

# **CÂMARA MUNICIPAL DE PALMELA**

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES PARA A ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA DE PINHAL NOVO

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES PARA A ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA DE PINHAL NOVO

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Índice

1.	PREÂMBULO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO GERAL DA OPERAÇÃO .....	3
3.	OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICIPIO DE PALMELA .....	5
4.	CARATERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	6
4.1	Dinâmicas urbanas e assimetrias.....	6
4.2	Caracterização socio-habitacional .....	7
4.3	O tecido edificado mais antigo .....	8
4.4	Rendimento dos prédios .....	10
4.5	O ordenamento urbanístico .....	12
4.6	Renovação e memória .....	13
5.	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A CONCRETIZAÇÃO DA ORU .....	13
6.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS E PRIORIDADES .....	14
6.1	Identificação de prioridades de intervenção no tecido urbano.....	16
6.2	Planeamento Urbanístico.....	16
6.3	Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos.....	17
6.4	Agilização procedimental .....	18
6.5	Dinamização da ação dos privados / acompanhamento.....	18
6.6	Ação coerciva.....	19

6.7	Dinamização socioeconómica.....	19
6.8	Obra pública .....	20
7.	PRAZOS DE EXECUÇÃO DA ORU.....	21
8.	MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO .....	21
8.1	Entidade gestora.....	21
8.2	Modelo de execução da ORU .....	21
9.	APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	22
10.	CONDIÇÕES DE ATRIBUIÇÃO DOS INCENTIVOS, INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO E PROCEDIMENTO.....	26
10.1	Tipo de Operações Abrangidas.....	26
10.2	Condições Gerais .....	26
10.3	Atribuição de incentivos de natureza financeira .....	27
10.4	Procedimento.....	27
10.5	Monitorização e avaliação do cumprimento dos objetivos.....	29

## 1. PREÂMBULO

A presente estratégia de reabilitação urbana surge na sequência da delimitação da área de reabilitação urbana de Pinhal Novo, publicada em Diário da Republica, pelo Aviso n.º 9817/2015, de 28 de agosto, e da inerente necessidade de aprovação, sob pena de caducidade da mesma, de acordo com o 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

A situação complexa com que o País se debate, do ponto de vista da conservação do edificado e da reabilitação urbana, requer que, para a sua compreensão, não só se conheça em detalhe a realidade presente, no plano estatístico e na caracterização qualitativa, como, sobretudo se perspetive definir estratégias e políticas eficientes que permitam fazer infletir o estado atual da situação, sobretudo fora dos centros das grandes cidades.

Não é possível continuar a delapidar solos e recursos ambientais e agroflorestais para afetá-los a processos de urbanização, nem continuar a alimentar periferias mantendo indisponíveis e deprimidas 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 2011, 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 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, que impõe especial atenção na agilização de meios.

O incremento do rendimento económico do edificado revela-se essencial na auto-sustentabilidade do esforço de conservação e sua manutenção, 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.

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, ao nível do enquadramento administrativo e agilização procedimental, das competências cometidas aos Municípios na delimitação das ARU, na formulação de estratégias e na implementação das ORU, nos programas de financiamento, nos regimes de incentivos fiscais.

A reabilitação é pois, medida suficiente como catalisador dos mercados e do arrendamento habitacional, cujo aproveitamento e valorização é, sobretudo, de interesse geral.

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.

Tendo em vista a operacionalização e a concretização das políticas de reabilitação urbana e de habitação, a nível nacional foi criado o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), e que é paralelo a outros instrumentos de política urbana, como 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».

Cada um destes instrumentos interage com os demais com base em relações de interdependência e de complementaridade, garantindo, um aumento substancial da eficiência e da eficácia da atuação pública na prossecução dos objetivos últimos destas políticas.

### 3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE PALMELA

A operação de reabilitação urbana do Pinhal Novo associa-se às Estratégias de Desenvolvimento do Município de Palmela, 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 consubstanciam e contribuem para os objetivos subjacentes à criação das ARU's do Centro Histórico de Palmela e de Pinhal Novo e respetivas operações de reabilitação urbana.

De entre os planos estratégicos, a ARU Pinhal Novo, integra:

- Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) tendo em vista a dotação da zona sul de Pinhal Novo de novas funcionalidades que permitam á comunidade a adoção de formas de mobilidade sustentáveis e amigas do ambiente bem como a promoção da intermodalidade e a criação de condições de apoio à rede ciclável, numa lógica de interface e de requalificação de espaços degradados no contexto das acessibilidades e mobilidade.
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), que entre outros objetivos visa promover a coesão territorial através do desenvolvimento económico e apoio social, a fim de promover a inclusão e a inovação social.

Em articulação com os objetivos estratégicos estabelecidos nesta área, ganham expressão medidas complementares que procurem preservar a traça e o equilíbrio visual pré-existente do edificado e o respeito pela história do local.

#### 4. CARATERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

##### 4.1 Dinâmicas urbanas e assimetrias

Desde épocas muito remotas que o Pinhal Novo é um local de passagem e de cruzamento de rotas, onde, nos fins do século XIX, princípios do século XX, estava formada uma pequena povoação, com 2-3 centenas de habitantes, com uma atividade predominante nas explorações agrícolas da região. Criada a freguesia em 1928, o Pinhal Novo vai sofrer ao longo dos tempos vários impulsos de crescimento, desde a população caramela vinda da Beira Litoral e do Vale do Mondego, aos movimentos migratórios do princípio dos anos 70, de população oriunda do Alentejo e do Algarve. Muito dinamizado pela rede de caminhos que interligavam Lisboa, Setúbal e se estendiam para Sul do País, com especial impacto advindo da linha do caminho-de-ferro, o crescimento teve muito por base a órbita de influência da cidade de Lisboa. Na primeira metade do século XX muito centrada nas necessidades de abastecimento ao grande mercado de consumo de Lisboa e a proximidade à principal plataforma de exportação do País que era o porto de Lisboa, derivando progressivamente, na segunda metade do século, para um processo de urbanização e de residencialização, já fundamentado no mercado de trabalho e no encurtamento das distâncias e tempos que foram sendo trazidas pela modernização e ampliação das infraestruturas rodoviárias e do equipamento rolante ferroviário à área da grande Lisboa e aos pólos de emprego que se foram sedimentando na zona metropolitana.

Estes impulsos traduziram-se do ponto de vista do crescimento e transformação da malha urbana de diferentes modos: de forma um pouco desigual entre a margem Norte e Sul da Vila, que se dividem pelo eixo da linha férrea. A Norte, pelos anos 80, há uma importante frente de crescimento marcada por 3-4 grandes urbanizações que de alguma forma recentrou o centro de atividade socioeconómica da Vila. A Sul, verificou-se também, talvez não tão pujante e numa fase mais recente, um crescimento significativo, assente sobretudo nas zonas periféricas do aglomerado urbano.

Estas novas frentes de urbanização, que, de resto, se foram estendendo até à primeira década de 2000, as suas novas edificações e os seus padrões de habitabilidade mais próximos das exigências da vida moderna tiveram um forte impacto concorrencial no tecido edificado mais antigo, que se foi esvaziando de funções levando ao seu

abandono e degradação, ou noutros casos, muito em resultado da forte pressão urbanística e da inexistência de instrumentos de planeamento urbanístico, conduziram simplesmente à sua substituição avulsa e desregrada. A malha urbana do Pinhal Novo, nestas zonas onde ainda sobrevivem alguns troços do edificado mais antigo, é um retalho de contrastes, onde se confrontam e confundem, lado a lado, nas mesmas frentes de rua e nos mesmos quarteirões, cércias, tipologias e estéticas completamente díspares e onde uma significativa parte das construções mais vetustas enfrentam processos de degradação e de abandono acentuados, nalguns casos já irreversíveis.

Em suma, revelando a Vila do Pinhal Novo, no seu conjunto uma forte dinâmica urbana em termos globais, ela, gerou, em termos endógenos, graves processos de depressão ou conturbação da malha mais antiga, com forte impacto na imagem urbana, na coerência dos planos marginais e da volumetria dos quarteirões e de definhamento das construções mais antigas, bem patente na área delimitada para reabilitação urbana.

#### 4.2 Caracterização socio-habitacional

Existem alguns dados censitários, designadamente sobre tendências demográficas e de caracterização do edificado e da sua ocupação, que apesar de tudo são reveladores de alguma vitalidade na área de reabilitação urbana (ARU) mas que não podem ser dissociados da mescla de situações contrastantes do tecido urbano já referidas, não sendo portanto caracterizadoras dos troços de malha mais antigos, mas, por outro lado, não podem deixar de ser considerados como um fator eventualmente potenciador da regeneração do edificado e do processo global de reabilitação urbana. Nas duas últimas décadas, de acordo com os dados recenseados entre 1991 e 2011, o território delimitado como ARU teve uma variação positiva de mais 43,5% de população, sendo que com um amortecimento acentuado na segunda década, de apenas 8,9%.

O crescimento da população, nestas duas décadas, tendo-se verificado em todas as faixas etárias, assume, curiosamente, um valor mais acentuado nas faixas mais jovens: até aos 4 anos de idade mais de 62%, dos 5 aos 19, 62,9% e dos 10 aos 13, 46,8%, sendo que a quota da população mais idosa, acima dos 65 anos, manteve sensivelmente constante o seu peso na estrutura etária, por volta dos 16% do total. Tem-se, assim, uma variação do índice de envelhecimento negativa.



Deste modo, neste período, o Pinhal Novo manteve, muito por via da atração de novos residentes, sobretudo jovens casais em idade ativa, um perfil demográfico relativamente jovem.

Outro dos dados interessantes, é a redução da dimensão dos agregados familiares, com o crescimento mais acentuado dos núcleos de 1-2 elementos, mais 93%, enquanto os núcleos 3-4 elementos variam positivamente 33,2% e os de 5 ou mais elementos apenas 12,1%.

Em síntese, o perfil demográfico da ARU do Pinhal Novo é acentuadamente jovem, com um peso significativo da população em situação ativa, pese embora se registe algum crescimento no desemprego.

#### 4.3 O tecido edificado mais antigo

Dos 705 edifícios existentes na área de reabilitação urbana, 591 são exclusivamente residenciais, 104 são principalmente residenciais e 10 principalmente não residenciais. Quanto ao número de pisos, verifica-se que 447 edifícios têm 1 ou 2 pisos, 201 tem 3 ou 4 pisos e 57 edifícios tem 5 ou mais pisos.

Na área de reabilitação urbana prevalece o edificado construído entre 1946 e 1970 (287 edifícios) assumindo também relevante expressão o edificado construído nas duas décadas seguintes (224 edifícios). O menor número de edifícios corresponde aos construídos em data anterior a 1919 (18 edifícios), seguido do construído entre esta data e 1945 (27 edifícios) e do edificado construído entre 2001 e 2011 (44 edifícios).

Quanto à estrutura dos edifícios, 62% dos edifícios apresentam uma estrutura de betão armado, 28% dos edifícios uma estrutura com placa materializada naquele mesmo material, 8% uma de estrutura sem placa, 1% dos edifícios apresenta ainda estrutura em adobe ou pedra sendo que os restantes apresentam outros tipos de estrutura.

Dos levantamentos produzidos relativamente ao estado de conservação do tecido edificado, abrangendo sensivelmente metade da área delimitada como ARU e mostrando-se naturalmente importante o completá-los nas áreas em falta, obteve-se uma amostra suficientemente significativa para caracterização geral da situação, enquadramento macro das opções de reabilitação urbana a definir, e estabelecimento dos objetivos estratégicos e eixos de ação a considerar e adotar. As metas definidas,

tem portanto uma base de projeção estimativa, a ajustar em função dos dados finais, completos, de recenseamento e avaliação do estado do tecido edificado.

Este levantamento parcial, cobrindo a maior parte da ARU na sua metade Sul, relativamente ao estado de conservação e tendo por base o universo de edifícios, apresenta os seguintes resultados: em ruína 2% dos edifícios, muito mau estado 4%, mau estado 8%, sofrível 34%, regular 36% e bom 16%; em correspondência com estes dados, naturalmente com pequenos transvases nas fronteiras dos níveis, foram identificados os seguintes graus de necessidade de intervenção: muito urgente 3%, urgente 10%, oportuna 37%, pouco urgente 33% e desnecessária 17%.

Estes dados refletem-se também na datação das construções, sendo identificados os patamares: construção muito antiga, até cerca do primeiro quinto do século XX, antiga, até cerca da primeira metade do século XX, relativamente antiga entre os anos 50 e 70 do século passado, recente entre 1980 até 2000 e nova a partir do ano 2000.

O perfil de vetustez do tecido edificado traduz-se nas seguintes percentagens: edifícios muito antigos 1%, antigos 41%, relativamente antigos 24%, recentes 26% e novos 8%. Desde já, no que se refere à parte Norte da ARU, não coberta pelo levantamento, decorre claro que as percentagens relativamente à construção antiga e recente serão superiores o que necessariamente conduzirá a algum ajustamento na caracterização do estado de conservação e do grau de profundidade de intervenção estimado. O levantamento foi feito com base fundamentalmente em observação externa, com as insuficiências daí decorrentes, e foi registado em fichas de caracterização que permitem identificar melhor o nível de observação feito e o tipo de dados recolhidos em cada caso. Será importante, para além do completamento referido, promover a sua atualização atendendo a que o trabalho de levantamento teve lugar em 2010, e, com alguma probabilidade, a situação terá tido algum agravamento.

Os dados revelam-nos assim, no universo da zona recenseada, uma quota de edifícios muito antigos e antigos bastante significativa, mais de 40%, e numa correspondência natural, necessidades de intervenção muito urgente e urgente quase nos 15%, e incluindo as situações de intervenção considerada oportuna, a fasquia percentual chega aos 50%, num retrato que pode ter algum pequeno ajustamento quantitativo quando transposto para o universo global da ARU, incluindo a sua área Norte, mas que não alterará a visão global nem a identificação dos problemas estruturantes que devem orientar e guindar a estratégia de reabilitação urbana a definir.

Não se fundamentando em razões de recessão demográfica, ou até de índice de envelhecimento da população, leitura que os dados dos censos não permitem, as origens deste processo de degradação e esvaziamento centram-se sobretudo na forte concorrência das edificações novas, sobretudo a partir dos anos 70 do século passado, e da capacidade destas de atrair e fixar a população oriunda de movimentos migratórios externos, mas também em movimentos internos, com as novas gerações Pinhalnovenses a preferir deslocar-se e habitar nas novas áreas urbanizadas.

Esta falta de competitividade do edificado mais antigo, algum dele ainda de matriz rural, com um cadastro miúdo e áreas diminutas, começa desde logo nas questões dimensionais, tipológicas, infraestruturais, distantes das exigências funcionais e de conforto da vida moderna, e é depois penalizado pela degradação própria do tempo, acrescendo ainda, como já se disse, o próprio recentramento dos pólos de vitalidade socioeconómica, áreas de comércio, serviços e equipamentos, espaços de fruição coletiva, que foram sendo realocizados e qualificados em função das novas dinâmicas urbanas, deixando parte desta malha, paradoxalmente nuclear do ponto de vista geográfico, numa situação de periferia invertida no que concerne ao funcionamento do sistema urbano.

Sem atributos que lhe permitissem disputar mercado e, conseqüentemente, sem potencial rendimento económico suficiente para enfrentar o processo de degradação, este caminho de definhamento foi sendo pasto da pressão urbanística, a qual, sem enquadramento ou princípios mínimos para a intervenção urbanística, quer quanto aos equilíbrios de conjunto edificado, quer quanto ao equilíbrio urbano: espaços públicos, dimensão das vias, oferta de estacionamento, localização de equipamentos, foi desqualificando arquitetónica e urbanisticamente importantes troços da malha urbana compreendida na ARU, que tendo do seu lado, o perfil demográfico e uma maior vitalidade socioeconómica tem, ao mesmo tempo, pela frente um enorme potencial de oferta de edifícios na zona, ainda disponível, em processos de urbanização recentes.

#### 4.4 Rendimento dos prédios

Não existem estudos produzidos para a área de reabilitação urbana, que caracterizem a dinâmica imobiliária, o seu funcionamento e tendências, valores de imóveis e de arrendamentos, que permitam avaliar o rendimento económico do edificado, o

comportamento de proprietários e inquilinos e a capacidade de amortização disponível para os custos de conservação e de reabilitação do edificado, pelo que se considera crucial considerá-los no âmbito das primeiras ações a empreender na operação de reabilitação urbana.

Dos censos, entre 1991 e 2011, relativamente à habitação própria, ao mercado de arrendamento e à evolução do número de fogos devolutos, podem-se, ainda assim, extrair algumas conclusões importantes: foram criados mais 963 fogos, mais 67,2 %, houve, divergindo do que se passa no Centro Histórico e convergindo com a realidade Nacional, uma subida do número de fogos de habitação própria que quase duplicaram, a quota dos arrendados desceu de 33% em 1991 para 19,7% em 2011 (com uma inflexão para subida entre 2001 e 2011 – 19,1 para 19,7%), e o número de devolutos também duplicou fundamentalmente entre 1991 e 2001, de 170 edifícios para 349, tendo depois, em 2011, invertido suavemente esta tendência, de 349 para 318 fogos.

Em suma, um significativo acréscimo de fogos, um crescimento amortecido numa fase mais recente de habitação própria, um flutuação do arrendamento primeiro descendo e depois com uma ligeira subida, e tendência crescente de fogos devolutos também invertida entre 2001 e 2011, evolução de cenário que pode estar a compaginar-se com a crise do imobiliário, a estagnação da construção nova e a dificuldade do acesso ao crédito, bem como, porventura, já a refletir algumas alterações no quadro normativo do arrendamento e do regime fiscal sobre os fogos devolutos.

Quanto à avaliação do esforço de conservação e de reabilitação dos proprietários ele é naturalmente muito difícil de ponderar em termos médios e abstratos, variando naturalmente em função das situações concretas e muito distintas que pode apresentar o edificado, nomeadamente quanto à sua vetustez, nível da degradação, afetação estrutural, natureza e extensão das diferentes patologias, etc.

É pois tendo consciência do grande peso que, o custo das obras de reabilitação podem ter por comparação à construção nova, e das situações de edificações de cêrceas baixas e reduzido número de fogos, cuja intervenção de reabilitação corresponde normalmente a um esforço incrementado pelo menor potencial rendimento económico da edificação, que devem ser refletidas as políticas e estratégias de fomento da reabilitação e, de caracterização e dimensionamento dos mecanismos de apoio e incentivo.

#### 4.5 O ordenamento urbanístico

Os atuais parâmetros funcionais e dimensionais e exigências de mercado têm um especial impacto na dinâmica da reabilitação urbana, devendo ser devidamente ponderados em sede dos instrumentos de planeamento urbanístico. No tecido consolidado, com pequenas ampliações ou alterações de uso sem impacto significativo em termos de densidade e sobrecarga infraestrutural, deve haver uma maior abertura dos critérios, indicadores e parâmetros urbanísticos, que se mostre crucial em processos de reabilitação do edificado, onde o acréscimo de rendimento e incremento de competitividade no conjunto da oferta urbana é uma questão efetiva de sobrevivência do projeto.

No plano dos equilíbrios que importa manter e no que concerne à salvaguarda patrimonial, que, no caso do Pinhal Novo, mais do que questões de valia arquitetónica ou artística intrínseca dos edifícios, prende-se com a memória e o valor afetivo que a comunidade presta aos testemunhos das suas raízes urbanas, é importante desenvolver um cuidado levantamento das situações, troços de malha e edificado em concreto, que deverão merecer atenção na conceção do projeto de reabilitação.

Também em situações concretas, de ampliações tendo em vista melhorar condições de funcionalidade de uma habitação ou de alteração de uso, por exemplo, duma mercearia para um cabeleireiro, não devem ser condicionadas porque o parâmetro de estacionamento se torna mais exigente e porque, ademais, se exige criar oferta de estacionamento em área pública que obviamente em tecido consolidado está quase sempre fechada.

Outra das vertentes a atender em termos urbanísticos será, a de que perante uma malha muito refratada, com uma diversidade contrastante e muitas vezes dissonante de edificações, tipologias, cérceas e linhas arquitetónicas, estabelecer lógicas que permitam, na medida possível, enquadrar e até potenciar as intervenções de reabilitação, nomeadamente acolhendo as alterações que se mostrem indispensáveis ao adequado desempenho funcional das edificações, procurando, sempre o equilíbrio das linhas de cérceas e do alinhamento dos planos marginais.

Ainda e para além do enquadramento do edificado, será necessário requalificar o espaço público, prioritariamente definindo espaços verdes de fruição coletiva, equipamentos de proximidade (escala do quarteirão) e oferta de estacionamento.

Dentro da ARU, na zona Sul, existe possibilidade de intervenção, com interesse e escala de bairro, a de requalificação da zona da “ilha brava”. Também a requalificação da vala da Salgueirinha, ainda no quadrante Sul, poderá oferecer no tratamento paisagístico das suas margens, um percurso “verde” e alguns espaços de lazer e recreativos para fruição coletiva.

#### 4.6 Renovação e memória

As questões da relevância patrimonial colocam-se sobretudo no plano da imagem e das memórias urbanas com que as construções mais antigas, pelo seu enraizamento longínquo na malha e pelas histórias que evocam, se constituem um património afetivo, marcos de pertença e de identidade dos sítios 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 impõem maiores restrições tendo em vista a sua integração/devolução ao sistema urbano, promover-se-á o suporte aos respetivos encargos de conservação e de reabilitação, no quadro dos apoios e incentivos disponíveis, ou, no limite, pela sua aquisição para o património público.

Nos troços de malha, frentes edificadas, que estão num processo de degradação e de abandono, sem especial relevância arquitetónica, mas que do ponto de vista iconográfico assumem algum interesse, nomeadamente na evocação de outros tempos, é admitir ampliações contidas que respeitem no essencial as características arquitetónicas do edificado, a composição da fachada e a preservação ou restituição de elementos decorativos.

#### 5. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A CONCRETIZAÇÃO DA ORU

Pretende-se portanto dar continuidade às iniciativas municipais que tem vindo a ser desenvolvidas no âmbito do ordenamento do território e do urbanismo, e garantir a existência de um conjunto de condições que aliadas entre si, e numa ação articulada entre os vários atores locais, permita fazer renascer a área em questão – área de reabilitação urbana de Pinhal Novo - qualificando o edificado, estimulando a sua vivência e a apropriação, por parte da população, do seu território, nas mais variadas vertentes e ocupações/ usos – habitacionais, comerciais, entre outros.

A opção estratégica, passa pela realização de uma operação de reabilitação simples, nos termos definidos pelo Regime jurídico da Reabilitação Urbana, ao nível do edificado, ainda que acompanhada com intervenções no espaço público, equipamentos e infraestruturas, prosseguindo os seguintes objetivos gerais:

- a) Promoção a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados e funcionalmente inadequados, designadamente melhorando as condições de habitabilidade;
- b) Reabilitação dos tecidos urbanos em degradação, contribuindo para a capacidade de atração novos habitantes, o que naturalmente reforçará o desenvolvimento das atividades económicas existentes;
- c) Promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- d) Garantir a proteção e a promoção da 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) Promoção da 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.

## 6. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E PRIORIDADES

Ainda que a operação de reabilitação urbana seja 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, estabelecem-se como objetivos estratégicos específicos a prosseguir para a área de reabilitação urbana de Pinhal Novo, os seguintes:

- Promover mecanismos de apoio específicos à população em geral, e à mais necessitada em particular, na conservação, reabilitação e utilização das suas edificações / habitações;

- Dinamizar o mercado pela facilitação do acesso ao arrendamento em prédios reabilitados;
- 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;
- 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;
- 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 proactivas e personalizadas de informação e acompanhamento técnico;
- Promover e apoiar a manutenção, benefício e modernização das edificações;
- Manter atualizados os levantamentos de caracterização do edificado e socio-habitacional, monitorizando o estado e evolução da situação das edificações;
- 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;
- Promover ação coerciva tempestiva em conformidade com as prioridades estabelecidas;
- Acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação;
- Monitorizar os impactos da estratégia adotada, avaliando o cumprimento dos objetivos e metas definidos em sua sede.



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

#### 6.1 Identificação de prioridades de intervenção no tecido urbano

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;

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.

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

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;

#### 6.2 Planeamento Urbanístico

- Recenseamento do edificado e dos troços de malha cujo carácter patrimonial e importância no referencial da imagem urbana devam ter especial nível de proteção, desenvolvendo um quadro normativo adequado e prevendo ações ou mecanismos que permitam sustentar o esforço de reabilitação, conservação e manutenção que seja necessário;

- Revisão da normativa geral respeitante ao tecido consolidado que permita as dinâmicas de mudança de uso em estabelecimentos de pequeno porte sem agravamento dos parâmetros urbanísticos e de melhoria de condições de habitabilidade e de funcionamento de atividades instaladas;

- Identificação e transposição para a normativa urbanística, dos troços de fachada onde a intervenção de reabilitação, independentemente das eventuais ampliações deve manter no essencial a traça arquitetónica, ao nível da composição geral, do ritmo dos vãos, tipo de coroamento e outras características decorativas da fachada;

- Intervir na criação e/ou qualificação de espaços públicos.

### 6.3 Sensibilização e divulgação dos apoios e incentivos

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, designadamente no que concerne a:

- 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, o Programa «Reabilitar para Arrendar», o Programa «Casa Eficiente» e o Programa «Arrendamento Acessível»;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE);
- Apoios ao arrendamento – programa “porta 65” e NRAU- Renda apoiada;

Configurar na página web do Município um ponto de referência à “Reabilitação no concelho” no qual se integrará a ARU de Pinhal Novo, 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, estudos e normativa urbanística em desenvolvimento 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 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.

#### 6.4 Agilização procedimental

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

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 Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, no que concerne à apreciação, recolha de pareceres, atendimento a Municípes 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.

#### 6.5 Dinamização da ação dos privados / acompanhamento

Estabelecer 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;

Estudar os campos de aplicação e o acesso direto dos privados aos instrumentos financeiros; ferramentas que poderão financiar e/ou apoiar o processo de reabilitação; disponibilizar informação e encaminhar os proprietários interessados para os instrumentos de apoio existentes, acompanhando e prestando apoio à instrução e submissão de candidaturas que possam estar em causa;

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;

Promover, sempre que solicitado ou necessário, no âmbito do Novo Regime de arrendamento Urbano ou do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, 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 Regime Jurídico de Reabilitação Urbana).

#### 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 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

A realização de um estudo exaustivo sobre o comportamento das atividades económicas na ARU do Pinhal Novo, caracterizando-as do ponto de vista do seu rendimento, da criação de emprego e da resposta às necessidades da população, procurando igualmente determinar as questões ou maiores dificuldades que os estabelecimentos encontram para se instalar no edificado mais antigo.

Avaliar as condições de instalação e permanência das atividades, escrutinando no âmbito dos programas de financiamento, nomeadamente em sede do IFRRU, do PO ISE (Programa operacional de inclusão social e emprego) ou DLBC (Desenvolvimento Local de Base Comunitária), os que possam promover a reabilitação do edificado que acolhe as atividades económicas, disseminando a informação junto dos proprietários.

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 na ARU.

Apoio à realização de atividades recreativas e culturais no território da ARU, envolvendo as comunidades locais e as atividades económicas.

#### 6.8 Obra pública

A criação e ou a consolidação de centralidades na metade Sul do perímetro urbano do Pinhal Novo, que vise o reequilíbrio de um sistema que do ponto de vista da atividade e de disponibilidade de serviços pende bastante para Norte. Estas centralidades podem não ser exclusivamente no território da ARU, e nessa medida o loteamento do Terrim afigura-se como um espaço importante. A escola, já em funcionamento, a igreja prevista, e o reforço da componente recreativa e desportiva que tem já alguma expressão em termos de passeios a pé e da ciclovia, constituem-se eixos de atratividade. Também o centro de saúde previsto no loteamento da Vila Bela, se constituirá um pólo importante, sendo que a requalificação da vala da Salgueirinha, poderá beneficiar a área abrangida pela operação de reabilitação e valorizá-la enquanto espaço residencial mais qualificado.

Também no sentido de criar novas dinâmicas nesta área, foram previstas intervenções enquadradas no Plano de Desenvolvimento Urbano (PEDU) e do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) e Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD), desenvolvidos e aprovados pelo município no contexto de quadro de apoio e acessos aos fundos comunitários de Portugal 2020, nos quais se integram:

- A ligação entre o Largo adjacente à Rua Infante Dom Henrique (antigo largo da Mitra) à zona central de Pinhal Novo (estação de caminho de ferro) e à zona norte da vila (nomeadamente ao jardim José Maria dos Santos), tendo em vista a requalificação de espaços degradados da vila de Pinhal Novo e a promoção de intermodalidade, e de condições de apoio à rede ciclável local, sempre na ótica das acessibilidades e mobilidade.

- A ligação intermodal Pinhal Novo Sul, que inclui a intervenção em estacionamento automóvel, ligação à estação de caminho-de-ferro, ciclovias e vias pedonais, permitindo à comunidade a adoção de formas de mobilidade sustentáveis.
- A requalificação do Monte do Francisquinho, conjunto edificado, que se pretende dotar de condições para que possam ser desenvolvidas atividades multifacetadas de suporte à inclusão social, em consonância com programas de ação, tais como: o Programa CLDS (Contratos Locais de Desenvolvimento Social), que visa promover a inclusão através de ações em parceria, para combater a pobreza persistente e a exclusão social em territórios deprimidos e o Programa DLBC (Desenvolvimento Local de Base Comunitária, através do qual são implementadas Estratégias de Desenvolvimento Local (EDL) visando o desenvolvimento, diversificação e competitividade da economia e a melhoria das condições de vida das populações.

## 7. PRAZOS DE EXECUÇÃO DA ORU

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em Diário da República. Este prazo é prorrogável por mais um período de 5 anos, nos termos previstos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

## 8. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

### 8.1 Entidade gestora

O Município de Palmela, designadamente o serviço que integra a área responsável pela reabilitação urbana, é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver na área de reabilitação urbana de Pinhal Novo.

### 8.2 Modelo de execução da ORU

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético, é promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área definida pela operação de reabilitação urbana do Pinhal Novo.

A reabilitação de edifícios ou frações deverá enquadrar-se nas disposições legais em vigor, nomeadamente o Plano Diretor Municipal de Palmela, o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Palmela e nas demais disposições legais aplicáveis em vigor.

#### 9. APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

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 de Pinhal Novo, que sejam alvo de operação de reabilitação urbana nos termos da presente estratégia de reabilitação e desde que observem as condições expressas para o efeito.

Estes apoios traduzem-se nos incentivos financeiros, a seguir indicados, associados à isenção e à minoração de taxas municipais relacionadas com ações que envolvam a realização, na área de reabilitação urbana, de operações urbanísticas:

- Isenção das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, aplicáveis às operações urbanísticas, desde que as mesmas 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 de, 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 associadas a 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.
- Redução de 30 % sobre as taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas Municipais, associadas às operações urbanísticas de edificação 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.

- Redução de 90 % sobre as taxas devidas pela ocupação do domínio público quando associadas a obras relacionadas com as operações urbanísticas abrangidas pela ORU, ou por motivo de obras de conservação tal como definidas no Decreto-Lei 555/99, de 16 de dezembro, com a redação em vigor.
- 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, abrangidas pelos benefícios em área de reabilitação urbana.
- 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, decorrentes do Estatuto dos Benefícios 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.

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 (IMT) nas 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.

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.

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.

- Minoração do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos, em edifício ou fração autónoma arrendados, situado em ARU, com contrato de arrendamento para fins habitacionais, em vigor, obrigatoriamente validado pelo Serviço de Finanças da área do prédio, e destinadas à habitação

jovem com idades entre os 18 e os 35 anos. As referidas minorações serão de 20% caso o valor da renda seja inferior a 250 € e de 10%, caso a renda seja igual ou superior a 250 € e inferior a 300.

#### 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:

- Programa "porta 65 Jovem"
- Programa "reabilitar para arrendar"

- IFRRU
- Programa «Casa Eficiente» e o Programa «Arrendamento Acessíveis»

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:

- As obras isentas de controlo prévio (que não impliquem modificação na estrutura de estabilidade, cérceas e forma das fachadas e telhados)
  - a. Obras de conservação (n.º 1 do artigo 6.º)
  - b. Obras de alteração no interior de edifícios (n.º 1 do artigo 6.º)
- As obras sujeitas a controlo prévio
  - a. Obras de ampliação (n.º2 e n.º4 do artigo 4.º)
  - b. Obras de alteração (n.º2 e n.º4 do artigo 4.º)
  - c. Obras de construção (n.º2 e n.º4 do artigo 4.º)
  - d. Obras de demolição (n.º2 do artigo 4.º)
  - e. Obras de reconstrução com preservação das fachadas (n.º4 do artigo 4.º)
  - f. Operações urbanísticas das quais resulte a remoção de azulejos de fachada, independentemente da sua confrontação com a via pública ou logradouros (n.º2 do artigo 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 de Pinhal Novo.

A concessão dos incentivos contemplados neste instrumento, serão atribuídos às 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 disposto no Decreto-Lei n.º266-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, efetuadas sem controlo prévio 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 fração, a concessão de autorização/alteração de utilização ficará pendente do pagamento integral das taxas devidas caso não fosse 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 e 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;
- Aquando da instrução deve o interessado solicitar todas as isenções e reduções de taxas aplicáveis.
- 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 da 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

A monitorização e avaliação dos objetivos de reabilitação urbana associados à área delimitada, serão objeto de relatório de monitorização anual, a submeter à Câmara Municipal e posteriormente à Assembleia Municipal, sendo quinquenalmente elaborado um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, com eventual proposta de revisão da estratégia inicial, dos seus objetivos e metas, e que deverá do mesmo modo ser pela Câmara Municipal submetido a apreciação da Assembleia Municipal, conforme determina o artigo 20.º- A do Regime Jurídico de reabilitação Urbana. Os relatórios deverão constar da página do Município, no espaço específico da respetiva 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:          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 impacte semelhante a loteamento ou de impacte 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:          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 impacte semelhante a loteamento ou de impacte 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 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 impacte semelhante a loteamento ou de impacte 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:          Nº 15 - Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização.          Nº 17 - Empreendimentos turísticos e similares.          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:          Nº 15 - Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização.          Nº 17 - Empreendimentos turísticos e similares.          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:          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:          N.º 28.11.1 - 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:          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

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. <small>(n.º 2 do artigo 45.º EBF)</small>
Minoração do imposto municipal sobre imóveis (IMI)	Minorações de 20%. Por um período de três anos, em edifício ou fração autónoma arrendados, situado em ARU, com contrato de arrendamento para fins habitacionais, em vigor, obrigatoriamente validado pelo Serviço de Finanças da área do prédio, e destinadas à habitação jovem com idades entre os 18 e os 35 anos e caso o valor da renda seja inferior a 250 €. <small>(n.º 7 do artigo 112.º do DL 287/03, de 12/11 conjugado com n.º 2,3 e 9 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 03/09)</small>
	Minorações de 10%. Por um período de três anos, em edifício ou fração autónoma arrendados, situado em ARU, com contrato de arrendamento para fins habitacionais, em vigor, obrigatoriamente validado pelo Serviço de Finanças da área do prédio, e destinadas à habitação jovem com idades entre os 18 e os 35 anos e caso a renda seja igual ou superior a 250 € e inferior a 300€. <small>(n.º 7 do artigo 112.º do DL 287/03, de 12/11 conjugado com n.º 2,3 e 9 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 03/09)</small>
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. <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.º 4 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.º 5 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.º 7 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

