

ARU Área de Reabilitação Urbana
Centro Histórico de Portimão

ÍNDICE

1. Introdução

1.1 Breve contexto histórico

2. Apresentação da ARU Centro Histórico

2.1. Caracterização Geral

2.2. Valor Patrimonial

2.3. Ocupação do Território e Demografia

2.4. Infra-estruturas

2.5 Acessibilidades

2.6 Enquadramento no Plano Director Municipal De Portimão

2.7 Debilidades e potencialidades

2.8 Impulsos / Intervenções em curso

3. Quadro apoios e Incentivos às acções a executar pelos proprietários e soluções de financiamento

3.1 Taxas Municipais e Compensações

4. Normas de operacionalização da ARU

5. Anexos

5.1 Desenhos

D.1. - Delimitação da Área

D.2 – Delimitação e Toponímia

D.3. - Morfologia urbana

D.4. - Usos e funções

D.5. - Valor Patrimonial

D.6 - Processos de obra em curso

D.7- Residentes

D.8 – Famílias

D.9 – N.º de Edifícios

D.10 – Nº de Alojamentos

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

5.2 Tabela de Taxas do Município de Portimão, aprovadas em sessão de Câmara de 20 de Março de 2013

5.3 Museu

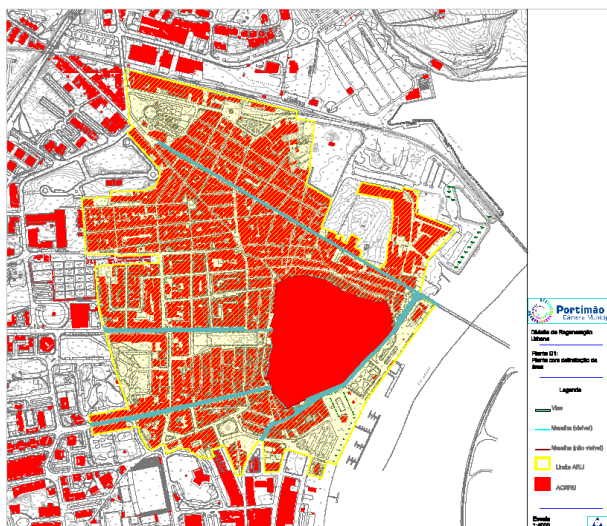
Componente Património Cultural
|Arqueológico | Edificado| Imaterial

Fichas de apresentação dos imóveis classificados, em vias de classificação e edificações notáveis

ARU

Área de Reabilitação Urbana

Centro Histórico de Portimão



Peças escritas

1. Introdução

O presente documento constitui o projecto de Delimitação da área de Reabilitação Urbana (ARU), do centro histórico de Portimão, em conformidade com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º32/2012 de 14 de Agosto). Conforme definição, área de reabilitação Urbana (ARU), 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 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.

A delimitação proposta, corresponde ao centro Histórico do concelho de Portimão. É uma área que se apresenta bastante degradada, no que diz respeito, às condições de solidez, segurança e salubridade das edificações, verificando-se o abandono progressivo por parte da população residente, bem como o declínio da actividade comercial e oferta Turística, já identificada através da ACRRU (Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística).

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

A queda das Indústrias tradicionais, nomeadamente a indústria conserveira, potenciadoras do desenvolvimento e crescimento da cidade e, a evolução da Indústria Turística, afectou de forma significativa a vivência da população e o desenvolvimento do tecido urbano. Outros factores que contribuíram para o abandono da área habitacional e o declínio da actividade comercial, das dinâmicas de renovação urbana, são os constrangimentos tipológicos relacionados com a mobilidade, o estacionamento, cumprimento de normativa da edificação, aliada à falta de segurança e espaços públicos de lazer requalificados, bem como o desenvolvimento de novos núcleos habitacionais e a construção de grandes superfícies comerciais, que provocam novas centralidades no espaço urbano.

Desde o final da década de noventa, foram desenvolvidas diversas acções de iniciativa pública no sentido da qualificação e dinamização do centro da cidade, sendo particularmente evidente, a estratégia desenvolvida, materializada numa série de intervenções ao nível da requalificação do espaço público nomeadamente a requalificação da Zona Ribeirinha, do Largo do Município, do Jardim 1º de Dezembro o Parque da Alameda, restauro e conservação das igrejas do Colégio e Matriz, pedonalização da rua Direita, e iluminação pública. Não obstante, os resultados destas intervenções, a realidade tem vindo a demonstrar que são necessárias mais acções, de forma a alcançar os objectivos definidos pela Câmara Municipal, no tocante à, salvaguarda, qualificação e dinamização da zona antiga da cidade.

É neste contexto que, a Câmara Municipal de Portimão, deu o início a um processo de reabilitação para a cidade, considerando para tal, numa primeira fase, a delimitação da ACRRU – limite da cintura quatrocentista construída no reinado de D. Afonso V, publicada ao abrigo do Decreto nº10/2008 de 26 de Maio.

Os trabalhos desenvolvidos no âmbito da ACRRU, não tiveram o devido seguimento no prazo previsto de 3 anos com a consequente aprovação de uma ou mais ARU.

Neste momento a estratégia do município de Portimão é no sentido da aprovação da ARU na área do município relacionada com o centro histórico, através de uma **operação de reabilitação urbana simples**, dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução, no prazo de 10 anos passível de ser prorrogado por mais cinco anos em conformidade com o n.º1 do art.º20º do Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei 32/2012.

A entidade gestora é a Câmara Municipal, na pessoa da sua Presidente, delegando esta competência ao senhor Vereador Dr. Pedro Castelo Xavier responsável pelo Pelouro Regeneração Urbana.

Propõe-se assim nos termos do disposto no Decreto-Lei 307/2009 alterado pela Lei n.º32/2012 de 14 de Agosto, submeter a aprovação da Câmara:

- O processo de delimitação da área de Reabilitação Urbana da Zona correspondente ao “Centro Histórico de Portimão”.
- A estratégia de Reabilitação Urbana efectuada enquanto operação de Reabilitação Simples.
- A atribuição, dos benefícios fiscais em sede de impostos municipais, constantes no art.º71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, adiante especificados.



Séc.XVI



Séc.XVII



1990

1.1 BREVE ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A Zona Antiga de Portimão, desenvolve-se numa encosta que acompanha o rio Arade e estrutura-se a partir do seu núcleo mais antigo, delimitado pelas muralhas, mandadas edificar em 1463, por D. Afonso V. Esta área, definia um polígono irregular englobava a parte mais alta da vila, onde se situa a Igreja Matriz.

A vila intramuros cresceu a partir de três eixos: - a porta da Ribeira, a porta da Serra e a porta de S. João.

A quase totalidade das muralhas foi destruída, em grande parte devido ao sismo de 1755 e maremoto que se seguiu, restando pequenos troços, entre prédios e muros de propriedades.

Este era o coração económico e administrativo da cidade com forte componente Industrial. A presença das Industrias conserveiras, os fumeiros, os estaleiros, revelam a forte dinâmica económica e a sua importância no tecido da cidade.

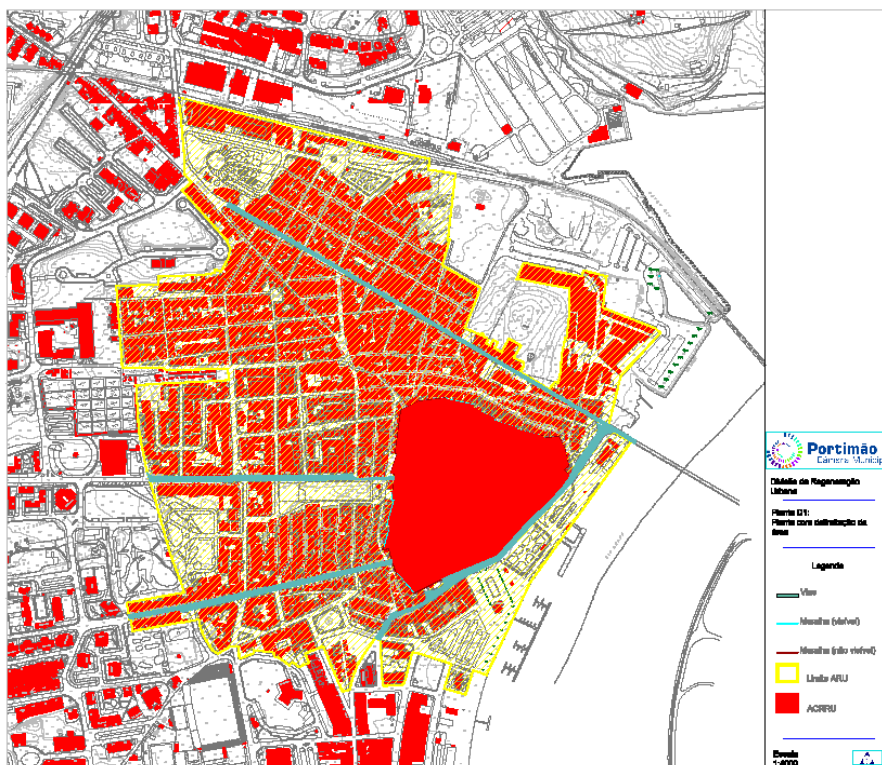
E foi essa Dinâmica que fez com que a vila alargasse os seus limites para fora das muralhas, tendo iniciado a sua expansão extramuros no sec.XVII.

Na 2ª metade do séc. XIX surgem novos núcleos habitacionais, como o sapal, os quarteirões delimitados entre o cemitério e a Rua Infante D. Henrique.

Foi a partir deste enquadramento histórico bem como o reconhecido valor patrimonial/ cultural e identitário, que se delimitou a área de reabilitação urbana proposta.

2. APRESENTAÇÃO DA ÁREA

ARU Área de Reabilitação Urbana Centro Histórico de Portimão



DES1

A delimitação da ARU da Zona correspondente ao “centro Histórico de Portimão” tem uma área de cerca de 562 559,6182 m². Estrutura-se dentro do limite da cintura quatrocentista intramuralhas, e estende-se até às principais vias de entrada na cidade (antiga), segundo dois eixos, a rua Infante D. Henrique e rua Serpa Pinto que liga com a rua Judice Biker.

É delimitado a Norte pela linha férrea, até à passagem de nível, ponte Cemitério até ao limite da estrada de Alvor, a sul, o edifício dos Passos do Concelho, seguindo até à capitania, e a nascente confronta com o Rio Arade, conforme planta que se apresenta.

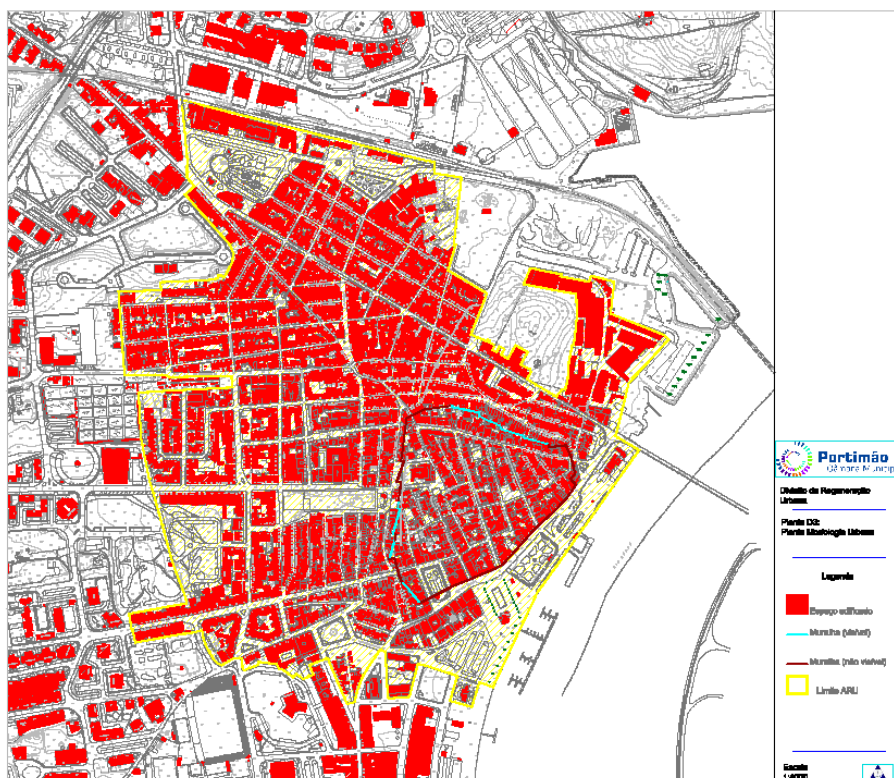
Considerou-se na presente delimitação, incluir desde já os principais acessos ao centro histórico, cuja degradação é evidente e pouco convidativo para uma cidade que se pretende turística. Identificamos também quatro importantes vias, a AV. S. João de Deus e estrada de Alvor que fazem parte da estratégia de reabilitação urbana como proposta da melhoria da mobilidade ao centro, também a considerar no plano de mobilidade em curso.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana



2.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL

É uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano, contém uma densidade construtiva e estrutura territorial orgânica, com escassos espaços verdes de uso público. O cadastro de propriedade dentro do aglomerado tem dimensões reduzidas, é encerrado a sul por uma sucessão de espaços exteriores que confrontam com o Rio Arade.



D3

Morfologia

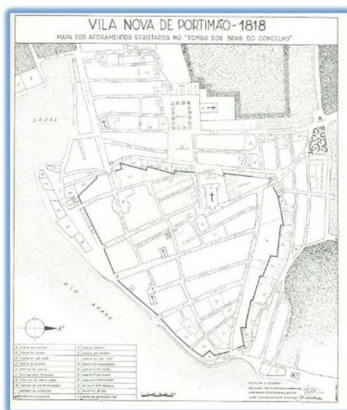
A malha urbana presente dentro das muralhas teve o seu desenvolvimento marcado pela limitação de espaço, levando a que as ruas tenham um traçado estreito e sinuoso. Esta cinta defensiva tinha forma de um polígono irregular, tendo como principais entradas:

- A Porta da Ribeira: Ficaria localizada no topo este da rua Júdice Fialho (lado do rio). Era a porta de entrada de todos os produtos e pessoas provenientes do rio e do mar.
- Porta de S. João: Esta porta ficaria localizada onde hoje é o início da Rua Direita (Farmácia Dias). Era por aqui (tal como ainda hoje) que seguia a estrada para Alvor

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

- Porta da Serra: Por aqui, seguia o caminho para Monchique, servindo também como uma espécie de entreposto dos produtos que vinham do meio rural. Ficaria onde hoje a Rua da Igreja e a Rua da Porta da Serra confluem.

Para além destas portas, a muralha era também constituída por entradas de menores dimensões, denominadas de postigos. Localizavam-se no que será hoje em dia o início da R. de Santa Isabel (postigo de Santa Isabel) comunicando com o rio, no que será hoje o Largo Francisco Maurício (postigo dos Fumeiros) e em frente à Igreja Matriz (postigo da Igreja, cuja localização está assinalada por placa no local).



No séc. XVII, a Vila expande-se para fora das muralhas com a construção da Igreja do Colégio, formando-se também uma série de novos arruamentos compreendidos entre as actuais ruas Diogo Tomé e Manuel José d'Alvor

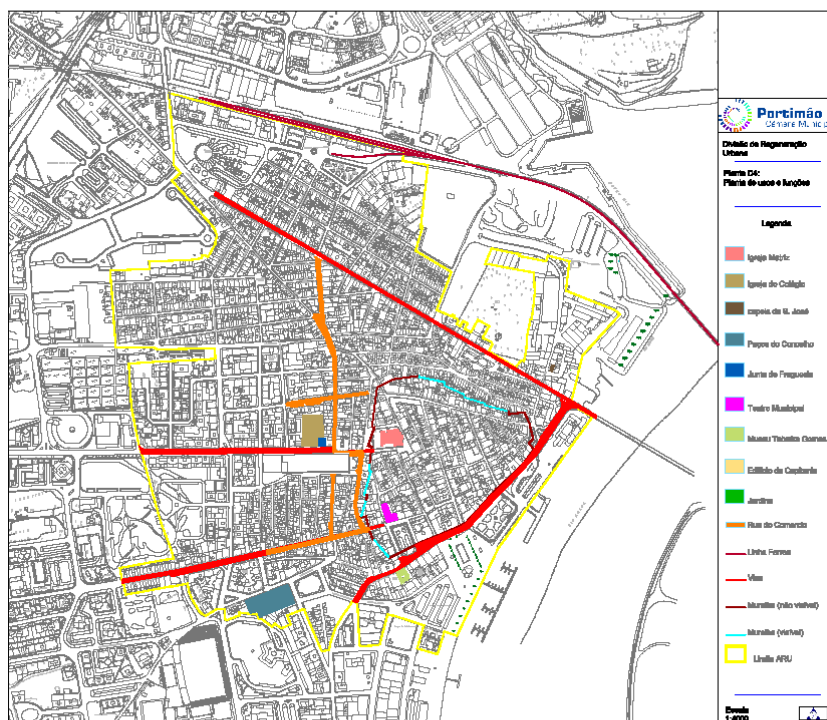
No séc. XVIII surge outro núcleo o bairro do sapal de cadastro de maiores dimensões, onde foi construído o palácio Sárrea Prado, actual Teatro Municipal, Tempo e o palácio Bivar, edifício dos Paços do Concelho. Com a construção da ponte rodoviária nasce a Rua Infante D. Henrique, que serviria de via de acesso/escoadouro, estando integrada no novo traçado rodoviário longitudinal do Algarve e a linha férrea, que delimitaria os limites da cidade até meados dos anos 70,

Nos anos 50 surgem os primeiros Edifícios destinados a arrendamento, na Travessa da Olivença e nos anos 70 /80 a poente, edifícios de maiores dimensões próximos da, principal Rua do Comércio e do antigo Mercado, na rua da Hortinha, Rua Mouzinho de Albuquerque com arruamentos de estrutura mais larga e cadastro de maiores dimensões, cuja malha apresenta já alguma ortogonalidade.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Volumetria

A nível volumétrico, o Centro Histórico apresenta bastante diversidade, com predominância dos edifícios de dois pisos na malha mais antiga a nascente, mas também com um número significativo de edifícios de três e quatro pisos, a poente que correspondem a tipologias implantadas na segunda metade do séc. XX, cuja expansão esteve directamente relacionada com o desenvolvimento da economia local.



D4

Usos e funções

Em termos de distribuição de funções, o centro histórico apresenta um perfil essencialmente residencial, com um número significativo de edifícios exclusivamente ou predominantemente residenciais. Assume igualmente um carácter de centro administrativo, cultural e comercial no contexto do espaço urbano. Nesta zona estão incluídos equipamentos de natureza cultural, como o **teatro Municipal** e a **Casa Manuel Teixeira Gomes**; Religiosos, como a **Igreja Matriz**, **Igreja do Colégio** e capela de S. José; e administrativos, os **Paços do Concelho** e a **Junta de Freguesia**.

É nesta área que está igualmente localizada a principal Rua de Comércio, cuja localização se deve, dentro de um contexto histórico e temporal, aos principais espaços de encontro na cidade, a Igreja do Colégio, a Igreja Matriz e o antigo Mercado.

As funções que integra quer administrativas, culturais, religiosas e de comércio/ serviços, contribuem para o grande afluxo diário a esta zona, tanto da população residente no concelho, como de visitantes.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Esta zona, possuidora de um interessante património construído, está fortemente marcada pelo abandono e consequente degradação.

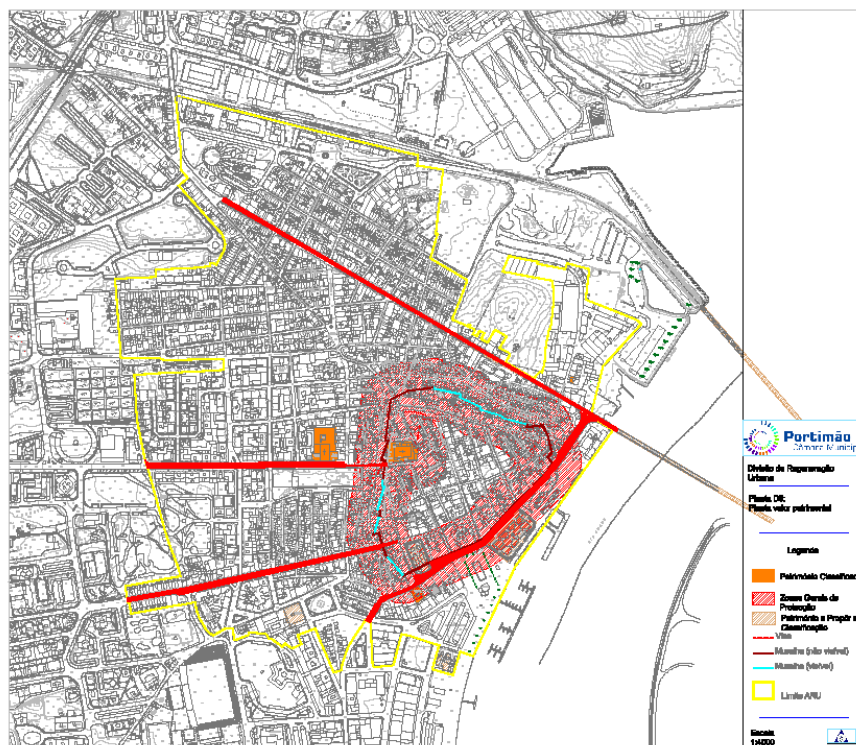
Torna-se assim imperativo requalificar e revitalizar esta área, através de uma operação de reabilitação, numa perspectiva de devolver a identidade do lugar, assim como alguma intervenção no espaço público que dê resposta às necessidades dos seus habitantes e que de uma forma articulada sirva de impulso à reabilitação.

Assim **propõe-se a melhoria da mobilidade**, nomeadamente no que diz respeito à **acessibilidade ao centro; disciplina de estacionamento e de ocupação de espaço público, iluminação pública e sinalética de informação adequada e reforço da segurança**.

Importa saber onde estamos e para onde queremos ir. Considerando que o actual motor da economia da cidade é o Turismo, **a valorização do centro histórico e do património edificado, a segurança e conforto do espaço público, são em si também a promoção e valorização de uma identidade e cultura**.



2.2 Valor Patrimonial



D5

O levantamento do património edificado, cultural e arqueológico desta zona, permite-nos conhecer a evolução da Cidade. Nesta matéria salienta-se o trabalho desenvolvido pelo Museu de Portimão e remete-se para a síntese em anexo apoiada pelas fichas de caracterização do património edificado.

(doc. Anexo)

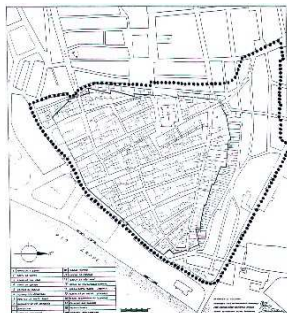
Na área de intervenção encontram-se classificados os seguintes imóveis:

- Imóveis de Interesse Público (IIP)



Igreja Matriz de Nossa Senhora da Conceição - IIP, classificada pelo D.L. 129/77 de 29 de Setembro;

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana



Muralhas de Portimão - IIP, classificadas pelo D.L. 45/93 de 30 de Novembro;

- Imóveis de interesse Municipal



Igreja e Convento do Colégio da Companhia de Jesus - classificada pelo D.L. 735/74, de 21 de Setembro.



Capela de São José (Portimão) — Decreto -Lei n.º 129/77, de 29 de Setembro;



Imóvel de interesse Municipal
Edifício onde nasceu Teixeira Gomes
(classificado por deliberação camarária n.º58/07, de 18-01-2007)



Nesta área existem igualmente outros imóveis e conjuntos de imóveis não classificados que, pela sua coerência, ou riqueza patrimonial constituem ambientes urbanos distintos que importa preservar. Após aprovação da ARU, e no âmbito da estratégia de reabilitação do património edificado, será elaborado um levantamento exaustivo por zonas (núcleos) e definidas medidas concretas, tendo em vista as orientações técnicas para a salvaguarda do mesmo.



2.3. Ocupação do Território e Demografia

Caracterização demográfica

O Município de Portimão localiza-se no Barlavento algarvio pertencente ao distrito de Faro, e é constituído por três freguesias: - Portimão, Alvor e Mexilhoeira Grande. Segundo os censos de 2011, o Município possui uma área residencial de 182,10Km², com uma população residente de 55614 habitantes, segundo uma densidade de 305,5hab/Km².

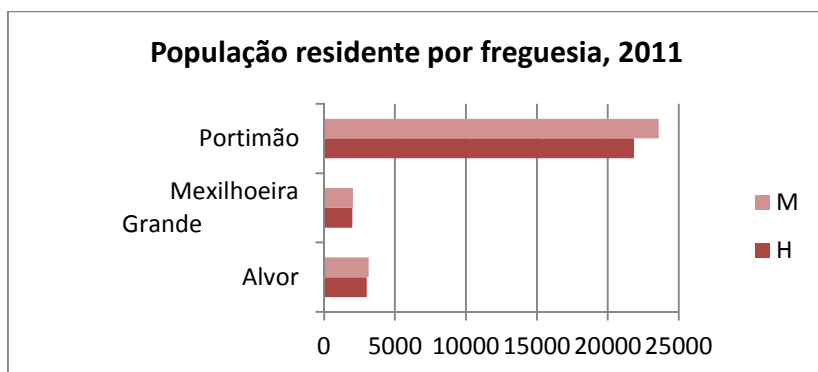
A estrutura demográfica da cidade tem vindo a assistir a distintas fases de evolução. Na última década houve um acréscimo de 24,09% da população residente, que corresponde a um aumento de 10 796 indivíduos.

A percentagem de distribuição de distribuição das faixas etárias são semelhantes em Portimão e Alvor, correspondendo a 20% dos 0 aos 24 anos, 60% dos 25 aos 64 anos e 20% com 65 ou mais anos. A Mexilhoeira Grande, é a freguesia que apresenta uma população mais envelhecida, com o valor associado à faixa etária dos 65anos ou mais, na ordem dos 20%

Da população residente no concelho, verifica-se que é maioritariamente do sexo feminino, mais de metade corresponde ao grupo etário de 25 aos 64 anos.

A freguesia de Portimão é a freguesia com maior densidade populacional, com 600,50 hab/Km² que corresponde a mais de dois terços da população residente, com um acréscimo populacional superior ao crescimento da totalidade do concelho de cerca de 25%

A freguesia da Mexilhoeira Grande é a freguesia menos populosa, com uma variação da população na ordem dos 12%.



Relativamente à caracterização dos seus habitantes, tendo por base os censos de 2011, o centro histórico apresenta um decréscimo de residentes comparativamente às novas zonas de expansão do Concelho a Poente.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Nas imagens o primeiro mapa corresponde ao número de residentes dentro do limite da ARU. E o segundo mapa ao n.º de famílias na mesma área.

RESIDENTES Censos 2011 (D7)



FAMILIAS Censos 2011 (D8)



Nº DE EDIFÍCIOS (D9)



2.4. Infra-estruturas

A área é dotada de infra-estruturas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, distribuição de rede eléctrica, telecomunicações e iluminação pública, bem como recolha de resíduos sólidos,

No que se refere às infra-estruturas viárias, os arruamentos apresentam-se em calçada grossa, na faixa de rodagem e na zona de construção mais recente a poente, betuminoso. Muitos são arruamentos de perfil estreito sem passeios na malha urbana mais antiga.

Da análise efectuada, salienta-se a necessidade de reparação de muitos dos pavimentos e em alguns casos a requalificação dos mesmos, redimensionamento de passeios, reforço da iluminação pública, bem como de toda a sinalética.

2.5. Acessibilidades

Em 2009 foi desenvolvido o Plano Local de promoção da acessibilidade do Município.

Este plano integra o estudo de acessibilidade no espaço Público e do Edificado.

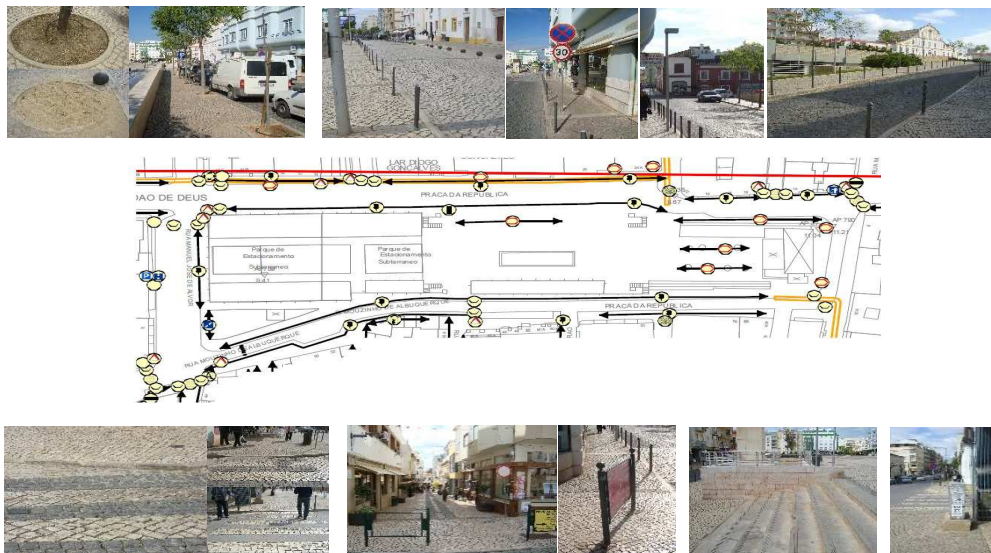
Espaço Público

Relativamente ao espaço Público são identificadas no plano as seguintes áreas que se enquadram dentro da ARU:

- Praça da Republica; E Zonas Pedonais e / ou Mistas.

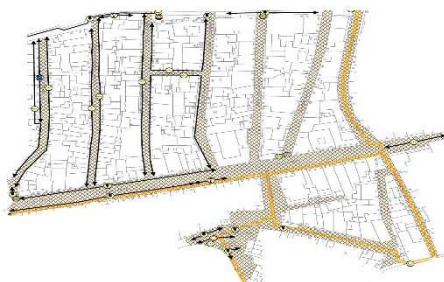
Das áreas seleccionadas foi feita a análise e diagnostico do espaço Público e identificadas as barreiras arquitetónicas, urbanísticas ou moveis, na via pública. Da análise efectuada, foram identificados os percursos acessíveis, e os percursos não acessíveis, considerando as barreiras físicas e as barreiras moveis por Tipologia de barreira,

Praça da Republica



Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Zonas pedonais ou mistas



Espaço Edificado

Quanto ao Edificado, foram avaliados os seguintes Edifícios: - Igreja Matriz, Teatro Municipal, Paços do Concelho e Parque da Alameda, dentro dos limites da ARU.



No relatório apresentado foi feito o diagnóstico do edificado e orientação para a resolução, verificados segundo o Decreto-lei n.º163/2006 de Agosto, que regula a promoção da acessibilidade.

Esta plano, permite-nos perceber o estado actual e as necessidades de acessibilidade e mobilidade para o concelho e para esta área em particular.

No âmbito das acessibilidades a Câmara de Portimão, e na sequência do Plano de acessibilidades que abordamos, implementou e desenvolveu algumas acções, tais como, a rota acessível, materializada através de uma passeadeira continua, de forma a garantir um corredor acessível e continuo no espaço público, Esta matéria é igualmente considerada, quer na apreciação das diversas solicitações particulares de edificação, quer nas propostas públicas, tanto ao nível do edificado, como do espaço público.

Podemos concluir através de uma análise mais detalhada, e tendo em conta as soluções apontadas no plano, que no espaço público, os percursos não acessíveis, na sua maioria correspondem à falta de passeios ou à sua reduzida dimensão, à falta de rebaixamento de passeadeiras ou inexistência das mesmas, bem como uma série de obstáculos físicos quer de equipamento urbano ou de sinalização ou móveis, cuja localização não teve em conta a mobilidade e acessibilidade para todos.

Torna-se assim premente considerar e implementar o estudo já desenvolvido na estratégia de reabilitação do espaço público e edificado.

Esta acção deverá abranger toda a área, de forma gradual e articulada e não se restringir a um corredor acessível.

2.6 Enquadramento no PDM

O Centro Histórico de Portimão, integra a classe espaço urbano na categoria de Área urbana consolidada. Conforme artigo 36º do Plano Director Municipal, as Áreas urbanas consolidadas, identificadas na planta de ordenamento como zonas urbanas, caracterizadas por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e com elevado grau de infra – estruturação ou com tendência para o vir a adquirir;

Nas zonas urbanas é estabelecido o princípio genérico da manutenção das características do edificado existente, podendo ser aprovadas novas construções dentro das condicionantes estabelecidas no art.º 38º:

“Art.º 38,n.º 1 — Nas zonas urbanas é estabelecido o princípio genérico da manutenção das características do edificado existente, podendo, no entanto, a Câmara Municipal de Portimão aprovar novas construções sujeitas aos seguintes condicionantes:

a) É autorizado o nivelamento da cércea pela média das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua entre duas transversais ou que apresente Características morfológicas distintas, desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artigo 59.º do RGEU, utilizando -se para o efeito a seguinte fórmula (em metros):

$Hm = (\sum hi \times li) / \sum li$ em que:

hm — altura da fachada do novo edifício

hi — altura da fachada dos edifícios existentes

li — largura da fachada dos edifícios existentes.

b) A altura, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso acima da cota de soleira, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos a altura mínima é a fixada no RGEU ou em legislação específica. Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10 %, admite -se a eventual construção de pisos intermédios desde que o pé -direito nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;

c) A profundidade das empenas não poderá exceder 15 m, excepto quando se trate de hotéis ou outros equipamentos de interesse público, em que será definida casuisticamente. Neste último caso, quando se trate de edifícios integrados em construção em banda contínua, a profundidade de empena não poderá exceder 17 m.

d) As caves destinam -se exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.) e arrecadações dos alojamentos do próprio edifício, excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção –Geral do Turismo admita outros usos;

e) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos da alínea a) deste artigo;

f) A densidade global da ocupação não poderá ser alterada.

2 — A gestão das áreas urbanas consolidadas será feita a partir de planos de urbanização ou de pormenor que definirão as densidades máximas de ocupação, os índices de construção, a altura máxima dos edifícios, a caracterização das fachadas e o arranjo dos espaços exteriores, bem como as áreas, edifícios e conjuntos de edifícios a preservar, pelos seu interesse arquitectónico, histórico ou patrimonial.

3 — As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra -estruturas urbanas ficam sujeitas aos parâmetros urbanísticos das áreas envolventes.”

A nascente a área de reabilitação Urbana, está abrangida pelo Plano de Urbanização da UP5, que corresponde a toda a zona Ribeirinha passando pelo Edifício da Capitania e Antiga Central Elétrica. Conforme planta de Zonamento esta área está classificada como área comercial e de lazer.



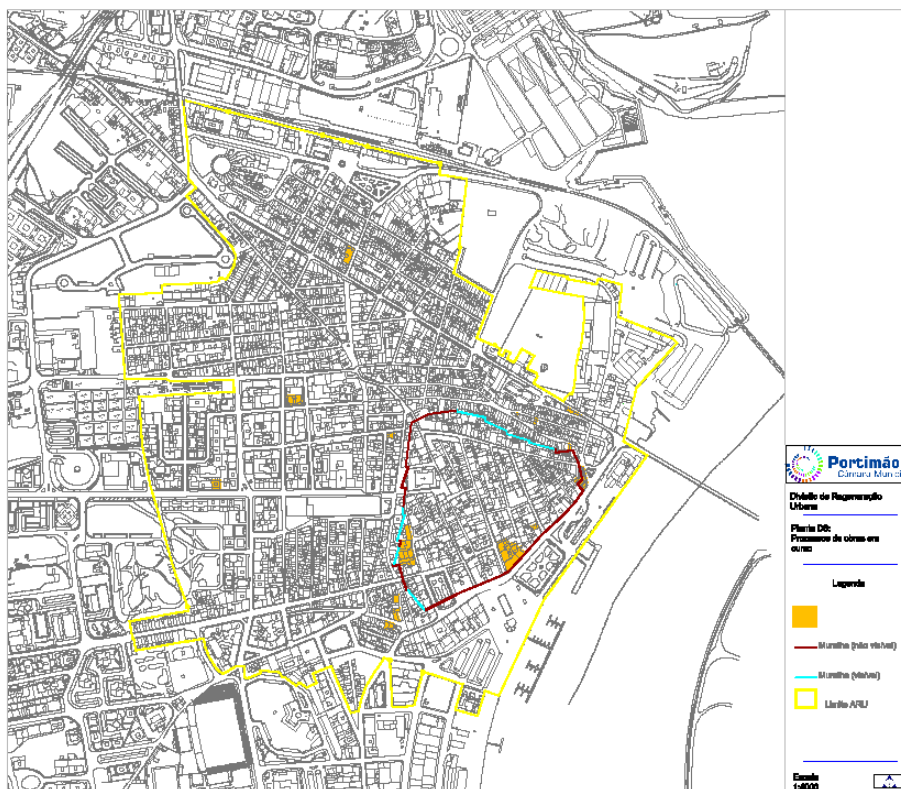
2.7. DEBILIDADES E POTENCIALIDADES

Análise SWOT, identificação de um conjunto de situações a considerar numa operação de reabilitação urbana.

Pontos Fracos	Pontos Fortes
Degradação do Edificado	Valor patrimonial material e imaterial
Rudimentar estrutura verde	Existência de amplos espaços Públicos na Zona Ribeirinha
Falta de segurança	Enquadramento natural de excelência
Falta de estacionamento	Existência de Equipamentos Culturais religiosos e de Serviços administrativos
Deficiente sinalética de informação	Proximidade ao Rio, Mar e Serra
Dificuldade de acesso fácil ao centro	Existência de imóveis disponíveis para novas utilizações
Fraca iluminação pública	Incentivos fiscais e apoios comunitários para a reabilitação
Condições Económicas desfavoráveis	Imóveis disponíveis para arrendamento

2.8. IMPULSOS/ INTERVENÇÕES EM CURSO NESTA ZONA

Levantamento dos processos em curso nesta Zona



D6

Conforme mapa, representativo dos processos em curso nesta zona, podemos concluir que existe um fraco impulso de investimento nesta zona.

A maioria das solicitações particulares dizem respeito a instalação de estabelecimentos comerciais e serviços. Verificam-se pontualmente pequenas intervenções de conservação.

Recentemente tem surgido algum interesse por parte dos particulares, na reabilitação dos seus imóveis, com recurso a programas de apoio nomeadamente Jessica. Estas intenções de investimento aguardam a aprovação da área de Reabilitação, que servirá de impulso a uma nova dinâmica de investimento para esta área.

Das intenções de Investimento já com projecto apresentado podemos referir:

- O edifício do Conservatório, e o edifício anexo com projecto de alteração/ ampliação de Edifício de Habitação, destinado a alojamento local.
- O edifício Mabor, destinado a Habitação;

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

- O edifício sito na Rua Senhora da Tocha, para instalação de estabelecimento de restauração e bebidas e alojamento local.

3. Apoios e Incentivos às acções a executar pelos proprietários e soluções de financiamento

Quadro de apoios e incentivos às acções 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 objecto de acções de reabilitação
- Prédios urbanos localizados em ARU (áreas de reabilitação urbana) que sejam objecto de acções 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

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais é instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais activa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais ao nível do IRS, IRC, IMI e IMT.

Nesse sentido, foram introduzidas alterações no Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho) que consagram um conjunto de incentivos à reabilitação urbana:

- Artigo 45.º Prédios urbanos objeto de reabilitação.
- Artigo 46.º Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação
- Artigo 48.º Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos.
- Artigo 49.º Fundos de investimento imobiliário, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma.

Tais incentivos têm:

Como âmbito material geral

Entende-se por “*reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso*”.

Âmbito Temporal

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Artigo 45.º

Prédios urbanos objeto de reabilitação

IMI – Isenção sobre todos os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária.

IMT – Isenção sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Artigo 46.º da Lei nº 64-B/2011, de 30 de Setembro (Orçamento de Estado)

Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

IMI – Isenção sobre imóveis, nos termos do nº 5, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a títulos oneroso, destinados á habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento, para efeitos de IRS, no anterior, não seja superior a 153.300€, e que sejam efectivamente afectos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termos dos 60 dias subsequentes àquele prazo (redação dada pela Lei nº 64-B/2011, de 30 de Setembro).

IMI – Isenção abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

IMI - Ficam isentos, nos termos do n.º 5, os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

(Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)

IMI - Tratando-se de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nos casos previstos nos 1 e 3 do art.º 46º da Lei n.º64-B/2011, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados, tendo em conta, para a determinação dos respetivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos. O período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125 000.

(Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)

Artigo 48.º Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos

IMI - Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios rústicos e urbanos destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, desde que o rendimento bruto total do agregado familiar, englobado para efeitos de IRS, não seja superior a 2,2 vezes o valor anual do IAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao sujeito passivo não exceda 10 vezes o valor anual do IAS.

(Redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro)

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

Artigo 49.º Fundos de investimento imobiliário, fundos de pensões e fundos de poupança-reforma

IMI - São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

(Redação dada pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de Dezembro)

Artigo 71.º Incentivos à reabilitação urbana

IRC - Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

(Redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de Dezembro)

IRC - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

IRC - O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

IRS - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Mais-Valias – Quando auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Rendimentos Prediais – Quando auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

IMI - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na “área de reabilitação urbana”.

IRS - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem caráter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

IRS - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

IRS - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º -A do Código do IRS.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

(Redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

IRS - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, devendo os rendimentos dos fundos de investimento referidos no n.º 1 que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas no artigo 22.º, acrescendo os juros compensatórios correspondentes.

IVA – Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) é possível nos seguintes casos (conforme alínea a, nº1 do artigo 18 do Código do IVA, aprovado pelo Decreto-Lei nº 394-B/84, de 26 de Dezembro, na redação em vigor):

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecimentos interesse público nacional (2.23 da Lista I, anexa ao CIVA);

- Empreitadas de beneficiação, remodelação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos á habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. Nestes casos, a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços (2.27 da Lista I, anexa ao CIVA).

Paralelamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, conforme art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais

A entrada em vigor da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

3.1 Taxas Municipais e Compensações

O Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de Agosto, define o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, consagra no seu artigo 67º, “Taxas Municipais e Compensações”, com três possíveis regimes especiais de isenção de Taxas Municipais para o Património Reabilitado.

Taxas Municipais – Criação de um regime especial de taxas municipais, para incentivo á realização das operações urbanísticas, (nº1 do artigo 67, DL nº 307/2009).

IMI – Isenção do Imposto Municipal sob Imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo, ao abrigo do disposto no nº 1, 2 e 3 do art.º16º da Lei 73/2013.

Compensações – Criação em regulamento municipal, de um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, (nº3 do artigo 67, DL nº 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto).

Regime Especial de Taxas Municipais

Propõe-se o seguinte Regime especial de taxas Municipais, em conformidade com a Lei 32/2012, de 14 de Agosto e de acordo com os seguintes objectivos:

- **Incentivar e promover a Reabilitação Urbana na área da ARU;**
- **Potenciar a economia local;**
- **Valorização do património arquitetónico e cultural; assim como a fixação de riqueza.**
- **Aumento da riqueza criada e gerida na área da ARU;**

Regime especial de taxas municipais para operações urbanísticas de reabilitação na ARU

- Às operações urbanísticas relativas a obras de reabilitação na ARU, será aplicado um regime especial de redução entre os 50% e os 100% do valor das taxas previstas no regulamento e tabela de Taxas em vigor do Município de Portimão, publicado em Diário da Republica n.º95 Série I de 17/05/2011, com as respectivas alterações e actualizações.
- Os itens referidos na tabela anexa nos artigos **1º** (administração Geral), **3º** (averbamentos), **5º** (licenciamentos), **14º** (Loteamentos e obras de urbanização), **19º**(recintos de espetáculos e divertimentos Públicos), **20º** (instalações desportivas), **27º**(taxas diversas), a isentos a 50%.
- Os itens referidos na tabela anexa nos artigos: **15º** (obras de construção), **18º** (Empreendimentos Turísticos) e **26º** (ocupação da via pública), isentos a 100%
- Ocupação de via pública para obras com montagem de andaimes, bailéus, ou estrutura elevatória para obras de recuperação de fachadas, isentos a 100%

4. Normas de operacionalização da ARU- Portimão

Condições de acesso

No âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, são identificadas as obras Isentas de controlo prévio e as obras sujeitas a controlo prévio. Para os diferentes tipos de operações urbanísticas, identificamos os critérios de selecção para cada tipo de operação, bem como os procedimentos aplicáveis na instrução dos processos.

1. Critérios de selecção para cada tipo de operação

Obras isentas de controlo prévio

1.1 São consideradas obras isentas de controlo prévio

- a) Obras de conservação (alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º)
- b) Obras de alteração no interior de edifícios (alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º)

Critério:
Subida de 2 níveis do estado de conservação do imóvel, conforme previsto no art.º 71.º, estatuto dos benefícios fiscais, do Orçamento de Estado de 2009 (DR n.º 252 de 31.12.2008), calculado através do simulador da ficha de avaliação do estado de conservação do imóvel (NRAU- IRHU).
Descrição dos trabalhos: As definidas no artigo 2.º do RJUE.

Obras sujeitas a controle prévio

1.2 São consideradas obras sujeitas a controlo prévio

- a) Obras de conservação (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º) 1
- b) Obras de ampliação (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
- c) Obras de alteração (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
- d) Obras de construção (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
- e) Obras de demolição (alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º)
- f) Obras de reconstrução com preservação das fachadas (alínea a) do n.º 4 do artigo 4.º)
- g) Alteração de utilização (alínea g) do n.º 4 do artigo 4.º)

Critério:
Subida de 2 níveis do estado de conservação do imóvel, conforme previsto na alínea a), 71.º, estatuto dos benefícios fiscais, do Orçamento de Estado de 2009 (DR n.º 252 de 31.12.2008), calculado através do simulador da ficha de avaliação do estado de conservação do imóvel (NRAU- IRHU).
Descrição dos trabalhos: As definidas no artigo 2.º do RJUE

Câmara Municipal de Portimão | Divisão de Regeneração Urbana

2. Procedimentos aplicáveis e instrução dos processos

2.1 Obras isentas de controlo prévio

Procedimento:

Candidatura a Apoios e Benefícios Fiscais a qual inclui o pedido de visita e relatório Técnico

Instrução:

- Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade de realização da operação.
- Certidão da descrição e todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial.
- Planta de localização e enquadramento.
- Memória descritiva com descrição dos trabalhos a efectuar e respectiva calendarização.

Para os edifícios em regime de arrendamento deve ainda apresentar:

- Fotocópias dos últimos três recibos de renda (caso seja o inquilino a requerer a candidatura)
- Autorização do proprietário

Para os edifícios em propriedade horizontal deve ainda apresentar:

- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Cópia da acta de deliberação da Assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras.

2.2 Obras sujeitas a controlo prévio

Procedimento:

- Candidatura a Apoios e Benefícios Fiscais a qual inclui o pedido de visita e relatório técnico
- Comunicação prévia/ licença em conformidade com os termos do disposto no RJUE Regime Jurídico de Urbanização Edificação.

Para todas as solicitações **em área de protecção de imóvel classificado e Arqueossítios**, com vista a agilização do cumprimento da legislação em vigor, relativamente à salvaguarda do Património Cultural os processos deverão respeitar os procedimentos estabelecidos na articulação entre o Museu de Portimão e a DOGAUTM e Divisão de Regeneração Urbana

ETAPAS

