, as patologias que se verificam nos revestimentos um pouco por todo o lado, fissuração, descolamentos, afloramento de sais, manchas e descoloração, resultam, sobretudo em termos de agressividade das patologias, na forte desqualificação do aspeto exterior do edificado e traduzem-se numa maior dificuldade de assegurar a reparação e conservação dos revestimentos.

4.3. Rendimento dos prédios

De acordo com o estudo interno de caracterização socio-habitacional (2016) existe um relativo equilíbrio no parque edificado entre os imóveis para habitação própria e os que se encontram arrendados, cerca de 50,7% de edifícios para habitação própria, divergindo de forma significativa relativamente aos números que constam da estratégia Nacional da habitação, resolução do conselho de Ministros 48/2015, que apontam para um valor de 79% na quota de habitação própria.

Sem haver estudos relativamente à dinâmica imobiliária no centro histórico, caracterizando o mercado, nomeadamente o tipo de oferta e de procura e o volume e valor das transações, existe a perceção duma reduzida atividade por comparação com o que acontece na construção nova, traduzida, de resto, no número crescente de devolutos. No entanto, esta situação não parece não ter influenciado grandemente o comportamento dos proprietários e os valores base de venda, porventura na expectativa de tendências de mercado mais favoráveis.

Esta inércia pode-se justificar ainda:

- pela incapacidade económica dos proprietários;
- pela condição de desnecessidade dos proprietários;
- pela problemática das heranças indivisas;
- pela relativa complacência dos quadros normativos, reguladores e sancionatórios, com o incumprimento de deveres de conservação e da situação devoluta dos prédios;
- pela sustentabilidade dos arrendamentos (até 50 euros, 16% dos arrendamentos, até 100 euros 33,6% e até 250 euros 75,8%) face à capacidade de conservação e reabilitação dos proprietários;
- pelo potencial rendimento económico da edificação, em relação ao esforço de reabilitação.

Em conclusão, esta é uma avaliação que deve ser devidamente refletida nas políticas e estratégias de fomento da reabilitação e, conseqüentemente, na caracterização e dimensionamento dos mecanismos de apoio e incentivo, sem descurar o enquadramento

necessariamente diferenciado de realidades tão distintas como o são, por exemplo, as ARU de Lisboa ou a ARU do centro Histórico de Palmela, sobretudo pelo contrastante potencial rendimento económico que as edificações têm num caso e noutro.

Compreender a realidade dos centros urbanos mais antigos, perceber os seus problemas e refletir sobre a sua evolução, obriga-nos a um olhar amplo, muito para além dos respetivos limites territoriais. As questões que se enfrentam na ARU do centro histórico de Palmela não se podem apreciar de forma exclusivamente endógena, dissociada do enquadramento regional, da sua localização no contexto da área metropolitana de Lisboa, da rede de cidades, equipamentos, centros de emprego e dos eixos de mobilidade da região, que configuram um quadro de competitividade territorial, o qual, naturalmente, influencia deslocamentos e fixação de populações. Não se pode ainda abordar a questão da reabilitação urbana e da revitalização do centro histórico de Palmela sem ter em consideração as dinâmicas urbanas mais próximas, ao nível do próprio Município.

As novas periferias urbanas, as frentes urbanizáveis, as novas edificações, com níveis de conforto, segurança, salubridade, serviços infraestruturas e funcionalidades mais próximas dos padrões da modernidade, estabelecem igualmente uma forte concorrência quer nas opções de habitação quer de instalação de negócios interligados com a função residencial.

Embora atualmente as dinâmicas de urbanização nova se tenham “moderado”, em virtude da recente crise imobiliária, a verdade é que a oferta excedentária entretanto instalada é um fator concorrencial muito considerável.

4.4. A vertente patrimonial e as questões tutelares

Do seu lado, como atributos que pode esgrimir nesta competição de territórios, o centro histórico tem a sua escala, - é curioso que não obstante um quadro genericamente negativo de respostas em inquérito sobre as condições do centro histórico, quando a questão se coloca relativamente a gostarem de viver no centro histórico, uma muito significativa maioria, 74,7%, responde positivamente -, a História, o Património e a sua condição de promontório privilegiado da península de Setúbal. A relação afetiva que as pessoas e as comunidades em coletivo tendem a estabelecer com os lugares que habitam e a forma como esta relação se intensifica com o decorrer do tempo, e o fascínio que, em geral, nos provocam os testemunhos do passado, são um importante fator na capacidade de fixação de população residente e atração de visitantes e podem ser, seguramente, se devidamente valorizados, nomeadamente através da conservação e reabilitação do “espólio”, um catalisador de desenvolvimento económico.

Independentemente dos valores patrimoniais isolados, e o centro histórico tem-nos: desde o castelo de Palmela com uma ocupação inicial muçulmana estimada entre o século VIII e o século XII, entre muralhas a igreja de Santa Maria do século XII, de que hoje remanesçam apenas ruínas e a Igreja de Santiago de traço gótico e oriunda do século XV, e fora de muralhas, como exemplos mais relevantes, a capela de S. João Baptista e a Igreja de S. Pedro, século XVI, a Igreja da Misericórdia e o pelourinho, século XVII, ou o Chafariz D.^a Maria I, século XVIII, o valor patrimonial ressalta também no conjunto urbano, nas suas edificações e tipologias mais antigas, nas casas quinhentistas, nas fachadas com chaminés de ressalto, os telhados de “tesouro”, ou as platibandas e os esgrafitos de elevado valor artístico / decorativo, e será na completude dos elementos patrimoniais e conjunto urbano que se encontra a verdadeira identidade do centro histórico e o seu maior valor e que importam defender.

O quadro de regulação das intervenções nos centros históricos e em zonas patrimonialmente valiosas e sensíveis, traduzido no regime jurídico do património cultural e edificado e na constituição das zonas especiais de proteção, cumprindo um desiderato inatacável de defesa do património edificado, nomeadamente na contenção de dinâmicas mais ou menos especulativas e simplistas que privilegiam sistematicamente a substituição do edificado antigo pela construção nova, não deixou também de ter - pela forma excessivamente conservacionista por vezes adotada, que não soube acomodar em muitos casos a necessidade de beneficiar as construções mais antigas, aproximando-as das exigências funcionais e de conforto da modernidade e do rendimento mínimo essencial à amortização dos custos de manutenção, conservação e reabilitação desse edificado - um efeito perverso relativamente ao pretendido, contribuindo também para a sua imobilização, abandono e consequente degradação.

Nesta medida mostra-se fundamental, por um lado, agilizar os procedimentos em torno dos processos de reabilitação, articulando e concertando em tempo as diferentes tutelas, em particular o Município e a administração do património cultural, mas também procurando simplificar os procedimentos de controlo em função da natureza menos complexa ou intrusiva da intervenção de reabilitação. Esta preocupação de agilização e simplificação reflete-se, de resto, nos termos do novo regime da reabilitação urbana, Decreto-lei 307/2009, alterado pela Lei 32/2012, e o Decreto-lei 53/2014.

A simplificação profunda que se opera, deixando em alguns casos o controlo prévio de existir e remetendo para possibilidade de aplicação do Regime Especial de Reabilitação

Urbana, com procedimento de comunicação prévia, altera substancialmente o quadro de gestão urbanística, esvaziando em parte a dimensão de controlo prévio que a Câmara Municipal, e a administração do património cultural, através de parecer vinculativo, exerciam.

Este novo enquadramento deve recentrar a intervenção Municipal, a par da responsabilização de todos os actores na reabilitação, por um lado reforçando as ferramentas informativas e de apoio técnico disponíveis para os interessados e projetistas prepararem as suas intervenções e projetos, visando o melhor entendimento e avaliação das questões patrimoniais, nomeadamente as protegidas por normativa urbanística (PDM e PGU de palmela), ou das soluções técnicas e construtivas que se possam ajustar à intervenção de reabilitação. Importará, por outro lado, simultaneamente reforçar o nível de controlo sucessivo que, na prática, se deverá traduzir num acompanhamento tão estreito quanto possível da execução das obras de reabilitação, a par de outras responsabilidades de fiscalização.

4.5. O turismo, a cultura e a plurifuncionalidade

Palmela tem um potencial de oferta turística, ainda muito por explorar, que deve ser colocado no contexto do mercado metropolitano e da sua projeção externa, assente no património construído mas também natural (parque natural da Arrábida e reserva natural do estuário do Sado) e que se diversifica nas sinergias com o mundo rural ou na interação com a cidade de Setúbal, cuja alavancagem passa, necessariamente, pela capacidade de promover a reabilitação do património edificado e pela dinamização cultural em torno do contexto Histórico e dos valores patrimoniais do centro histórico de Palmela, trazendo-os para a contemporaneidade.

A reabilitação urbana e um bem cuidado património edificado refletir-se-á necessariamente no incremento do número de visitantes, na dinamização da oferta hoteleira/alojamento local e de todos os serviços ligados à atividade turística, restauração, recreio e lazer, que, por sua vez, agora em círculo virtuoso, poderão tornar-se parte do sustento e fomento das ações de reabilitação e de dinamização sociocultural.

Esta área deve ser devidamente sopesada, otimizando na medida possível os seus impactos económicos, sem afetar, todavia, o carácter plurifuncional do sistema urbano que se afigura essencial à preservação da identidade e autenticidade do centro histórico, enfeitando soluções artificiais de musealização que acabam por ser outra forma de

afastamento das populações "autóctones", e, provavelmente, de desvalorização do próprio "produto" turístico.

4.6. A dinâmica dos privados

Um dos aspetos estruturantes da reabilitação urbana coloca-se efetivamente a montante: na conservação do edificado; essencial para prevenir o surgimento de patologias e o início dos processos de deterioração cujo arrastamento conduz normalmente à necessidade de reabilitações profundas ou mesmo à ruína e perda dos imóveis.

A (in)ação dos privados, no domínio da conservação e da reabilitação do edificado, sendo marcada pela condição económica de alguns proprietários, outras vezes resultado da dificuldade de concertar vontades e esforços, compropriedades e heranças indivisas, é, sobretudo, resultado do baixo rendimento económico dos edifícios, que dificilmente permite amortizar os encargos das intervenções e perspetivar proveitos futuros minimamente compensadores, surgindo aos proprietários, soluções de incúria, sem sopesar as suas responsabilidades na garantia de segurança, salubridade e arranjo estético a si acometidas.

Não é difícil encontrar na mesma pessoa um arreigado e sincero amor ao centro histórico, e, enquanto proprietário e feitas contas à vida, um pragmatismo pouco sensível às questões do património.

Considerando o interesse público da preservação de vastas áreas do nosso património edificado, a sua grande importância cultural e económica, contrariando o caminho de perda e de deterioração que alcançou níveis quase insustentáveis, e esgotado o paradigma da urbanização e da construção nova, as políticas públicas e quadros de financiamento têm-se virado progressivamente para a efetiva promoção da reabilitação urbana e revitalização da cidade tradicional e dos núcleos mais antigos.

São políticas que se têm estruturado numa estratégia dual, de incentivo e desincentivo da ação e dos comportamentos dos proprietários e onde é confiada aos Municípios a possibilidade de incrementar ou aliviar os impostos municipais relativos aos imóveis, de estabelecer variáveis de discriminação positiva e negativa no regime de taxas ou de definir instrumentos próprios de financiamento, cabendo-lhe ainda uma preponderante e crítica área de intervenção direta na qualificação do espaço público.

No que se refere ao caminho do desincentivo, temos a atuação coerciva e as penalizações em termos do agravamento de taxas e impostos indexados ao estado e à situação dos

imóveis e ao não cumprimento pelos proprietários dos deveres que lhe estão legalmente cometidos.

Do ponto de vista dos incentivos, estão desenhados programas de financiamento, previstos fundos comunitários e estabelecidos benefícios fiscais, redução e isenção de taxas e impostos, dirigidos diretamente à realização de obras ou ao incremento do rendimento das edificações. Tomando-se uma direção em termos globais positiva, ao nível da estratégia e das políticas macro, decisivo para o grau de concretização e de sucesso destas políticas.

5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A CONCRETIZAÇÃO DA ORU

Considerando os antecedentes na prossecução das políticas e investimento no estímulo à recuperação e revitalização do Centro Histórico de Palmela, pretende-se com a presente estratégia de reabilitação, 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, passa pela realização de uma operação de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos definidos pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na qual se definiram como 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 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 adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

6. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E PRIORIDADES

Como objetivos estratégicos específicos a prosseguir para a área de reabilitação urbana do centro histórico de Palmela, definem-se os seguintes:

- Estabelecer prioridades de intervenção de reabilitação, de acordo com critérios de valia patrimonial, de nível de reabilitação e de risco para a segurança de pessoas;
- Promover mecanismos de apoio específicos para a conservação, reabilitação e utilização das suas edificações/habitações;
- Atrair e promover fixação de população jovem nomeadamente pela facilitação do acesso ao arrendamento ou reabilitação para habitação própria permanente;
- Estudar tendências e identificar oportunidades de instalação de novas atividades económicas;
- Promover a imagem do centro histórico, a valorização e divulgação do seu património, no quadro do fomento da atividade turística;
- Promover a agilização procedimental, reduzindo os tempos administrativos e de decisão das operações urbanísticas de reabilitação do edificado;
- Promover o apoio técnico, incluindo sistematização e divulgação de informação, espaço de atendimento técnico e ações proativas (junto do Munícipes) e personalizadas de informação e acompanhamento técnico;

- Promover e apoiar a manutenção, benefício e modernização das edificações salvaguardando no mesmo tempo as questões patrimoniais;
- Manter atualizados os levantamentos de caracterização do edificado e socio habitacional, monitorizando o estado e evolução da situação das edificações;
- Promover ação coerciva tempestiva em conformidade com as prioridades estabelecidas;
- Promover a qualificação dos espaços e infraestruturas públicas e articular a obra pública e as intervenções dos privados;
- Monitorizar os impactos da estratégia adotada, avaliando o cumprimento dos objetivos e metas definidos em sua sede.

A operação de reabilitação urbana é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos de edifícios ou frações, na sequência de iniciativa própria ou da notificação de reabilitar a enviar pelo Município.

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, considera-se prioritário:

6.1. Identificação de prioridades de intervenção no tecido urbano

Completar e atualizar levantamentos e manter um quadro de caracterização detalhada dos edifícios da área de reabilitação do centro histórico;

Estabelecer 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;

Promover um sistema de monitorização da transação de imóveis e de caracterização das dinâmicas do imobiliário, que permitam nomeadamente apoiar o exercício do direito de preferência por parte da Câmara Municipal, conhecer as tendências do mercado que possam justificar eventuais ajustamentos na estratégia e nas ações de promoção da reabilitação urbana e também conhecer e apoiar os novos proprietários;

Monitorizar de forma sistematizada o funcionamento e estado das infraestruturas públicas e dos espaços e equipamentos públicos, recenseando informação junto dos serviços operacionais afetos à manutenção e junto da comunidade, com mecanismos dedicados de auscultação e participação.

6.2. Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos

Como ponto prévio, revelador da importância deste eixo de ação, tem-se o significativo grau de desconhecimento que a população em geral tem sobre o conjunto de apoios e incentivos disponíveis no centro histórico e que se mostram espelhados no estudo interno de caracterização socio-habitacional (2016), com percentagens reduzidas dos inquiridos a revelar conhecimento de alguns programas e medidas, por exemplo relativamente ao FIMOC apenas 23,9% da população já tinha ouvido falar, sobre as medidas de discriminação positiva em taxas, 19,1% e sobre o "porta 65", 17,6%, sendo quase nulo o reconhecimento dos benefícios: FIMOC 0,9%, taxas 5,6% e porta 65 0,5%.

Dever-se-á:

- Compilar, tratar, organizar, atualizar e disponibilizar a informação respeitante ao quadro de benefícios, incentivos e apoios às intervenções da conservação e reabilitação do edificado, do arrendamento e para a instalação de atividades económicas:
 - Reduções e isenções de taxas Municipais relativamente a operações urbanísticas de conservação ou de reabilitação;
 - Estatuto dos benefícios fiscais – IVA, IRS, IMI e IMT;
 - Programas de financiamento do Estado para a reabilitação – IFRRU, PO SEUR, PO ISE, Reabilitar para arrendar e Reabilitar para arrendar acessível;
 - Apoios ao arrendamento – programa "porta 65", NRAU- Renda apoiada;
 - Apoio Municipal a obras de conservação, programa FIMOC.

- Configurar na página do Município um ponto de referência "Reabilitação Urbana", qua qual se integrará a ARU do Centro Histórico de Palmela, disponibilizando:
 - Informação sobre benefícios, apoios, incentivos, sanções e penalizações relativamente às intervenções de conservação e reabilitação e ao mau estado de conservação ou situação devoluta do edificado, incluindo o respetivo enquadramento legal;
 - Informação relativamente aos instrumentos de Planeamento territorial, PDM e PGU e Planos Estratégicos e de ação, PEDU e PARU;
 - Informação sobre o progresso das intervenções do município de qualificação dos espaços públicos e de beneficiação e remodelação de infraestruturas, designadamente no que se refere aos investimentos;

- Informação sobre constrangimentos resultantes da execução de obras, nomeadamente do ponto de vista do corte de abastecimentos, ocupação do espaço público, condicionamento do trânsito ou alteração à circulação do miniautocarro;
- Informação sobre a estrutura de apoio técnico, contactos, espaços e horários de atendimento;
- Promover ações de sensibilização e de divulgação do novo quadro e instrumentos de fomento da reabilitação urbana junto de agentes interessados: construtores, projetistas, imobiliárias e associações de inquilinos e proprietários.

6.3. Agilização procedimental

Simplificação do processo de decisão relativamente à realização de operações urbanísticas, de forma compaginada com a agilização procedimental prevista no RJRU.

A gestão na área de reabilitação é autónoma em toda a tramitação administrativa das pretendidas operações urbanísticas relativas à reabilitação urbana, nos termos em que esta está definida na alínea j) artigo 2.º do RJRU, no que concerne à apreciação, recolha de pareceres, atendimento a Munícipes e projetistas e preparação dos processos de decisão, no plano do controlo prévio e do controlo sucessivo, no enquadramento dos projetos e acompanhamento das obras.

São criados mecanismos de apoio de proximidade com os proprietários dos imóveis em causa, tendo em vista a agilização dos processos administrativos, visando garantir, informação e esclarecimento quanto aos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, quer na fase de instrução mas também durante a operação de reabilitação.

6.4. Dinamização da ação dos privados e acompanhamento

Será desenvolvido um procedimento de acompanhamento e apoio técnico nominal, promovido junto dos proprietários de edifícios considerados prioridade de intervenção, de acordo com o seu estado de conservação e/ou valia patrimonial, nomeadamente quando alvo de intervenção coerciva, visando o enquadramento das intervenções de conservação e reabilitação.

Em cada um destes casos deve ser estudado e enunciado o quadro de mecanismos e ferramentas que poderão financiar e/ou apoiar o processo de reabilitação, acompanhando e prestando à instrução e submissão de candidaturas que enquadráveis.

Apoiar a preparação dos projetos e das obras, nomeadamente com a disponibilização de informação de caracterização arquitetónica e patrimonial relativamente ao edificado e de estudos e recomendações técnicas por exemplo no que se refere à reparação, restituição ou execução de novos revestimentos.

Promover, sempre que solicitado ou necessário, no âmbito do NRAU ou do RJRU, a realização de inspeções tendentes à determinação do nível de conservação do edificado, antes e depois da intervenção de reabilitação (sendo que a possibilidade de impor a realização de obras de reabilitação se coloca nos casos das edificações onde se constate um nível de conservação igual ou inferior a 2 – n.º 1 do artigo 55.º do RJRU).

6.5. Primado da conservação

Um dos patamares mais importantes da reabilitação urbana é, obviamente, prevenir e minimizar os esforços de reabilitação.

Neste contexto, em presença de conjuntos edificados que pelo seu valor histórico e/ou patrimonial o justificam, também assente cada vez mais na evidência duma estabilidade demográfica que não sustenta processos de crescimento da oferta urbanizável e o consumo de solos que não estão vocacionados para a urbanização ou são necessários para finalidades diferentes, as cidades do futuro tornam-se cada vez mais as cidades do presente e são os seus processos endógenos de conservação, qualificação e modernização que as vão ajustando aos novos parâmetros de funcionais, de segurança e de conforto do habitar do futuro, nomeadamente através de intervenções de reabilitação e requalificação urbana.

Assim, um dos enfoques da ação Municipal no âmbito do apoio à conservação do edificado, ordinária e reativa, passa por rever o respetivo programa e medidas de apoio (FIMOC), quer em extensão, alcance e elegibilidade dos apoios, quer em intensidade, dotações e metas de intervenção necessariamente mais ambiciosas, número de ações de apoio e montante de financiamento atribuído. Neste âmbito deverão ser ponderadas alterações ao regulamento no sentido de tornar mais abrangentes a elegibilidade de financiamento, ponderando igualmente considerar crescer discriminação positiva para habitação própria de jovens proprietários.

6.6. Ação coerciva

De acordo com as atribuições conferidas ao município e sempre que esteja em causa questões de segurança que o estado da construção possa suscitar para pessoas e bens bem como, por outro lado, questões de valia e salvaguarda do património, poderão ser acionadas as medidas de ação coerciva, que passam pela advertência do dever de conservação e determinação de obras de conservação ou de reabilitação, sendo que em caso de incumprimento, poderá o município substituir-se aos proprietários na realização das obras, sendo ressarcido dos respetivos encargos, quer por via de cobrança judicial, quer por via do eventual arrendamento forçado, encetando os mecanismos de cobrança que em cada caso se mostrem mais adequados.

6.7. Dinamização socioeconómica e cultural

O desenvolvimento socioeconómico e cultural do Centro Histórico de Palmela, deverá passar pela conciliação do esforço das diversas áreas de competência e linhas de ação do município tendo por fim a regeneração e dinamização do local e das comunidades:

- Estudo sobre o comportamento das atividades económicas na ARU do centro histórico, caracterizando as atividades 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;
- O escrutínio no âmbito dos programas de financiamento, nomeadamente em sede do IFRRU, POISE (plano Operacional Inclusão Social Emprego), ou DLBC (Desenvolvimento Local de Base Comunitária) de oportunidades de financiamento que possam promover a reabilitação do edificado e a promoção de empreendedorismo, emprego e inovação, nomeadamente a modernização de instalações que acolhem as atividades económicas, disseminando essa informação junto dos proprietários ou exploradores e apoiando, dentro das nossas competências, a formulação das suas candidaturas;
- Para além dos apoios centrados na esfera da reabilitação urbana a sistematização de informação sobre os diversos benefícios e outras formas de apoio que possam estar

dirigidos às pequenas empresas e à instalação e exercício das atividades económicas nos centros históricos, nomeadamente as associadas ao empreendedorismo e empregabilidade;

- Implementação das soluções para empreendedorismo, inovação e emprego, nomeadamente incubação e apoio à instalação de empresas no Centro Histórico de Palmela;
- O estudo e desenvolvimento de projetos de integração de oferta turística em cadeia de valor: no âmbito de itinerários à escala metropolitana ou em circuitos de centros históricos, a dirigir quer ao mercado Nacional quer ao mercado externo; (como são já exemplo PALMELA ALMENARA e Almenara);
- O recenseamento e divulgação de ofertas de alojamento local, prestadores de serviços de promoção turística, incluindo extensões de ofertas alocadas em plataformas específicas desta área de negócio;
- O apoio ao desenvolvimento de projetos culturais e desportivos de índole comunitária incidindo no desenvolvimento cultural, social e económico (propondo-se abordagem de temas como o envelhecimento e a intergeracionalidade; a vizinhança e entreaajuda; o acolhimento e aceitação; a valorização de saberes distintivos e tradicionais; o desenvolvimento sociocultural das populações);
- A potenciação de serviços que interliguem os estabelecimentos do comércio local e a população residente;
- A avaliação do impacto no sistema urbano da presença institucional, da rede de serviços Municipais disseminada pelo centro histórico e o efeito/influência na economia local, por forma a poder balizar as decisões do executivo no domínio da racionalização e eventual concentração de serviços.

6.8. Obra pública

Dando corpo à política global de reabilitação urbana e à estratégia pensada para a ARU delimitada pelo Município, indissociável da dinamização da reabilitação do edificado privado que se visa com os restantes eixos de ação descritos, estão previstas algumas intervenções estruturantes de qualificação de espaços, infraestruturas e edifícios públicos. Estas intervenções estão enquadradas em sede do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e do Plano de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), desenvolvidos e

aprovados pelo Município no contexto do quadro de apoio e acesso aos fundos comunitários do Portugal 2020.

Neste âmbito encontram-se previstas as seguintes intervenções:

- Alameda 25 de Abril – Requalificação do eixo rodoviário e zona envolvente, beneficiação paisagística, melhoria da mobilidade e eficiência energética;
- Capela de S. João Baptista – Requalificação física do edifício, promovendo um espaço de exposição de arte sacra e de acolhimento de outros eventos culturais;
- Antigo edifício da sede Rádio Pal – Requalificação do edifício, eficiência energética e instalação de serviços com vista ao desenvolvimento do turismo, inovação e empreendedorismo;
- Traseiras do Fontanário do S. João – Requalificação de espaço público, melhoria do ambiente e paisagem urbana;
- Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho – Requalificação, incluindo obras de restauro do espaço e galeria de retratos dos Reis de Portugal, beneficiando a utilização enquanto salão nobre da edilidade e a fruição pública de um espaço de elevado valor histórico e artístico;
- Antigo quartel da GNR – Reabilitação de um antigo edifício destinado ao acolhimento e estudo de reservas arqueológicas e espaço de acesso público para observação e estudo de acervos;
- Rua Serpa Pinto – Requalificação deste eixo urbano, renovando infraestruturas, melhorando as condições de mobilidade, estacionamento e iluminação pública, em continuidade de obras que foram levadas a cabo no âmbito do anterior quadro comunitário de apoio e que incidiram sobre outros eixos urbanos do centro histórico;
- Jardins e espaços públicos – intervenção integrada de valorização de espaços públicos do centro histórico, promovendo a eliminação de barreiras arquitetónicas e valorizando a imagem e ambiente urbano.
- Alavancagem, dinamização, supervisão e coordenação geral dos agentes e serviços responsáveis diretamente pela elaboração dos projetos, execução das empreitadas e tramitação dos processos relativos ao financiamento comunitário.
- Promover a articulação das intervenções com a população residente, nomeadamente quanto aos constrangimentos originados pela instalação de estaleiros, ocupação de via pública, condicionamento ao estacionamento e à circulação automóvel, interrupção de abastecimento a infraestruturas, condicionamento à recolha de lixos e questões de proteção civil.
- Promover a implementação do Plano de Emergência para o Centro Histórico de Palmela, em colaboração com o Serviço Municipal de Proteção Civil.
- Promover a mobilidade e acessibilidade no núcleo histórico de Palmela.

6.9. Aquisição de imóveis

De acordo com as orientações políticas e tendo como base de partida as disponibilidades orçamentais do Município, usando como instrumento privilegiado o exercício do direito de preferência, como alvo preferencial imóveis de especial interesse histórico e patrimonial, e tendo como objetivos fundamentais: evidenciar o cometimento direto do Município na reabilitação do edificado e na salvaguarda patrimonial, e, complementarmente, constituir uma bolsa de imóveis Municipais a introduzir no mercado, possibilitando ainda uma reserva de habitação para situações pontuais de realojamento.

As intervenções a promover pelo Município devem, preferencialmente, ter origem em processos concursais para escolha do projeto de reabilitação, podendo, por esta via constituir-se também como um referencial de soluções e boas práticas no domínio da reabilitação e valorização do património edificado.

7. PRAZOS DE EXECUÇÃO DA ORU

O prazo previsto de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República.

O prazo previsto é prorrogável por mais 5 anos, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

8. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

8.1. Entidade gestora

O Município de Palmela, na qualidade do dirigente responsável pelo Gabinete de Recuperação do Centro Histórico é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver na área de reabilitação do centro histórico de Palmela.

8.2. Modelo de execução da ORU

Sem prejuízo de investimento desenvolvido pelo município no seio da estratégia definida em Plano de Ação de Regeneração Urbana no domínio da requalificação do espaço público e edifícios de interesse patrimonial no contexto urbano, a operação de reabilitação urbana

em causa dispõe no sentido que a reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da determinação de reabilitar a enviar pelo Município.

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

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados na área de reabilitação urbana - ARU do centro histórico de Palmela, que sejam alvo de uma operação de reabilitação nos termos da presente estratégia de reabilitação urbana e cujo processo se encontre devidamente instruído no âmbito de uma candidatura ARU.

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir resultam da articulação no disposto no Quadro de apoios e incentivos e das Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação da presente estratégia de reabilitação urbana.

9. APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

9.1. Quadro de apoios e incentivos

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados em área de reabilitação urbana que sejam alvo de operação de reabilitação nos termos da presente estratégia de reabilitação e desde que observem as condições expressas para o efeito.

As ações de reabilitação executadas em área de reabilitação urbana poderão beneficiar de um conjunto de apoios e incentivos de natureza fiscal, regulamentar e procedimental atribuídos pelo município, bem como de benefícios de natureza fiscal criados ao nível nacional e previstos no RJRU, pelo que serão os aplicáveis, não cumulativos com os atualmente previstos no RTTM, no que diz respeito ao Núcleo Histórico de Palmela. Estabeleceu-se assim:

- Isenção das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, aplicáveis às operações urbanísticas de edificação (licenciamento ou comunicação prévia), desde que

não impliquem a demolição do existente, qualquer acréscimo de área de construção, bem como alterações das fachadas originais que confinem com a via pública e desde que das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, determinado de acordo com o disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro.

- Redução de 50 % sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, aplicáveis às operações urbanísticas de edificação (licenciamento ou comunicação prévia), que envolvam obras de ampliação até 30 % da área de construção existente, desde que não impliquem demolição do edifício e desde que das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, determinado de acordo com o disposto no Decreto--Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro.

a. Isenção de taxas previstas, aplicável a operações urbanísticas quando localizadas no Núcleo do Centro Histórico de Palmela.

- Redução de 60 % sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, aplicáveis às operações urbanísticas de edificação (licenciamento ou comunicação prévia), que envolvam obras de ampliação superior 30 % da área de construção existente, quando localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, desde que não impliquem demolição do edifício e desde que das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, determinado de acordo com o disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro.

- Redução de 30 % sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, associadas a obras de construção em espaços privados vagos contíguos com a via pública, ou nos quais existam edificação em muito mau estado de conservação e ou estado de ruína, sem qualquer valor arquitetónico e que manifestamente seja tecnicamente inviável a sua reabilitação, de acordo com parâmetros urbanísticos legalmente definidos.

a. No Núcleo Histórico de Palmela, esta redução será apenas aplicável a obras de construção em espaços privados vagos contíguos à via pública.

- Redução de 90 % das taxas devidas pela ocupação do domínio público quando associadas a obras relacionadas com as operações urbanísticas referenciadas, ou por motivo de obras de conservação tal como definidas no Decreto -Lei 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação em vigor.

a. Isenção de taxas previstas, quando associadas a obras localizadas no Núcleo do Centro Histórico de Palmela.

- Redução de 50 % sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, associadas à autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização resultantes de operações urbanísticas de reabilitação, abrangidas pelos benefícios em área de reabilitação urbana.

a. Isenção de taxas previstas, aplicáveis quando consequentes de operações urbanísticas de reabilitação localizadas no Núcleo do Centro Histórico de Palmela.

- Redução de 20% sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, associadas à autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização em área de reabilitação urbana.

- Isenção da taxa devida pela realização de vistoria final, para determinação do nível de conservação prevista no n.º 28.11.1 do Capítulo X da Tabela de Taxas Municipais.

- Isenção da taxa prevista no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, associadas à abertura de valas para utilização de solo e/ou subsolo com infraestruturas e equipamentos conexos.

Serão ainda concedidos incentivos fiscais associados aos impostos municipais, em sede de IMI e IMT:

- 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.

A atribuição desta isenção depende de os prédios urbanos ou frações autónomas estarem localizados em área de reabilitação urbana desde que sejam objeto de ações de reabilitação e, em consequência de tal intervenção, o estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, bem como sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis aos edifícios.

Este benefício não é cumulativo com outros de idêntica natureza, podendo, no entanto, optar por outro mais favorável.

- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) as aquisições de imóveis destinados a reabilitação urbanística, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo de três anos a contar da data de aquisição.

A atribuição desta isenção depende de os prédios urbanos ou frações autónomas estarem localizados em área de reabilitação urbana desde que sejam objeto de ações de reabilitação e, em consequência de tal intervenção, o estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, bem como sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis aos edifícios.

Este benefício não é cumulativo com outros de idêntica natureza, podendo, no entanto, optar por outro mais favorável.

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação própria e permanente.

Este benefício não é cumulativo com outros de idêntica natureza, podendo, no entanto, optar por outro mais favorável.

Outros incentivos fiscais

Para além dos benefícios fiscais acima referidos, os imóveis, localizados em Área de Reabilitação Urbana serão abrangidos, durante o período de implementação da operação de reabilitação urbana, pelos seguintes incentivos:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500,00, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
- Tributação, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- Tributação, à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em Portugal, quando

decorrentes do arrendamento de imóveis situados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- Aplicação da taxa reduzida de 6 % de IVA, para empreitadas de reabilitação urbana.

As isenções previstas no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aplica-se o disposto no n.º 23 do referido artigo.

Por se incluírem em área urbana classificada como ARU, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os imóveis poderão apresentar candidatura aos seguintes programas em vigor:

- IFRRU – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana;
 - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado;
 - Programa Reabilitar para Arrendar;
 - “Porta 65” (arrendamento jovem).
- Incentivos de natureza financeira
- Manutenção do regime de apoio ao abrigo do Programa Municipal de Financiamento de Obras de Conservação em Imóveis Localizados na área de Intervenção do Gabinete de Recuperação do centro Histórico — FIMOC.

Os incentivos acima referidos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do município, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram realizadas demolições sem autorização.

10. CONDIÇÕES DE ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS, INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO E PROCEDIMENTO

10.1. Tipo de Operações Abrangidas

Ao abrigo do DL 555/99, na redação atualmente em vigor, as operações urbanísticas abrangidas são:

- Obras isentas de controlo prévio (sem impacto no exterior, na estrutura portante ou no solo)
 - a. Obras de conservação (alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º)
 - b. Obras de alteração no interior de edifícios (alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º)
- Obras sujeitas a controlo prévio ⁴
 - a. Obras de conservação (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
 - b. Obras de ampliação (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
 - c. Obras de alteração (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
 - d. Obras de construção (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
 - e. Obras de demolição (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
 - f. Obras de reconstrução com preservação das fachadas (alínea a) do n.º 4 do artigo 4.º)
 - g. Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros; (alínea i) do n.º 2 do artº 4º)
- A utilização ou alteração de utilização, de edifícios ou frações (n.º5 do artigo 4.º)

10.2. Condições Gerais

Podem concorrer aos incentivos de natureza financeira e fiscal, todos os proprietários e titulares de outros direitos ou encargos de edifícios ou frações incluídos na Área de Reabilitação Urbana do centro Histórico de Palmela.

A concessão dos incentivos contemplados neste instrumento, serão atribuídos aos projetos de obras a realizar que assegurem a integração do imóvel a reabilitar na envolvente, a coerência urbana na frente edificada em que se insere, minimizando dissonâncias e apropriações ou alterações descaracterizadoras, visando a correção de patologias de natureza estrutural, e associadas a aspetos como segurança e salubridade.

Associado ao procedimento de concessão de incentivos na ARU, é necessária a determinação do estado de conservação do prédio urbano ou fração, que se rege pelo

⁴ As obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação

disposto no Decreto –Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e com base no método de avaliação do estado de conservação de imóveis e instruções de aplicação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil de outubro de 2007.

Os processos de legalização de obras, incluindo as de demolição, efetuadas sem licença ou autorização ou de utilizações sem o competente alvará, não são abrangidos pelos benefícios previstos no presente documento.

Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra se realizou em desacordo com o projeto aprovado.

A atribuição dos incentivos vigorará pelo período de vigência da ARU.

10.3. Atribuição de incentivos de natureza financeira

Os incentivos de natureza financeira (isenção e redução de taxas municipais) são aplicados ao longo do procedimento, sendo condição para a concessão de autorização/alteração de utilização a verificação, após vistoria final, o cumprimento dos pressupostos para a eles associados.

Em caso de não se verificarem os pressupostos para a sua atribuição, designadamente de subida de 2 níveis no estado de conservação do prédio urbano ou fracção, a concessão de autorização/alteração de utilização ficará pendente do pagamento integral das taxas devidas caso não fossem aplicados os benefícios.

10.4. Procedimento

O procedimento associado aos processos de candidatura aos incentivos, segue a seguinte sequência:

1. Confirmação da localização do imóvel na ARU;
2. Requerimento para realização de vistoria inicial para determinação do nível de conservação do imóvel (antes do início das obras);
3. Requerimento para emissão de certidão de localização do imóvel em ARU (antes do início das obras) caso pretenda usufruir de beneficiações de natureza fiscal;
4. Emissão de ata da vistoria inicial com indicação do nível de conservação do imóvel e emissão de certidão de localização do imóvel na ARU (em caso de ter sido solicitado);

5. Pedido de realização de operação urbanística a desenvolver, de acordo com o previsto do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) conjugado com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, com o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana, instruído de acordo com estes regime e Portarias conexas, bem como, com o previsto no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela;

i. Aquando da instrução deve solicitar todas as isenções e reduções de taxas aplicáveis.

ii. Caso se tratem de obras isentas de controlo prévio, devem as mesmas ser especificadas e comunicadas à Câmara Municipal antes do seu início;

6. Apreciação e decisão sobre a pretensão sujeita a controlo prévio, de acordo com o previsto no Regimes Jurídicos. Emissão de alvará de licença de obras, caso aplicável;

7. Execução de obra. (Para benefício fiscal de IVA à taxa reduzida de 6%, juntar a cópia de certidão de localização às faturas da empreitada com referência ao contrato de empreitada e ao local da obra);

8. Concluída a obra, o requerente solicita: Vistoria final para avaliação dos trabalhos e verificação da subida de 2 níveis no nível de conservação do imóvel; e Emissão de certidão de conformidade da intervenção com a estratégia da ARU;

9. Emissão de ata da vistoria final com a indicação da subida de 2 níveis no nível de conservação do imóvel (para efeitos de isenção de IMI e IMT);

10. Envio de processo à reunião de Câmara e Assembleia Municipal para confirmação da isenção de IMI e IMT e comunicação da decisão pela Câmara ao serviço de Finanças (entrada em vigor da isenção);

11. Emissão de certidão de conformidade da intervenção com a estratégia da ARU (para fazer prova tendo em vista benefícios fiscais);

12. Para Isenção de IMI, o proprietário tem que apresentar certidão nas finanças; Para a restituição do IMT, deverá o proprietário apresentar igualmente certidão nas finanças;

10.5. Monitorização e avaliação do cumprimento dos objetivos definidos:

Será fundamental promover um acompanhamento da implementação da estratégia para a reabilitação urbana da ARU, do grau de concretização dos objetivos estabelecidos, que permita monitorizar de perto o andamento do processo e, nos momentos oportunos, produzir as avaliações necessárias e abrir o caminho à revisão do processo, aferir o grau de adequação e de sucesso das medidas adotadas e das ações implementadas, e poder estabelecer a necessidade do seu aprofundamento, derivação ou mesmo a opção por caminhos alternativos.

Em cumprimento do que está disposto legalmente: artigo 20.º - A do RJRU (redação atualizada pela Lei 32/2012), deverá ser produzido anualmente, submetendo à Câmara

Municipal, o relatório de monitorização da operação de reabilitação urbana para posterior submissão à Assembleia Municipal, preparando também, quinquenalmente, relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, incluindo, se necessário, proposta de revisão da estratégia inicial, dos seus objetivos, que deverá do mesmo modo ser pela Câmara Municipal submetido a apreciação da Assembleia Municipal.

Os relatórios deverão constar da página do Município, podendo ficar alojados no espaço específico da ARU.

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS

I - Incentivos financeiros de natureza regulamentar - Taxas municipais

<p>A operação urbanística não implica a demolição do existente, qualquer acréscimo de área de construção, bem como alterações das fachadas originais que confinem com a via pública e desde que das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.</p>	<p>Isenção das taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM:</p> <p>Nº 8 - Obras de edificação - Entrada do processo de licenciamento ou comunicação prévia para obras de edificação; Nº 9 - Emissão de Alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia de obras de edificação; Nº 11 - Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas gerais nas edificações não abrangidas por operações de loteamento e nas edificações geradoras de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante; Nº 23 - Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas locais ou diretamente adjacentes ao loteamento e a edifícios não abrangidos por operação de loteamento.</p>
<p>A operação urbanística envolve obras de ampliação até 30 % da área de construção existente e desde que não impliquem demolição do edifício e das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.</p>	<p>Redução de 50% nas taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM. As operações urbanísticas quando localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, encontram-se isentas de taxas.:</p> <p>Nº 8 - Obras de edificação - Entrada do processo de licenciamento ou comunicação prévia para obras de edificação; Nº 9 - Emissão de Alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia de obras de edificação; Nº 11 - Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas gerais nas edificações não abrangidas por operações de loteamento e nas edificações geradoras de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante; Nº 23 - Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas locais ou diretamente adjacentes ao loteamento e a edifícios não abrangidos por operação de loteamento.</p>
<p>A operação urbanística envolve obras de ampliação superior a 30 % da área de construção existente e localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, desde que não impliquem demolição do edifício e das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.</p>	<p>Redução de 60% nas taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM:</p> <p>Nº 8 - Obras de edificação - Entrada do processo de licenciamento ou comunicação prévia para obras de edificação; Nº 9 - Emissão de Alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia de obras de edificação; Nº 11 - Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas gerais nas edificações não abrangidas por operações de loteamento e nas edificações geradoras de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante; Nº 23 - Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas locais ou diretamente adjacentes ao loteamento e a edifícios não abrangidos por operação de loteamento.</p>
<p>A operação urbanística envolve obras de construção em espaços privados vagos contíguos com a via pública, ou nos quais existam edificação em muito mau estado de conservação e ou estado de ruína, sem qualquer valor arquitetónico e que manifestamente seja tecnicamente inviável a sua reabilitação, de acordo com parâmetros urbanísticos legalmente definidos.</p>	<p>Redução de 30% nas taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM. No Núcleo Histórico de Palmela, esta redução será apenas aplicável a obras de construção em espaços privados vagos contíguos à via pública:</p> <p>Nº 8 - Obras de edificação - Entrada do processo de licenciamento ou comunicação prévia para obras de edificação; Nº 9 - Emissão de Alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia de obras de edificação; Nº 11 - Taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas gerais nas edificações não abrangidas por operações de loteamento e nas edificações geradoras de impacto semelhante a loteamento ou de impacto relevante; Nº 23 - Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas locais ou diretamente adjacentes ao loteamento e a edifícios não abrangidos por operação de loteamento.</p>

<p>Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização resultante de operações urbanísticas de reabilitação, abrangidas pelos benefícios em área de reabilitação urbana.</p>	<p>Redução de 50% nas taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM. Quando decorrentes de operações localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, encontram-se isentas de taxas.:</p> <p>Nº 15 - Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização.</p> <p>Nº 17 – Empreendimentos turísticos e similares.</p> <p>Nº 18 - Taxa de Infraestruturas por mudança de uso (se aplicável).</p>
<p>Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização (sem obra), em área de reabilitação urbana.</p>	<p>Redução de 20% nas taxas aplicáveis, previstas no Capítulo X do RTTM.</p> <p>Nº 15 - Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização.</p> <p>Nº 17 – Empreendimentos turísticos e similares.</p> <p>Nº 18 - Taxa de Infraestruturas por mudança de uso (se aplicável).</p>
<p>Ocupação do domínio público quando associadas às operações urbanísticas referenciadas, ou por motivo de obras de conservação tal como definidas no Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, com a redação em vigor.</p>	<p>Redução de 90 % das taxas aplicáveis previstas no Capítulo X do RTTM. Quando decorrentes de operações localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, encontram-se isentas de taxas.:</p> <p>Nº 27 - Ocupação do domínio público municipal.</p>
<p>Vistoria para determinação do nível de conservação, após execução de obras.</p>	<p>Isenção da taxa do Capítulo X do RTTM:</p> <p>N.º 28.11.1 do Capítulo X do RTTM -Vistorias para determinação do nível de conservação.</p>
<p>Abertura de valas para utilização de solo e/ou subsolo com infraestruturas e equipamentos conexos.</p>	<p>Isenção da taxa do Capítulo VII do RTTM:</p> <p>alínea b) do N.º 5.1 - Ocupação e utilização do solo e/ou subsolo e/ou espaço aéreo municipais, com infraestruturas e equipamentos conexos, designadamente às concessionárias/operadoras de serviços públicos.</p>

II – Incentivos Fiscais

Iisenção 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. <small>(n.º2 do artigo 45.º EBF)</small>
Iisenção 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. <small>(alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)</small> Aquando da primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação em área de reabilitação urbana, a afetar a arrendamento para habitação permanente. <small>(alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF)</small>
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. <small>(n.º4 do artigo 71.º do EBF)</small>
Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS	Tributação, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, a residentes em território nacional, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana. <small>(n.º5 do artigo 71.º do EBF)</small>
Rendimentos prediais de sujeitos passivos de IRS	Tributação, à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das residentes em território nacional, quando decorrentes de arrendamento de imóveis em ARU recuperados de acordo com a estratégia de reabilitação urbana. <small>(n.º7 do artigo 71.º do EBF)</small>
IVA	Aplicação da taxa reduzida de 6%, para empreitadas de reabilitação urbana. <small>(CIVA)</small>

PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA OBJETO DA OPERAÇÃO
DE REABILITAÇÃO URBANA

