

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.	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: N.º 8 — Obras de edificação — Entrada do processo de licenciamento ou comunicação prévia para obras de edificação; N.º 9 — Emissão de Alvará de licença ou certidão de admissão de comunicação prévia de obras de edificação; N.º 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; N.º 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.
Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização resultante de operações urbanísticas de reabilitação, abrangidas pelos benefícios em área de reabilitação urbana.	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: N.º 15 — Autorização de utilização ou autorização de alteração de utilização.
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.	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: N.º 27 — Ocupação do domínio público municipal.
Vistoria para determinação do nível de conservação, após execução de obras.	Isenção da taxa do Capítulo X do RTTM: N.º 28.11.1 do Capítulo X do RTTM — Vistorias para determinação do nível de conservação.
Abertura de valas para utilização de solo e/ou subsolo com infraestruturas e equipamentos conexos.	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.

208864466

Aviso n.º 9278/2015**Delimitação da área de reabilitação urbana de Pinhal Novo**

Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, torna público, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua última redação, que a Assembleia Municipal de Palmela, na sua sessão ordinária de 25 de junho de 2015, deliberou aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana de Pinhal Novo.

12 de agosto de 2015. — O Presidente da Câmara, *Álvaro Manuel Balseiro Amaro*.

1 — Introdução

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua última redação, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

O RJRU assume a necessidade de olhar de forma diferente para as cidades, nomeadamente, ao nível da requalificação e revitalização dos centros urbanos nelas existentes, que outrora desempenharam importantes funções, social e económica mas também que longo dos tempos têm vindo a ser absorvidos e ultrapassados face a novas necessidades, exigências e procuras, que não só alteraram a dinâmica da ocupação territorial relegando ao abandono ou a um desempenho secundário tais centros, com a seguinte redução de serviços de apoio essenciais à população neles instaladas.

Trata-se de uma situação que de algum modo se pretende reverter e cuja atuação nesse sentido se impõe acompanhar e que, acordo com o RJRU, para além de outras entidades públicas, cabe aos municípios dever promover, sem prejuízo de caber aos proprietários o dever de reabilitar os edifícios.

2 — Objetivos

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) consiste, de acordo com o estipulado no regime jurídico, na “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios,

das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Neste sentido, o Município de Palmela pretende, com a delimitação da ARU de Pinhal Novo, ir ao encontro dos objetivos estipulados no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua última redação contribuindo, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

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

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo surge em consequência da especificidade que o território que a integra evidência e cujas características se enquadram nos propósitos para que a

legislação aponta, o que permitirá promover ações tendentes à reabilitação urbana em áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas, conforme a mesma consigna.

Com a criação desta área, procura-se garantir um conjunto de condições, que em articulação com os vários atores locais, possam revitalizar a área e conduzam à recuperação e revitalização do edificado, passível de estimular a fixação da população, nas mais variadas vertentes e ocupações/ usos — habitacionais, comerciais, entre outros.

Para tal e atendendo às características que a zona propícia, a opção estratégica de reabilitação, assentará em operações de reabilitação urbana simples, conforme disposto no RJRU, assumido o município a coordenação e gestão das mesmas.

3 — Delimitação

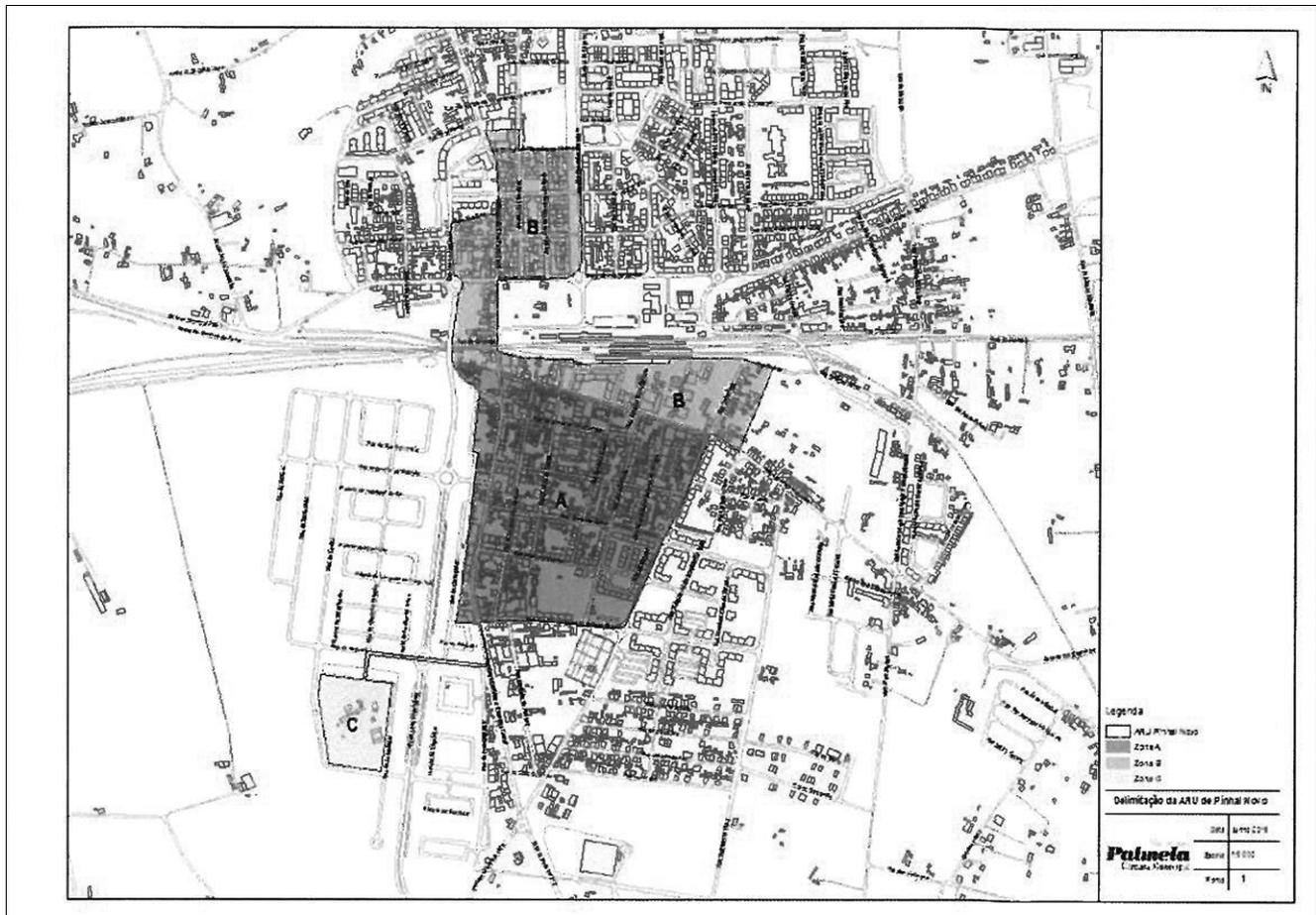
O Município de Palmela, reconhecendo a importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento e revitalização dos centros urbanos e áreas degradadas no concelho, com o intuito de reavivar e reabilitar estes espaços vem desenvolvendo, de alguns anos a esta parte, políticas de

incentivo à reabilitação designadamente nas áreas de maior concentração populacional, cuja degradação física do edificado e consequentes condições de segurança/salubridade e habitabilidade, prejudicam quer a imagem quer a vivência desses locais.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Pinhal Novo, caracteriza-se por ser uma das primeiras áreas de ocupação populacional do Pinhal Novo, onde nas décadas de 50 e 60 se fixaram as populações oriundas dos primeiros grandes fluxos migratórios, fruto da proximidade e boas acessibilidades aos grandes núcleos industriais localizados na margem sul do rio Tejo. Relativamente ao edificado, verifica-se que a maior parte dos edifícios foram construídos entre a década de 40 e a década de 90, encontrando-se no presente e em muitos casos, degradado ou devoluto.

Com uma área de cerca de 42,54 ha, definida na figura seguinte e passível de ajustamentos que decorram dos levantamentos das confrontações prediais a produzir, poderá ser caracterizada pela definição de 3 zonas, cada uma delas suscetível de consubstanciar propósitos de reabilitação específicos, ainda que pautadas por um objetivo comum, o da coesão social.

Figura 1 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pinhal Novo



Uma primeira zona, tida por nuclear, Zona A, é delimitada na sua maior área, a ponte pela rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral, a nascente pela Av. 25 de Abril, a norte pela rua Infante D. Henrique e a sul e pela rua dos Combatentes da Grande Guerra. Esta zona é caracterizada por uma malha urbana ortogonal, com edificado representativo de épocas distintas, evidenciando diferentes estados de conservação. Trata-se de uma zona essencialmente habitacional, apresentando-se atualmente com uma atividade económica de expressão reduzida e em progressivo declínio.

A segunda zona, Zona B, que se pode considerar de articulação entre a parte sul e a parte norte da vila de Pinhal Novo mas também a circulação pedonal, associada à presença da estação ferroviária. Constitui-se numa zona privilegiada para suscitar a motivação de instalação de atividades económicas, designadamente ligadas ao comércio e à prestação de

serviços, procurando tirar partido das sinergias e dinâmicas nesta vertente existentes na parte norte estendendo-as para a parte sul da vila. Paralelamente considera-se relevantes ações tendentes à recuperação de edificados em deficiente estado de conservação, cuja arquitetura e memória deve ser preservada.

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

4 — Benefícios fiscais e incentivos à reabilitação

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. Aquando da vigência destes benefícios deixam de ser aplicáveis, os previstos para a área do Pinhal Novo referenciados ao programa municipal de medidas de incentivo para a reabilitação de prédios urbanos, no conselho de Palmela.

De acordo com o disposto na alínea *a*) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua última redação, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT). Com a delimitação urbana em apreço estabelece-se:

4.1 — Incentivos fiscais associados aos impostos municipais

Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), durante 5 anos, para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação (nos termos do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais) não cumulativa com outras isenções e minorações de IMI;

Minoração por um período de 3 anos, do Imposto Municipal sobre Imóveis, a aplicar para o ano tributável (1), para edifícios ou frações autónomas, com contrato de arrendamento para fins habitacionais em vigor, obrigatoriamente validado pelo Serviço de Finanças da área do prédio, destinados à habitação de jovens com idades entre os 18 e 35 anos, de:

20 %, caso o valor da renda seja inferior a 250 €;

10 %, caso o valor da renda seja igual ou superior a 250€ e inferior a 300 €.

(nos termos do n.º 7 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 287/03, de 12 de novembro na atual redação conjugado com o disposto nos n.º 2, 3 e 9 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro). Este benefício não é cumulativo com outras isenções de IMI.

Isenção de imposto municipal sobre transmissões (IMT) para as aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, ou na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (nos termos do n.º 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

4.2 — Incentivos de natureza regulamentar e procedimental

Com o objetivo de incentivar as ações cobertas no âmbito da criação da ARU, são estabelecidos incentivos financeiros designadamente associados à minoração e isenção de taxas municipais relacionadas com ações que envolvam a realização de operações urbanísticas na área de reabilitação urbana:

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.

Benefício da 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.

Benefício por via da 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.

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.

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.

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.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado 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.

Em complemento às medidas de natureza regulamentar, entende o Município criar mecanismos de apoio, visando o atendimento prioritário aos interessados e 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.

Face à necessidade de acompanhamento da atuação e da articulação que se impõe é criada uma equipa de acompanhamento para a reabilitação urbana, a quem competirá elaborar a operação de reabilitação urbana e implementação da estratégia de reabilitação da área constituída, a sua divulgação e apoio à informação e aconselhamento técnico, medidas estas assentes preferencialmente no contacto de proximidade com os proprietários dos imóveis em causa, tendo em vista a agilização dos processos administrativos e o instituir celeridade ao procedimento de controlo prévio.

4.3 — Incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Para além dos benefícios fiscais e financeiros referenciados nos pontos anteriores, os prédios urbanos, edifícios ou frações, localizados na Área de Reabilitação Urbana serão abrangidos durante o período de implementação da operação de reabilitação urbana pela:

Dedução à coleta de 30 % de IRS dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de € 500.

Tributação reduzida de 5 % sobre as mais-valias, quando estas decorram da alienação de imóveis objeto de reabilitação urbana.

Tributação reduzida de 5 % sobre rendimentos prediais, após a realização das obras de reabilitação.

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

Assim esquematicamente:

Quadro dos Benefícios Fiscais e Financeiros

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Frações ou edifícios após ação de reabilitação — Isento de IMI por 5 anos (não cumulativa com outras isenções e minorações de IMI).

Arrendamento destinado a jovens — minoração de IMI por 3 anos (não cumulativa com outras isenções).

Imposto Municipal de transmissões (IMT)

Isento na primeira transmissão do imóvel reabilitado destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

(¹) Esta medida carece de deliberação anual da Câmara Municipal e Assembleia Municipal.

Incentivos nas Taxas Municipais (Regulamento e Tabela de Taxas Municipais — RTTM)

<p>A operação urbanística não implica a demolição do existente, qualquer acréscimo de área de construção, bem como alterações das fachadas originais que confinam 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>Isonção 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 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: 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 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: 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>Isonção 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>Isonção 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>

