

## **Documento Estratégico**

---

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional assumido no programa do XIX Governo Constitucional. A política do ordenamento do território do Governo dá prioridade a uma aposta num paradigma de cidades com sistemas coerentes e bairros vivos. Privilegia a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, enquanto soluções mais adequadas à atual realidade do País. Promovendo o regresso das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que se encontram hoje despovoados e envelhecidos.

Considerando, a necessidade de incentivar e promover a Reabilitação Urbana na área da ARU, já identificada como uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços 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,

Assim, ao abrigo O DL Lei 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto que estabelece o regime Jurídico da Reabilitação Urbana consagrando um conjunto de medidas destinadas a dinamizar a reabilitação urbana explanadas no já citado diploma legal, se propõe ao abrigo do art.º30º, uma operação de reabilitação simples orientada de acordo com a estratégia de reabilitação que a Divisão de Regeneração urbana, sob coordenação Vereador do Pelouro de Regeneração Urbana, Pedro Castelo Xavier, tenho a honra de propor que a Câmara, tendo em vista a necessidade de revitalização da zona antiga de Portimão, delibere aprovar e submeter a aprovação da Assembleia Municipal.

## **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO**

---

1. Preambulo
2. Conceito de reabilitação
3. Um novo paradigma de intervenção
4. Mobilização de meios
5. O papel de cada ator
6. Objectivos a atingir
7. Quadro de apoios e Incentivos às ações de reabilitação

### **Linhas estratégicas/ objeto de intervenção**

---

A estratégia definida para a ARU, consiste na definição de objetivos e implementação de programas e ações que promovam reabilitação/ revitalização do património edificado e cultural do centro histórico, através de uma operação de reabilitação simples, e de acordo com o artigo 9º e alínea a) do n.º 1 do artigo 10º do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação em vigor, a operação de reabilitação urbana será coordenada e gerida pelo Município de Portimão, nomeadamente pelo pelouro da Regeneração Urbana.

O modelo de execução da operação de reabilitação urbana adotado, para efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 e da alínea a) do n.º 3 do artigo 11º do Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação em vigor, será desenvolvido por execução direta pela entidade gestora.

**“Operação de reabilitação Simples** consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”

## 1. PREAMBULO

---

A **Reabilitação Urbana** constitui uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Portimão.

A **Estratégia de Reabilitação para Portimão 2014-29** decorre de um conjunto de objetivos identificados pelos diferentes serviços do Município de Portimão, Entidades Públicas e Privadas ao longo dos últimos anos.

A política de reabilitação que agora se propõe articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, cultura, mobilidade, ambiente urbano, economia, património imobiliário e finanças.

Em 23 de Março de 2011 foi publicada em Diário da República (nº 58 - I Série) a Resolução do Conselho de Ministros n.º 20/2011 que anuncia as alterações legislativas que suportam algumas das propostas que se formulam neste documento.

Para a concretização de todas as medidas que preconizamos como essenciais à reabilitação do edificado privado da cidade são necessárias alterações pontuais na legislação. Porém, tal facto não impede que se submeta esta estratégia à aprovação da assembleia municipal, uma vez que muitas das ações aqui preconizadas dependem exclusivamente do município e podem, já por si, contribuir para uma nova atitude face à reabilitação da cidade.

A Estratégia de Reabilitação para Portimão é um **instrumento de orientação** para a atuação do município, fazendo o enquadramento das suas ações através do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que, por sua vez, pretende dar resposta a três desafios:

*a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público e os equipamentos e modernizar as infraestruturas e equipamentos das áreas urbanas a reabilitar, dentro das limitações financeiras que o Município atravessa.*

*b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificarão os apoios fiscais e financeiros;*

*c) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;*

Nos últimos anos a Câmara Municipal de Portimão fez um esforço relevante na reabilitação urbana de espaços públicos.

Esta estratégia foi desenvolvida, considerando em especial os seguintes factos:

1. Portimão, área definida da ARU, tem sofrido um acentuado decréscimo populacional nas últimas duas décadas.

Adicionalmente, o concelho de Portimão - ARU tem a taxa de envelhecimento elevada, inversamente à proporção de população jovem, o que se traduz numa taxa de crescimento natural negativa. A par deste quadro, em Portimão, existe um elevado número de edifícios e fogos devolutos.

2. O elevado estado de degradação do edificado não é compaginável com uma cidade coesa, amigável, acolhedora e competitiva. Toda a cidade consolidada carece de conservação ou reabilitação.

3. A reabilitação periódica de obras de conservação é condição sine qua non para, a prazo, reduzir o número de edifícios que necessitam de reabilitação profunda.

4. As anteriores políticas de reabilitação, pese embora o esforço financeiro, a crescente afetação de meios humanos e técnicos, não conseguiram acompanhar a degradação do edificado privado, do espaço público e melhorar as condições de habitabilidade dos fogos, reduzir os riscos sísmicos e de incêndio e suprir as necessidades de equipamentos locais.

5. Reabilitação e arrendamento urbano estão intimamente relacionados. Neste momento não se conhece o número de contratos de arrendamento que ainda não foram liberalizados na área da ARU.

6. A tendência crescente para constituir a propriedade horizontal, e a constituição de condomínios residenciais, levanta novos desafios, recomendando programas da união europeia comparticipados para a conservação e reabilitação deste edificado.

7. O atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana consagra novos mecanismos e meios de atuação que reforçam a capacidade de intervenção do Município que não pode andar a reboque da situação. A sua ação tem de ser pró-ativa antecipando-se às situações de colapso do edificado e incentivando a atuação dos particulares.

8. Sem descurar a salvaguarda dos valores do património histórico arquitetónico o qual deverá constar do levantamento do Património Municipal, em permanente atualização, e aprofundamento, o município necessita de aligeirar os mecanismos do controlo prévio das operações urbanísticas que visam

## **Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana**

a manutenção e modernização do edificado da cidade. A celeridade do processo de licenciamento urbanístico reduz o custo de contexto, que é crucial para o sucesso de uma reabilitação sustentada.

**9.** A simplificação e transparência das regras urbanísticas, de programas de apoios financeiros e de incentivos fiscais exige clarificação das relações entre os diferentes atores e tornar mais célere o processo de licenciamento urbanístico

**10.** É necessário estender os incentivos fiscais a todas as obras de conservação e reabilitação, para dar um novo impulso às obras no edificado particular. Esta posição obriga a clarificar o conceito de obra de reabilitação do edificado privado para se aplicarem de forma mais justa e eficaz os recursos públicos.

O presente documento constitui o instrumento de programação da operação de reabilitação urbana simples que enquadra a proposta de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana** – ARU, nos termos dos artigos 8.º n.º 1, 2 e 4 e 30.º, do referido regime jurídico da Reabilitação Urbana.

## **2. CONCEITO DE REABILITAÇÃO**

---

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, em vigor desde Dezembro de 2009, (Decreto lei 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto) compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

Para se estabelecerem os princípios, as bases e os fundamentos da Estratégia de Reabilitação para Portimão 2014-2029 Identificaram-se e definiram-se objetivos e formularam-se medidas/ações que constituem o presente documento.

### **1. Identificaram-se os seguintes temas de reflexão:**

- Os efeitos do congelamento das rendas na descapitalização dos proprietários e do prolongado escalonamento das atualizações no caso da realização de obras de reabilitação;
- Os constrangimentos à reabilitação do edificado, sejam eles ao nível do planeamento e licenciamento, de salvaguarda dos valores arqueológicos e patrimoniais em geral, da propriedade fundiária e da falta de meios, e iniciativa dos proprietários tradicionais, das limitações jurídicas e financeiras à intervenção direta do município;
- As novas necessidades de intervenção, resultantes do envelhecimento da população, da degradação do edificado e do espaço público (que já não se limitam às áreas históricas), das condições socioeconómicas dos residentes e das atividades económicas instaladas;
- O acréscimo da instalação de unidades hoteleiras nas áreas históricas e a procura de novos usos, culturais e de indústrias criativas;
- O número decrescente de obras de reabilitação face às construções novas e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos na cidade.

Partindo do princípio que a cumulatividade de políticas significa um consenso alargado sobre a estratégia a prosseguir num prazo alargado, a visão que se apresenta congrega um conjunto de propostas que é representativo dos diferentes programas das forças políticas que constituem o atual Executivo, para quem a reabilitação é prioridade.

Hoje existe um largo consenso nomeadamente quanto:

- À necessidade de se alterar o regime e a tipologia dos apoios à reabilitação;
- Que um mercado de arrendamento saudável é um fator determinante para alavancar a reabilitação;
- Que a reabilitação e salvaguarda do património são o verso da mesma moeda;
- Que a reabilitação não pode pôr em causa os direitos dos inquilinos de menores posses e com isso pôr em causa a coesão social da cidade;
- À urgência em reabilitar os prédios devolutos;
- À promoção do arrendamento jovem e para a classe média;
- À implementação de boas práticas ambientais e do envolvimento dos moradores em todas as intervenções de reconversão ou regeneração urbana.
- À urgência de medidas de reforço antissísmico e de melhoria da eficiência energética.

### **O conceito urbanístico de Reabilitação Urbana**

---

Ao longo dos últimos anos muito se tem discutido e debatido os conceitos, os princípios da reabilitação e os meios de atuação sobre o património, seja ele edificado, cultural ou natural. Destes debates promovidos pela Ordem dos Arquitetos e Universidades, têm sido produzidos um conjunto de recomendações, cartas ou resoluções que procuram estabelecer uma visão comum sobre estas problemáticas.

As definições de Área e/ou Obra de Reabilitação Urbana têm sido objeto, ao longo dos anos, de diversos e diferentes conceitos, mais ou menos complexos, que se encontram vertidos na abundante legislação urbanística em vigor. Não chegando a ser contraditórios, a sua interpretação tem levado a aplicação de diferentes critérios para situações que, no seu conteúdo, são semelhantes. Considerando que a simples certificação de uma intervenção, como de reabilitação, pode significar a atribuição de um apoio ou benefício fiscal, compreende-se a necessidade de termos uma definição clara, rigorosa e única nos termos que empregamos.

A concessão de benefícios fiscais e a redução de taxas municipais em obras de reabilitação já tem, hoje em dia, um significado relevante. Porém, é importante que esses benefícios sejam destinados a obras de reabilitação.

A elaboração da presente estratégia de reabilitação obriga a, quanto antes, definir claramente o conceito de Reabilitação Urbana.

Deste modo, o entendimento destes conceitos, para efeitos da presente estratégia de reabilitação, é o constante das alíneas b), h) e j) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

- «**Área de reabilitação urbana**» é a 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;

- «**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

- «**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;



A aplicação destes conceitos deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- b) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- c) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- d) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- e) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- h) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

Clarificar o conceito de Obra de Reabilitação no edificado, a certificar pelo município, é essencial para efeito do acesso a benefícios fiscais, simplificação de procedimentos de licenciamento, redução de taxas urbanísticas e, eventualmente, como acesso a linhas de crédito.

O conceito de reabilitação do edificado que se propõe, aplica-se nos casos em que, em resultado da operação urbanística se mantêm as fachadas, o número de pisos acima do solo e os elementos estruturais de valor patrimonial (abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira).

### **3. UM NOVO PARADIGMA DE INTERVENÇÃO**

---

Com a degradação do edificado a crescer a um ritmo superior à sua recuperação, sem capacidade do investimento público, a não acompanhar as necessidades de intervenção, com uma preferência dos particulares pelo investimento em investir em obras novas, nenhuma das estratégias ensaiadas é sustentável a longo prazo, nem eficaz nos resultados.

O diagnóstico apresentado revela a dimensão do problema e os obstáculos a transpor.

Cinco questões devem ser consideradas delinear uma nova estratégia:

1. O maior volume de investimento a realizar centra-se no edificado particular.
2. O município não pode delegar em terceiros a reabilitação dos equipamentos e do espaço público, os quais têm um efeito indutor do investimento na reabilitação do edificado particular na medida em que qualifica o local;
3. O número de contratos de arrendamento, com rendas baixas, tende a reduzir e no prazo de mais dez anos será residual. Por outro lado, o mercado de arrendamento está a crescer em consequência da crise.
4. Enquanto a cultura do “proprietário urbano absentista” for dominante, não se consegue inverter a tendência de degradação urbana;
5. A conservação periódica é condição “sine qua non” para evitar a ruína do edificado.

A mudança de objetivos por parte dos promotores privados já começou, alavancada por uma crise estrutural no imobiliário, e que se reflete no tipo e número de processos de licenciamento entrados.

Desde 2010 que os pedidos de licenciamento têm vindo a diminuir, com especial incidência nos licenciamentos de obras novas.

Uma nova estratégia para inverter o ciclo vicioso da degradação do edificado privado passa por tornar o investimento na reabilitação urbana atrativo, o que exige um esforço conjugado entre Governo, Autarquia e promotores.

A dimensão ciclópica do desafio de reabilitar o edificado da ARU, requer a mobilização de meios poderosos, a clarificação do papel de cada um dos atores deste processo - um aperfeiçoamento do quadro legal, novos procedimentos e programas de intervenção e, principalmente, uma nova postura do município incentivando todos os meios de investimento privado.

O diagnóstico e a avaliação das políticas e práticas prosseguidas nas últimas décadas apontam claramente para a necessidade de inverter o caminho delineado num novo paradigma de intervenção na reabilitação da cidade, colocando-se como uma efetiva prioridade das políticas municipais. As práticas prosseguidas até hoje falharam porque partiram do princípio de que o município teria os meios financeiros e técnicos para se substituir aos privados na reabilitação do seu património.

Os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras comparticipadas, quer de obras coercivas, são incompatíveis para o erário público.

Em nosso entender, a saída passa por, não esquecendo a dimensão social do problema, captar investimento privado para a reabilitação do edificado, tornando-o num investimento tão ou mais interessante do que qualquer outro. Para isso é preciso olhar a reabilitação numa ótica de mercado.

O Município de Portimão, só por si, não consegue criar a dinâmica para que a cidade seja reabilitada no prazo de uma década, mas uma nova abordagem do problema é indispensável para dar outra racionalidade e eficácia ao esforço que o município tem feito.

Existe um consenso alargado da urgência e do impacto que a dinamização deste processo pode ter na coesão social da cidade, na competitividade de Portimão, na dinamização da economia e do emprego. É urgente conjugar todos os esforços.

#### **4. MOBILIZAÇÃO DE MEIOS**

---

A reabilitação do edificado do Concelho de Portimão representa um esforço gigantesco em meios financeiros mas, também, em meios humanos e de agilização de procedimentos para que seja realizável num horizonte que será sempre superior a 10 anos.

A estratégia que se delineou tem como pressuposto de que os meios financeiros têm que assentar em várias origens mas, principalmente, no investimento privado. O investimento público é residual.

Para tanto, há que tornar a reabilitação um investimento tão interessante e seguro como qualquer outro, e mobilizar o pequeno promotor que constrói nos concelhos limítrofes e o pequeno aforrador que adquire uma ou mais frações para arrendamento.

O reconhecimento da situação mostra que há também que incentivar a obra de reabilitação em toda a área consolidada da cidade.

Em todas as restantes situações em que se pretende incentivar os particulares à reabilitação, propõe-se que se atue ao nível da política fiscal e das taxas municipais, do apoio técnico e da canalização de empréstimos reembolsáveis, recorrendo aos Fundos Comunitários ou Nacionais.

No caso das obras municipais, torna-se necessário alargar o recurso ao QREN e a empréstimos que não se reflitam no endividamento municipal.

## **5. O PAPEL DE CADA ATOR**

Uma nova estratégia de reabilitação urbana deve partir de uma separação clara de responsabilidades entre o sector público e o sector privado. Este é um dos princípios estruturantes já referidos: A reabilitação é um dever dos proprietários – estado, município e particulares.

Do governo pretende-se que reconheça à Reabilitação a importância que tem: tanto no equilíbrio social, na competitividade e na sustentabilidade das cidades, como no desenvolvimento económico e na criação de emprego através da dinamização do sector da construção civil.

Para isso é indispensável remover bloqueamentos e tornar mais atrativo o investimento na reabilitação do edificado particular e dinamizar o mercado do arrendamento urbano.

Em complemento ao RJRU será necessário clarificar o conceito de obras de conservação e de reabilitação simples que passarão a ser objeto de procedimentos que permitam agilizar o controlo prévio das operações urbanísticas e o programa de incentivos.

Do Município exige-se que seja um parceiro ativo e dinamizador do processo, e não um “polícia” que desconfia, intima, penaliza e se substitui a terceiros. Para isso será necessário:

1. Alterar a perceção de que licenciar uma obra é um processo demorado, difícil e pouco transparente. O Município terá de reduzir os custos de contexto de quem pretende investir na conservação/reabilitação do edificado, tornando os procedimentos de licenciamento desburocratizados, céleres e transparentes;
2. As obras de conservação ou reabilitação simples têm de ser consideradas como comunicação prévia/licença nos termos do Regime Jurídico de Urbanização Edificação e o município terá pôr em prática os procedimentos para garantir que o prazo, de 20 dias, para se pronunciar é respeitado;
3. Investir prioritariamente no Levantamento do Património procedendo de forma sistemática ao registo dos valores patrimoniais que devem ser salvaguardados;
4. Ter um papel proactivo, notificando os proprietários de prédios degradados, proporcionando apoios técnicos e canalizando apoios financeiros à realização das obras e disponibilizando um volante de fogos para realojamentos temporários;
5. Penalizar com eficácia aqueles que deixam entrar os seus prédios em ruína ou os mantêm devolutos;
6. Elaborar e aprovar os instrumentos de gestão territorial necessários;
7. Criar programas específicos de apoio aos condomínios, através de programas de informação;
8. Promover a atempada modernização das infraestruturas, exemplo: iluminação pública;
9. Investir prioritariamente os seus recursos financeiros na reabilitação dos equipamentos e espaço público, porque só o município pode realizar estes investimentos mas, também, pelo efeito indutor que tem na valorização geral da cidade, tornando mais atrativo o investimento no edificado privado;
10. Reduzir a dimensão do parque residencial municipal, alienando-o aos seus arrendatários e integrando os edifícios municipais devolutos numa bolsa de fogos destinada a arrendamento acessível à classe média;
11. Atender a que reabilitar uma área consolidada não é apenas intervir no seu edificado ou no seu espaço público.

## **Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana**

Estes são os espaços onde habitam os seus habitantes, que são utilizados pelos seus trabalhadores e pelos quais nos visitam os turistas. Reabilitar implica intervenções a nível do apoio comunitário, das atividades económicas e culturais, da segurança, da convivência de várias culturas e gerações, dos equipamentos locais, das associações e coletividades e da sensibilização para os valores patrimoniais e históricos de cada edifício, rua, largo, bairro.

Este novo paradigma pressupõe uma estratégia assente em sete pilares:

---

1. Em primeiro lugar, canalizando o investimento público para aquelas ações que possam ter maior efeito de arrastamento na qualificação do espaço urbano;
2. Em segundo lugar, criando condições para facilitar a transmissão da propriedade para o surgimento de uma nova geração de investidores na compra e promoção de prédios e frações para reabilitar e arrendar.
3. Em terceiro lugar, acelerando a recuperação do capital investido, quer através da redução do tempo de atualização da renda, quer pela introdução do subsídio de renda às famílias carenciadas.
4. Em quarto lugar, reduzindo os custos de contexto, tornando muito mais célere a licença para a realização das obras e a emissão da licença de utilização, removendo entraves regulamentares, apoiando os realojamentos temporários necessários à realização das obras.
5. Em quinto lugar, criando condições para, de uma forma expedita e desburocratizada, apoiar os condomínios residenciais que têm vindo a aumentar nas zonas antigas da cidade.
6. Em sexto lugar, tornando efetiva a obrigatoriedade da conservação periódica do edificado e o restauro do património classificado.
7. Em sétimo lugar, reduzindo as expectativas sobre o ganho de mais-valias geradas pela substituição com aumento de edificabilidade, provocando a ruína e a desocupação dos edifícios.

Trata-se de encarar a reabilitação numa ótica diferente, em que Estado, Município e proprietários do edificado se têm de articular, cada um com o seu papel, cabendo ao Estado fazer os ajustamentos à legislação que tornem o processo viável e ao Município um papel de dinamizador, regulador e facilitador da intervenção dos proprietários privados.

## **6. OS OBJECTIVOS A ATINGIR**

---

### **Objetivos Gerais**

Os objetivos gerais para a reabilitação urbana de Portimão podem-se sintetizar nas seguintes ideias:

- Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro da cidade, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego.
- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética.
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado.
- Identificação do estado de conservação dos imóveis
- Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio.
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Portimão.
- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público.
- Promover a relação da cidade com o rio, mar e a serra
- Promover o Plano Diretor Municipal de iluminação pública
- Promover a implantação de infraestruturas nas áreas da comunicação e sistemas de informação.
- Promover a dinamização económica- social
- Promover a mobilidade e acessibilidade para todos os cidadãos
- Potenciar a colaboração das Universidades sobre a temática da reabilitação Urbana.
- Promover as técnicas e saberes de construção antigas
- Promover a colaboração das diversas entidades públicas na operação de Reabilitação
- Criação de uma nova política de sinalética de informação horizontal e vertical
- Promover a competitividade e sustentabilidade da cidade, desenvolvimento económico, e a criação de emprego através do apoio à dinamização do sector privado.
- Criação de grupos de trabalho consultivos, envolvendo entidades publicas e privadas.
- Levantamento das matrizes na área da ARU
- Bolsa de arrendamento
- Construção de rede de condutas destinadas a alojar redes públicas de telecomunicações que venham a ser projetadas, sempre que possível, nas zonas objeto de intervenções ao nível das infraestruturas viárias
- Implementação do conceito das **idades inteligentes** (Smart Cities)
- Promover o festival do Mar

### **Objetivos Específicos até 2029**

Sendo o objetivo reabilitar a cidade até 2029, fixaram-se objetivos específicos que constituem um compromisso a prosseguir, assim o município:

1. Realizará obras de conservação/reabilitação:
  - a) No património municipal de uso público /equipamentos sociais, administrativos;
  - b) Nos parques e jardins da cidade;
  - c) No parque residencial municipal.
2. Tornará efetiva a realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade.
3. Lançará um programa de dinamização e incentivos à reabilitação do edificado privado, com vista a que todos os edifícios identificados no Censo de 2011 como em mau e muito mau estado de conservação mas recuperáveis, sejam objeto de obras que lhes garantam um nível de conservação não inferior a Bom, de acordo com o método de avaliação do estado de conservação definido na regulamentação do NRAU.
4. Assegurará que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico.
5. Lançará um programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais.
6. Assegurará a atratividade do centro histórico através de melhorias ao nível do ambiente Urbano, da segurança e oferta turística.
7. Criará condições de fácil acessibilidade ao centro
8. Assegurará o apoio e articulação ao investimento privado no âmbito das operações de reabilitação urbana



## 7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO

Quadro de apoios e incentivos às ações a executar pelos proprietários e soluções de financiamento, em conformidade com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, que consagram um conjunto de incentivos à reabilitação Urbana (art.º 71º):

- Prédios arrendados com rendas antigas que sejam objeto de ações de reabilitação
- Prédios urbanos localizados em ARU (áreas de reabilitação urbana) que sejam objeto de ações de reabilitação

Tipos de Benefícios	Caraterização
Imposto sobre o rendimento de Pessoas Singulares (IRS)	Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite €500
Mais-valias	Tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU
Rendimentos Prediais	Tributação à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos
Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	Isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
Regime especial de taxas municipais	Reduções e isenções de taxas Municipais em conformidade com o disposto no art.º67º do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto