

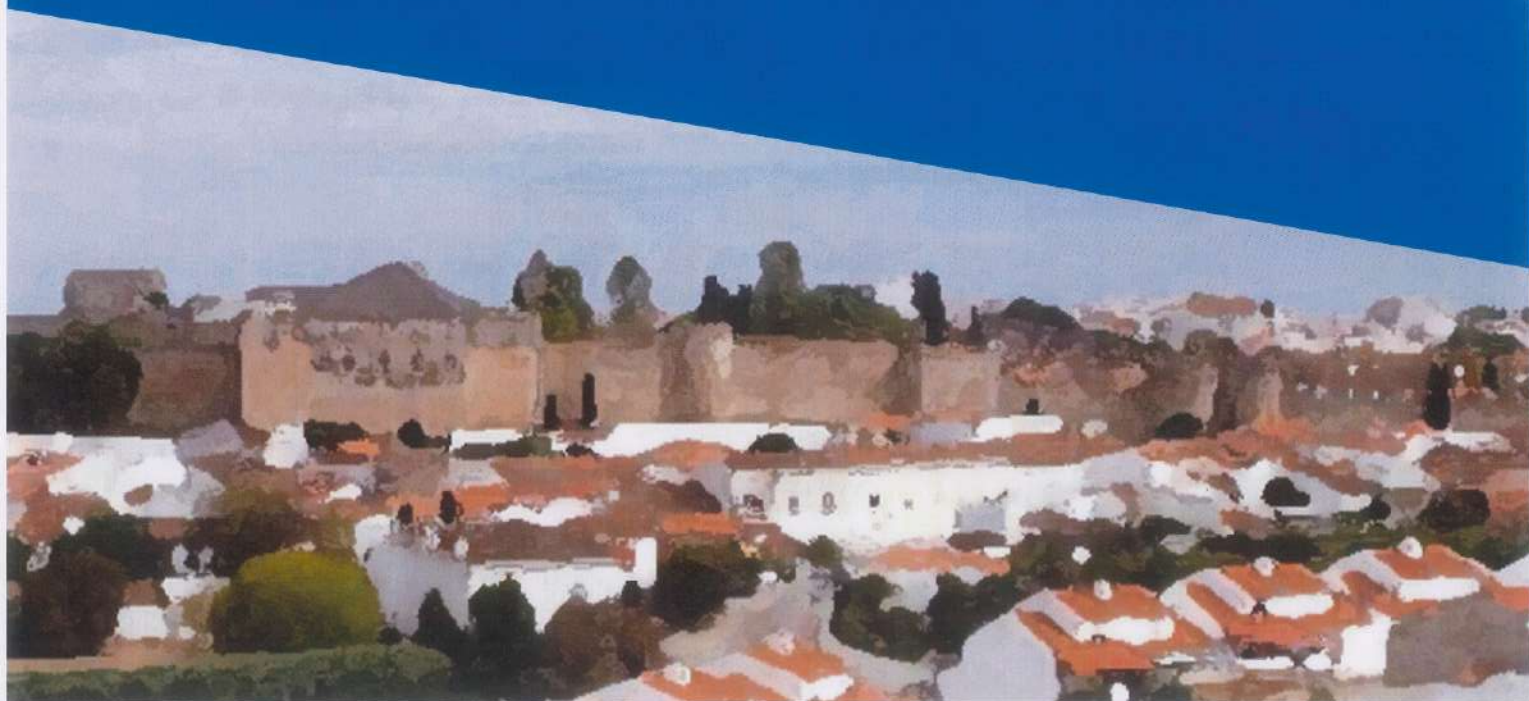


serpa | terra forte  
município

## CENTRO HISTÓRICO DE SERPA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

FEVEREIRO/2019



Este documento, que constitui propriedade do Município de Serpa, foi produzido com o apoio técnico da ImproveConsult - Consultoria e Estudos, Lda.

**ImproveConsult**   
Consultoria e Estudos

**IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.**  
Rua Latino Coelho, nº87  
1050-134 Lisboa  
Tel: 213 502 536  
e-mail: [improve@improveconsult.pt](mailto:improve@improveconsult.pt)  
[www.improveconsult.pt](http://www.improveconsult.pt)

Fevereiro'2019

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento

ARU: Área de Reabilitação Urbana

CIP: Conjunto de Interesse Público

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IFRRU: Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PEDU: Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PMARHCS: Programa Municipal de Apoio à Reabilitação da Habitação no Concelho de Serpa

PPSNHCS: Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa

PU: Plano de Urbanização

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMIRU: Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana

ZEP: Zona Especial de Proteção



## ÍNDICE GERAL

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>	<b>5</b>
A.1. ENQUADRAMENTO E (RE)DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	5
A.2. ELEMENTOS-CHAVE DE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	7
A.3. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA .....	14
<b>B. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA.....</b>	<b>17</b>
B.1. ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL .....	17
B.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	21
B.3. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL .....	23
<b>C. PLANO DE AÇÃO .....</b>	<b>26</b>
C.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL.....	26
C.2. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA.....	31
C.3. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS .....	35
<b>D. IMPLEMENTAÇÃO E MODELO DE GESTÃO .....</b>	<b>37</b>
D.1. ENTIDADE GESTORA.....	37
D.2. MODELOS DE EXECUÇÃO .....	37
D.3. PERÍODO DE VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO .....	38
<b>ANEXO - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FISCAIS .....</b>	<b>39</b>



## INTRODUÇÃO

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Histórico de Serpa assume-se como uma peça fundamental da política municipal de urbanismo e ordenamento do território que tem vindo a ser implementada pelo Executivo camarário ao longo dos últimos anos, posicionando-se como um instrumento complementar das orientações e regras emanadas do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa [PPSNHCS] (em vigor desde 2014). Importa referir, a este respeito, que a procura de maior complementaridade e cumulatividade entre o PERU e o PPSNHCS justifica que neste documento se proceda também à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] originalmente aprovada para este território, designadamente por via de uma compatibilização acrescida entre as respetivas áreas de intervenção.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em torno dos seguintes quatro Capítulos principais:

- Caracterização da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo A);
- Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana (Capítulo B);
- Plano de Ação (Capítulo C);
- Implementação e Modelo de Gestão (Capítulo D).

Este documento contempla ainda um Anexo especificamente dedicado à descrição detalhada de cada um dos instrumentos de incentivo fiscal propostos no âmbito da implementação do PERU.

## A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### A.1. ENQUADRAMENTO E (RE)DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana para o Centro Histórico de Serpa tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente enquanto Área de Reabilitação Urbana (ARU). Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma *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*<sup>1</sup>.

No caso vertente, importa começar por assinalar que o Centro Histórico de Serpa já foi alvo de uma primeira delimitação por parte da Câmara Municipal na reunião deste órgão que teve lugar a 16 de Setembro de 2015, tendo posteriormente merecido aprovação por parte da Assembleia Municipal na sua reunião de 24 de Novembro de 2015 e sido finalmente publicada em Diário da República a 7 de Março de 2016, data a partir da qual passou a produzir os devidos efeitos legais<sup>2</sup>. Interessa referir, a este respeito, que o processo de delimitação então conduzido teve lugar numa conjuntura em que a sua rápida conclusão era determinante para conquistar o acesso do Município a Fundos Comunitários no âmbito da regeneração urbana, extensível a uma vasta parcela dos Municípios do país que se viram confrontados com essa mesma circunstância e que, perante esta, vieram a protagonizar um verdadeiro *boom* nacional de processos conducentes à delimitação de ARU's. Uma vez consumado o acesso (inequivocamente bem-sucedido) aos recursos de financiamento comunitário, materializado na contratação da candidatura 'Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Serpa' junto da Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Alentejo 2014-2020, o Município pôde então proceder a uma reflexão mais ampla e estruturada sobre as oportunidades suscitadas pelo RJRU para o processo de

<sup>1</sup> Alinea b) do artigo 2º do RJRU.

<sup>2</sup> Cf. Aviso nº3020/2016, de 7 de Março (Diário da República).





regeneração urbana do Centro Histórico de Serpa, incluindo aí o próprio questionamento sobre a adequação dos limites originalmente fixados para esta ARU.

A alteração dos limites originais da ARU do Centro Histórico posiciona-se, neste contexto, como uma opção que se afigura consistente com a política municipal de urbanismo e ordenamento do território que tem vindo a ser implementada pelo Executivo camarário ao longo dos últimos anos. Com efeito, e no que especificamente diz respeito a esta zona da cidade de Serpa, o principal facto marcante da última década reside na atribuição do estatuto de Conjunto de Interesse Público [CIP] atribuída em Junho de 2011 ao Núcleo Intramuros de Serpa no quadro da designada Lei de Bases do Património Cultural<sup>3</sup>, passando o seu limite a constituir a referência territorial essencial para o seu planeamento e gestão. Atendendo às responsabilidades acrescidas decorrentes deste estatuto, que reconhece a presença de um bem que constitui testemunho material com valor de civilização e/ou de cultura com importância nacional, o Município de Serpa procedeu entretanto à elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa IPPSNHCSI, o qual ganhou *força de lei* a 12 de Fevereiro de 2014<sup>4</sup>.

O limite da área de intervenção do PPSNHCS integra todo o território localizado dentro do limite do CIP e abrange também a Zona Especial de Proteção [ZEP] delimitada em seu redor, configurando assim uma unidade territorial consistente com os objetivos de proteção e valorização prosseguidos. No caso da ARU, por seu turno, os limites originalmente adotados procuraram fundamentalmente assegurar o enquadramento das intervenções preconizadas pelo PEDU, adotando uma configuração espacial distinta da adotada pelo PPSNHCS. Atendendo aos constrangimentos suscitados por estas diferenças, a presente proposta de alteração dos limites da ARU visa, no essencial, assegurar uma melhor compatibilização face aos limites do CIP e respetiva ZEP, potenciando desta forma uma efetiva complementaridade e cumulatividade entre o PERU que agora se apresenta e o PPSNHCS (Figura 1).

<sup>3</sup> Cf. Portaria nº574/2011, de 6 de Junho.

<sup>4</sup> Cf. Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

f



FIGURA 1 – PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SERPA



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA

Com esta nova delimitação, o território da ARU do Centro Histórico de Serpa passa a abranger uma área total de 4,8 hectares, corporizando assim um aumento relevante face à delimitação original (2,9 hectares), integrando a totalidade do CIP e dos espaços edificados da ZEP envolvente e, ainda, alguns espaços para os quais estão previstas intervenções no âmbito do PEDU. No essencial, os novos espaços integrantes da ARU correspondem a áreas incluídas na ZEP e localizadas a Norte e a Este do limite original; em contraponto, foram igualmente subtraídas algumas áreas exteriores à ZEP localizadas a Sudoeste desta.

## A.2. ELEMENTOS-CHAVE DE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O território da ARU do Centro Histórico de Serpa, classificado na sua quase totalidade desde 2011 como Conjunto de Interesse Público, corresponde a um povoado de origens pré-históricas, sucessivamente ocupado por núcleos romanos e árabes, tendo sido definitivamente conquistado pelas tropas cristãs no primeiro quartel do século XIII. Em 1295, com a atribuição do seu primeiro foral, D. Dinis manda construir as muralhas que ainda hoje constituem um dos elementos estruturantes e definidores desta zona da cidade, configurando um recinto de forma aproximadamente retangular no seio do qual se assistiu a uma progressiva ocupação urbana. A



expansão deste núcleo para o exterior das muralhas concretiza-se sobretudo a partir do século XVI, retomando uma dinâmica de crescimento interrompida durante praticamente dois séculos. Este longo percurso histórico explica o elevado grau de consolidação urbanística existente no território da ARU, exercendo uma influência clara sobre a morfologia do espaço urbano e sobre as características do seu edificado (militar, religioso e civil).

Em termos estruturais, o território da ARU encontra na muralha o seu primeiro e principal fator diferenciador, distinguindo muito claramente a zona intramuros da zona extramuros; numa perspetiva mais fina, contudo, é possível individualizar oito (sub)zonas que se distinguem pelas suas características morfológicas, a saber (Figura 2)<sup>5</sup>:

**FIGURA 2 – ZONAMENTO MORFOLÓGICO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SERPA**



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA (ADAPTADO)

- Zona A: esta zona, que corresponde ao primeiro núcleo de povoamento do território da ARU e constitui o seu ponto mais elevado, caracteriza-se pela sua malha orgânica, sendo limitada pela muralha, alcáçova, Rua das Portas de Beja, Rua da Barbacã e Terreiro Dom João; para além do Castelo, destacam-se nesta zona a Igreja de Santa Maria, a Torre do Relógio, o Museu Municipal de Arqueologia e o Palácio dos Condes de Ficalho, bem como alguns espaços

<sup>5</sup> Adaptado de Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa – Estudos Setoriais de Caracterização e Diagnóstico, Câmara Municipal de Serpa, s.d..





públicos de referência como o Largo dos Santos Próculo e Hilarião (vulgarmente designado por Largo de Santa Maria) e o Largo dos Condes de Ficalho (que confina com o jardim do Palácio, de propriedade privada);

- Zona B: esta zona caracteriza-se igualmente por apresentar uma malha orgânica, mas com quarteirões de maior dimensão, sendo limitada pela muralha, pela Rua da Barbacã, Rua dos Fidalgos e Terreiro Dom João; os principais elementos de referência desta zona são a Igreja do Carmo (vulgarmente conhecida por Santuário), a Igreja e Convento de São Paulo (onde funciona o Hospital de Serpa) e o Largo de São Paulo;
- Zona C: esta zona caracteriza-se por apresentar uma malha ortogonal com quarteirões de média e grande dimensão e traçado regular das vias, sendo limitada pela muralha, pela Rua das Portas de Beja e pela Rua dos Cavalos; o principal elemento de referência desta zona é a antiga Igreja da Misericórdia (entretanto dessacralizada e onde estão sedeadas a Sociedade Filarmónica de Serpa e a Associação da Rota do Guadiana);
- Zona D: esta zona caracteriza-se pela sua malha de traçado retilíneo com ruas paralelas horizontais, originando quarteirões retangulares longitudinais, sendo limitada pela muralha, pela Rua dos Fidalgos e pela Rua dos Cavalos; os principais elementos de referência desta zona são o edifício da Câmara Municipal (Paços do Concelho) e a Praça da República, o antigo Convento do Mosteirinho (século XVI) e o Museu do Relógio;
- Zona E: esta zona caracteriza-se por apresentar uma malha linear que acompanha a forma exterior da cerca amuralhada, sendo limitada pela muralha e por um conjunto numeroso de vias que a circundam (Rua dos Farizes, Largo das Portas de Moura, Rua Bráz Gonçalves, Rua de João Lampreia, Largo do Côrro, Rua António Carlos Calisto, Largo 5 de Outubro, Rua do Calvário, Rua Nova e Rua dos Lagares); o principal elemento de referência desta zona é o Museu Municipal de Etnografia (situado no Largo do Côrro);
- Zona F: esta zona caracteriza-se por apresentar uma malha linear com desenvolvimento em quadricula bastante irregular, com um acentuado direcionamento entre o Largo do Salvador e o Largo da Cruz Nova e quarteirões de dimensões muito variadas, sendo limitada pela Rua de Sevilha, Rua António Carlos Calisto, Largo 5 de Outubro, Rua do Calvário, Rua do Rossio e Largo 25 de Abril; os principais elementos de referência desta zona são a Igreja e o Largo do Salvador e o Largo 5 de Outubro;
- Zona G: esta zona, que compreende grande parte do território da ARU da zona extramuros, caracteriza-se pela sua malha urbana espontânea, de traçado bastante irregular, constituindo quarteirões de pequena e de grande dimensão; os principais elementos de referência desta zona são a Igreja e o Largo Nossa Senhora dos Remédios, o Terreiro Humberto Delgado, o Largo da Corredoura, o Largo do Côrro e a Rua dos Arcos (onde se assinalam o aqueduto e a nora);
- Zona H: esta zona caracteriza-se por apresentar uma malha reticulada com quarteirões de grande dimensão, sendo limitada por um conjunto numeroso de vias que a circundam (Largo da Corredoura, Rua Nova, Rua do Rossio, Largo 25 de Abril, Rua do Vice-Almirante António



Ladislau Parreira, Largo Mouzinho de Albuquerque, Alameda Padre Correia da Serra, Rua João de Deus, Rua Dr. Ramón Norato La Féria, Rua José Manuel da Graça Afreixo, Rua Dr. Luís de Almeida e Albuquerque e Rua Dr. Eduardo Fernandes de Oliveira); os principais elementos de referência desta zona são o Jardim Municipal Abade Correia da Serra e o Centro de Apoio ao Desenvolvimento Económico de Serpa [CADES].

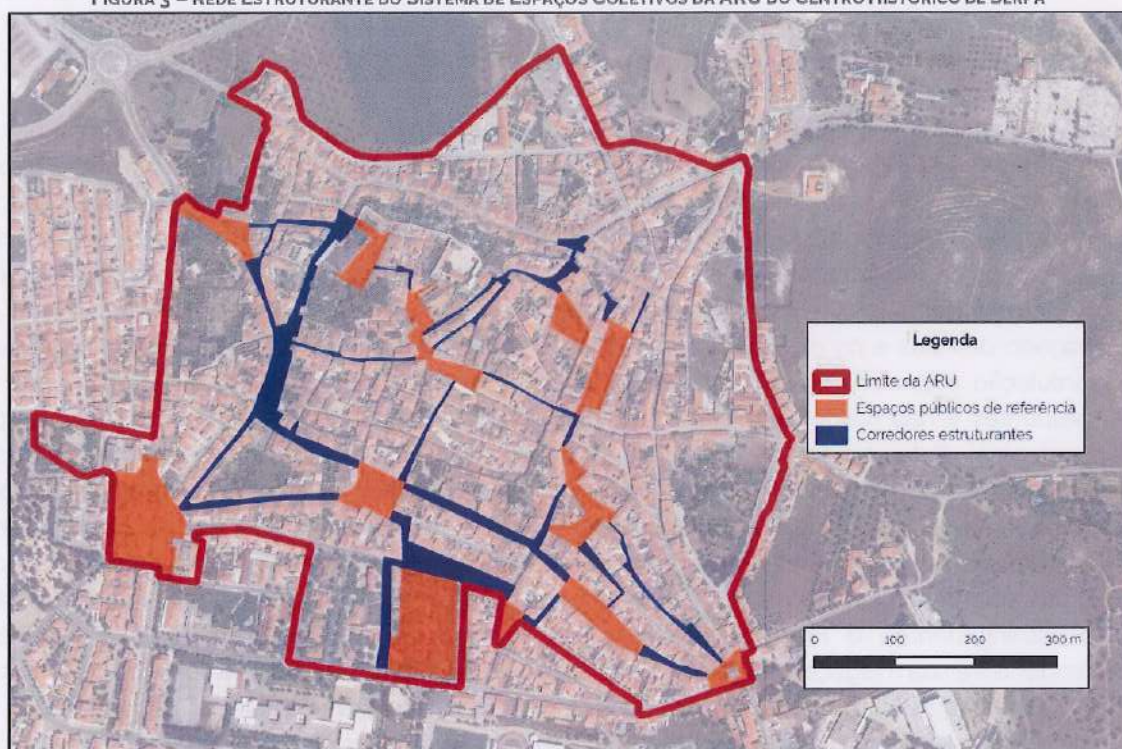
Apesar da valia imagética e identitária proporcionada pela diversidade morfológica presente no território da ARU (e que importa preservar/valorizar), é forçoso reconhecer que a mesma impõe um conjunto de constrangimentos relevantes sobre a funcionalidade do sistema de espaços coletivos do território da ARU e, em especial, na zona intramuros, designadamente ao nível das condições de mobilidade urbana. Do ponto de vista da mobilidade motorizada com suporte em veículos automóveis, estes constrangimentos derivam fundamentalmente da sinuosidade do traçado das vias e da exiguidade do respetivo perfil transversal (que limita frequentemente a circulação a um único sentido), assim como da falta de espaços para estacionamento de residentes e não residentes (muitas vezes agravada pela falta de ordenamento dos espaços existentes). Relativamente à circulação pedonal, por seu turno, os problemas identificados associam-se à morfologia declivosa presente nalgumas zonas da ARU, à falta de conforto decorrente da irregularidade dos materiais utilizados na pavimentação dos arruamentos e à exiguidade/ausência de passeios, obrigando neste último caso à partilha do espaço-canal com o automóvel em condições de menor segurança. Pese embora a natureza estrutural destes constrangimentos, o Município de Serpa tem vindo a empreender diversas intervenções tendentes à sua mitigação, em especial na rede estruturante do sistema de espaços coletivos da ARU do Centro Histórico de Serpa, adotando medidas tão diversificadas como a interdição da circulação automóvel, o (re)ordenamento ou supressão do estacionamento e a beneficiação ou substituição de pavimentos (Figura 3).

No que diz respeito ao edificado, o território da ARU constitui-se como um verdadeiro repositório do seu longo percurso histórico, exibindo testemunhos de notável valor patrimonial no âmbito da arquitetura militar, religiosa e civil, sendo de destacar, para além da qualidade global do conjunto urbano (Conjunto de Interesse Público desde 2011), as Muralhas de Serpa (Monumento Nacional desde 1954), a Igreja de Santa Maria/Igreja Paroquial de Serpa (Imóvel de Interesse Público desde 1994) e o Palácio dos Condes de Ficalho (Monumento Nacional desde 2007), assim como algumas casas de habitação que se encontram classificadas ou em vias de classificação como Imóveis de Interesse Municipal. Interessa referir, a este respeito, que o Município dispõe de um vasto manancial de documentação de levantamento e caracterização do edificado localizado na ARU, incluindo uma análise aprofundada sobre a sua evolução no tempo e sobre os sistemas construtivos utilizados, formando uma base de conhecimento com grande detalhe e de inequívoca relevância para a gestão urbanística desta zona da cidade<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Ver, por exemplo, **Plano de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Serpa**, Câmara Municipal de Serpa, 1995, e **Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa – Estudos Setoriais de Caracterização e Diagnóstico**, Câmara Municipal de Serpa, s.d..



FIGURA 3 – REDE ESTRUTURANTE DO SISTEMA DE ESPAÇOS COLETIVOS DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SERPA



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA (ADAPTADO)

Tendo por base os elementos estatísticos provenientes do último Recenseamento Geral da População e da Habitação, o território da ARU contava em 2011 com um *stock* total de 1.424 edifícios, dos quais 338 edifícios (i.e. 24% do total) localizados na zona intramuros e os restantes na zona exterior às muralhas (Quadro 1). A estrutura etária deste parque permite identificar um elevado grau de vetustez do edificado, bem patente no facto de 24% dos edifícios terem sido construídos anteriormente a 1919 (39% se considerados os edifícios construídos até 1945), tendo como contraponto uma reduzida expressão dos edifícios de construção mais recente. Em termos tipológicos, por seu turno, interessa realçar uma dominância quase absoluta dos edifícios com 1 a 2 pisos e um único alojamento (i.e. habitação unifamiliar), assim como uma lógica de implantação maioritariamente organizada em banda e, em muito menor escala, de forma geminada; os edifícios isolados, por seu turno, são praticamente residuais.

Pela sua relevância para o presente PERU, assinala-se ainda que 39% dos edifícios recenseados apresentava necessidades de intervenção, especialmente *pesadas* em 11% desses edifícios, sendo de referir, neste último caso, que pouco mais de 1/3 dos edifícios em apreço se encontravam localizados na zona intramuros e a parcela restante na zona exterior às muralhas. Como seria expectável, estas necessidades apresentam forte correlação com a idade dos



edifícios, verificando-se que 67% dos casos em que existem necessidades mais expressivas de intervenção correspondem a edifícios construídos até 1945 (dos quais 34% em edifícios anteriores a 1919), valor que atinge os 90% se considerados também os edifícios construídos até 1960.

QUADRO 1 – INDICADORES-CHAVE DE CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SERPA (2011)

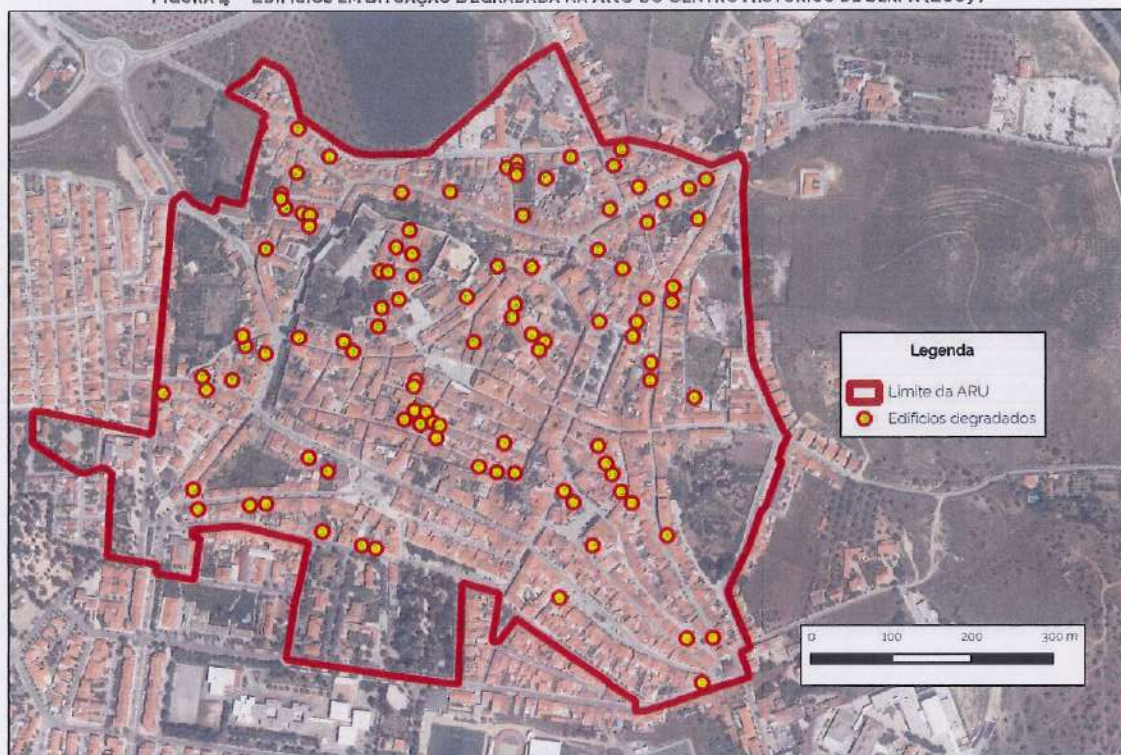
Indicadores			ARU	Serpa		Baixo Alentejo	Portugal
				Cidade	Concelho		
População	População residente	nº	2.185	5.164	15.623	126.692	1.056.217,8
	Famílias clássicas	nº	930	1.977	6.122	50.566	4.043.726
	Dimensão média das famílias	nº	2,35	2,61	2,55	2,51	2,61
	Índice de envelhecimento	%	244,1	153,3	206,7	188,8	127,8
	Índice de dependência dos jovens	%	18,5	21,7	20,3	21,7	22,5
	Índice de dependência dos idosos	%	45,2	33,2	41,9	40,9	28,8
	Índice de dependência total	%	61,1	53,2	62,9	60,2	51,3
Edifício	Edifícios clássicos	nº	1.424	2.429	9.751	74.901	3.544.389
	Época de construção	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	< 1919	%	24,3	19,3	20,4	13,1	5,8
	1919-1945	%	15,0	10,6	24,6	18,3	8,6
	1946-1960	%	17,1	14,7	16,0	13,2	10,9
	1961-1980	%	17,9	15,6	13,1	21,1	28,1
	1981-1990	%	10,5	16,3	8,6	10,6	16,3
	1991-2000	%	8,4	15,0	9,4	12,2	15,8
	2001-2011	%	6,9	8,4	7,8	11,5	14,4
	Estado de conservação	%	100,0	s.d.	100,0	100,0	100,0
	Sem necessidade de reparações	%	81,2	s.d.	75,4	73,1	71,1
	Necessidade de pequenas reparações	%	27,9	s.d.	15,7	16,5	17,8
	Necessidade de médias reparações	%	5,8	s.d.	5,4	5,4	6,9
	Necessidade de grandes reparações	%	2,2	s.d.	1,9	2,4	2,7
	Muito degradado	%	2,9	s.d.	1,6	1,6	1,7
Alojamento	Alojamentos familiares	nº	1.470	2.799	10.356	84.892	5.866.152
	Forma de ocupação	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Residência habitual	%	62,4	70,0	58,5	58,9	68,1
	Residência secundária	%	25,2	20,8	33,6	27,7	19,3
	Vagos	%	12,4	9,2	7,9	13,4	12,6
	Regime de propriedade do ocupante	nº	917	1.959	6.057	50.004	3.997.724
	Proprietário	%	75,3	80,4	85,0	81,6	73,2
	Arrendatário	%	18,7	11,8	6,3	9,7	19,9
	Outras situações	%	8,0	7,9	8,7	8,7	6,8

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Apesar de estar reportado a 2007 e assentar em metodologias de levantamento e caracterização não necessariamente comparáveis às utilizadas pelo Instituto Nacional de Estatística, o cartograma apresentado na Figura 4 ilustra bem a expressão quantitativa das situações de degradação do edificado no território da ARU, assim como a natureza extensiva da sua distribuição espacial (sem prejuízo da existência de alguns focos de concentração deste tipo de fenómenos em torno de eixos e/ou quarteirões específicos).



FIGURA 4 – EDIFÍCIOS EM SITUAÇÃO DEGRADADA NA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SERPA (2007)



FONTE: CAMARA MUNICIPAL DE SERPA (ADAPTADO)

Em termos demográficos, o território da ARU contava em 2011 com um efetivo populacional de 2.185 residentes, valor que traduz um decréscimo de -13% face a 2001 e de -28% face a 1991. No contexto da cidade de Serpa, que acolhia em 2011 um total de 5.164 residentes após um período de crescimento significativo entre 1991 e 2001 (+8%) e de relativa estabilização entre 2001 e 2011 (-1%), o território da ARU viu assim o seu peso relativo sucessivamente diminuído (62% em 1991, 48% em 2001 e 42% em 2011), mantendo-se porém como um polo fundamental de concentração populacional (e também funcional) a essa escala. A nível interno, por seu turno, interessa assinalar que a zona intramuros representava em 2011 cerca de 22% da população residente no território da ARU, proporção que, embora com pouca alteração face a 1991 (24%), expressa uma perda demográfica mais intensa face à observada na zona exterior às muralhas.

Do ponto de vista da estrutura etária, a comunidade residente na ARU do Centro Histórico de Serpa caracteriza-se por apresentar um grau de envelhecimento particularmente elevado no contexto do concelho (já de si mais envelhecido que a média nacional) e, especialmente, da cidade, aspeto que está bem patente em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico (244 idosos por cada 100 jovens, contra 153 na cidade de Serpa) ou o índice de dependência dos idosos (45 idosos por cada 100 residentes em idade ativa, contra 33 na cidade de Serpa). Para além de uma óbvia incapacidade de auto-regeneração demográfica, estes dados



evidenciam também dificuldades notórias de atração de novos residentes para o território da ARU, em especial pertencentes a escalões etários mais jovens.

Em matéria de habitação, por seu turno, importa realçar que o *stock* de alojamentos familiares apurado para 2011 ascendia a um total de 1.470 unidades, valor que é praticamente equivalente ao recenseado em 2001. Apesar de apresentar uma taxa global de ocupação relativamente elevada em 2011, cifrada em 88%, o *stock* de alojamentos utilizado em regime de residência não ia além dos 62%, valor que fica substancialmente aquém do observado para o conjunto da cidade (70%); tendo em conta que a atribuição do estatuto de residência secundária a um alojamento é muitas vezes errónea, será de admitir que a proporção de alojamentos efetivamente não ocupados (i.e. vagos) no território da ARU possa atingir valores bem mais elevados do que aqueles que são sugeridos pelas estatísticas oficiais, sugerindo desta forma uma intensidade expressiva de fogos em situação devoluta nesta zona da cidade.

No caso particular dos alojamentos ocupados como residência habitual, deve-se assinalar-se que 75% dos mesmos eram ocupados pelos respetivos proprietários, constituindo esta a principal modalidade de acesso à habitação no território da ARU. Não obstante, o segmento de arrendamento assume aqui um peso superior ao registado para o conjunto da cidade (17% e 12%, respetivamente), situação que merecerá ser adequadamente ponderada na aferição caso-a-caso das responsabilidades e capacidades reais de intervenção dos proprietários (e dos inquilinos) em matéria de conservação e reabilitação do edificado.

### A.3. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA

Os elementos apresentados nos pontos anteriores permitem confirmar que a delimitação de uma ARU no Centro Histórico de Serpa constitui uma decisão pertinente e oportuna, sendo evidente que o território abrangido reúne as características essenciais legalmente definidas para esse efeito (i.e. 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). De forma consequente, o Município considera essencial adotar para este território uma Operação de Reabilitação Urbana [ORU] de natureza integrada e integradora que seja capaz de promover dinâmicas conducentes à sua regeneração física, social e económica e potenciar a sua afirmação enquanto espaço urbano de referência no contexto mais vasto da cidade de Serpa.

Deste ponto de vista, o reconhecimento da inequívoca valia patrimonial do território da ARU do Centro Histórico de Serpa e da correspondente necessidade de assegurar a sua salvaguarda deve corresponder a um desígnio estratégico fundamental deste PERU, potenciando assim aquilo que é único e que, como tal, é suscetível de se constituir enquanto *âncora* decisiva para a projeção externa da cidade e para o reforço da identidade local. A primeira condição para concretizar este desígnio passa, forçosamente, pela ativação de instrumentos capazes de



assegurar a proteção dos valores patrimoniais em presença, evitando desta forma a sua descaracterização e/ou degradação (conducentes, no limite, à sua destruição).

No caso vertente, deve assinalar-se que o Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa (PPSNHCS) constitui, por si só, um instrumento decisivo para cumprir essa primeira condição, designadamente ao nível da definição de orientações e regras de uso e ocupação do solo e do edificado e, muito em especial, das restrições e dos efeitos decorrentes da classificação de parte relevante do território da ARU como Conjunto de Interesse Público [CIP] e da fixação da correspondente Zona Especial de Proteção [ZEP] (vd. Capítulo B.1). De forma complementar ao PPSNHCS, é desejável que o presente PERU venha reforçar o manancial de instrumentos disponíveis para assegurar a proteção dos valores patrimoniais presentes no território da ARU, nomeadamente por via quer da ativação de mecanismos fiscais e financeiros que penalizem as situações de degradação do edificado e/ou a sua não utilização (que é, muitas vezes, um fator promotor dessa degradação), quer do próprio recurso por parte do Município aos diferentes instrumentos de execução da política urbanística disponibilizados pelo quadro legal vigente.

Sem prejuízo deste tipo de abordagem, deve reconhecer-se que o território da ARU do Centro Histórico de Serpa enfrenta desafios estruturais que dificilmente poderão ser superados com base exclusiva em instrumentos de natureza regulatória, sobretudo quando a estes estejam associados condicionamentos à intervenção no edificado e sobre os seus usos superiores aos existentes noutras zonas da cidade. Esta situação é especialmente crítica num contexto de estabilização (ou mesmo perda) demográfica para o conjunto da cidade, no qual o território da ARU tem visto a sua capacidade de atração/fixação de residentes e de atividades sucessivamente diminuída em favor das zonas localizadas na sua envolvente.

Perante este quadro, considera-se absolutamente necessário que o PERU possa aportar contributos concretos que potenciem o reforço da atratividade do território da ARU, devendo este designio merecer especial importância na matriz estratégica preconizada (em par com a já referida proteção dos valores patrimoniais em presença). Para este efeito, será fundamental que o PERU para o Centro Histórico de Serpa venha a consagrar iniciativas capazes de fomentar o reforço da sua centralidade urbana (via alargamento e/ou qualificação da sua base de atividades e funções centrais) e a valorização global do seu ambiente urbano (com destaque para o investimento público no sistema de espaços coletivos), assim como o incremento dos níveis de utilização do seu parque edificado (predominantemente através da disponibilização de incentivos aos proprietários e, em termos mais amplos, ao funcionamento dos diferentes segmentos do mercado imobiliário).

Finalmente, e por se tratar de uma matéria vital para o funcionamento quotidiano do território da ARU, interessa assinalar a existência de fortes condicionantes estruturais no domínio da mobilidade urbana, as quais se manifestam quer a nível interno, quer no âmbito das relações de articulação estabelecidas com a sua envolvente. A este respeito, parece inquestionável que a melhoria das condições de mobilidade pedonal (incluindo as questões relacionadas com a



acessibilidade) deverá continuar a ser alvo de uma clara aposta por parte do Município, potenciando e viabilizando assim uma quota modal cada vez mais expressiva no cômputo das deslocações urbanas. Já no que se refere à mobilidade motorizada, designadamente com recurso ao automóvel particular, afigura-se que a variável-chave de intervenção deva estar primordialmente centrada na gestão da oferta de estacionamento no território da ARU (e menos nas condições de circulação propriamente ditas), considerando simultaneamente as necessidades dos residentes e de outros utilizadores não residentes, atribuindo especial atenção às necessidades de ordenamento e eventual expansão da oferta existente na zona exterior às muralhas.

### 3.3. Oportunidades de Desenvolvimento Municipal

A análise da situação atual do município, considerando os dados estatísticos e os resultados das pesquisas de opinião, permite identificar algumas oportunidades de desenvolvimento municipal. Estas oportunidades são de natureza estratégica e devem ser consideradas no âmbito da elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano (PMDU) e do Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT).

As principais oportunidades de desenvolvimento municipal são:

- 1. Aproveitamento das áreas de expansão urbana, com a criação de novos loteamentos e a construção de habitação social.
- 2. Desenvolvimento do setor terciário, com a criação de zonas comerciais e de serviços.
- 3. Melhorias na infraestrutura urbana, com a construção de novas ruas, pontes e sistemas de saneamento.
- 4. Desenvolvimento do setor agrícola, com a criação de zonas agrícolas e a construção de infraestruturas de apoio.

As oportunidades de desenvolvimento municipal devem ser consideradas no âmbito da elaboração do PMDU e do PMOT, e devem ser integradas com as políticas municipais de habitação, comércio, serviços, infraestrutura urbana e agricultura.



## B. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA

### B.1. ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

O quadro de orientações de desenvolvimento preconizado para o concelho de Serpa tem sido sucessivamente explicitado sob diversas formas e em diferentes momentos, facto que traduz a influência marcante dos vários ciclos de planeamento que o Município tem vindo a empreender. No caso da política municipal de urbanismo e ordenamento do território, a última década é marcada pela conclusão dos processos de revisão do Plano Diretor Municipal (PDM)<sup>7</sup> (2014) e do Plano de Urbanização (PU) de Serpa (2012)<sup>8</sup>, assim como pela entrada em vigor do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Histórico da Cidade de Serpa (PPSNHCS) (2014)<sup>9</sup>. Atendendo às relações entre estes instrumentos de gestão territorial, assim como à coincidência quase exata com o limite agora proposto para a ARU do Centro Histórico de Serpa, considera-se que a referência estratégica fundamental a observar no desenho do presente PERU corresponde ao PPSNHCS, dando assim sequência ao disposto no seu Regulamento<sup>10</sup>.

Neste contexto, importa começar por assinalar que o PPSNHCS corresponde a um instrumento de gestão territorial que tem como objetivos gerais (i) o estabelecimento de orientações estratégicas de atuação e de regras de uso e ocupação do solo e edifícios necessárias à preservação e valorização do património cultural existente e (ii) o desenvolvimento e concretização de propostas de ocupação da sua área de intervenção, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma da edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de

<sup>7</sup> Cf. Aviso nº12785/2014, de 14 de Novembro.

<sup>8</sup> Cf. Aviso nº17228/2012, de 27 de Dezembro.

<sup>9</sup> Cf. Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>10</sup> De acordo com o nº1 do artigo 72º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro, "o Município de Serpa deve assumir a dinamização da execução do Plano diretamente, ou através de associações e parcerias com a Administração Central, proprietários e promotores, desenvolvendo programa(s) municipais em processos continuados, ao longo do tempo, de regeneração urbana e, mais especificamente, de reabilitação de habitação" (sublinhado nosso).



interesse geral<sup>11</sup>. A estratégia gizada para a prossecução destes objetivos tem suporte nos conceitos de Sustentabilidade Urbana e de Regeneração Urbana<sup>12</sup>:

- através do conceito de Sustentabilidade Urbana pretende-se assegurar que o desenvolvimento presente da área de intervenção não coloca em risco as condições de qualidade de vida futuras, pressupondo para tal uma intervenção integrada sobre os seus subsistemas económico, sociocultural e ambiental;
- através do conceito de Regeneração Urbana, entendido na tripla ótica da renovação, reestruturação e reabilitação urbana, pretende-se assegurar a prossecução de uma perspetiva estratégica de desenvolvimento urbano consensual e mobilizadora que consiga combinar, na sua conceção e execução, ações de natureza material com ações dirigidas à dinamização e capacitação do tecido social e económico presente na área de intervenção.

Do ponto de vista operativo, e em linha com a legislação aplicável<sup>13</sup>, o PPSNHCS procura estabelecer as orientações estratégicas de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e edifícios necessárias à preservação e valorização do património cultural existente na sua área de intervenção, desenvolvendo as restrições e os efeitos estabelecidos pela classificação do bem imóvel e pela zona especial de proteção. A Planta de Implantação e o Regulamento do PPSNHCS constituem assim elementos fundamentais para a materialização dessas finalidades, destacando-se, desde logo, as opções de qualificação do solo (baseada no seu uso dominante) expressas através das categorias e subcategorias de espaços adotadas (Figura 5)<sup>14</sup>:

- 'Espaços Centrais', que se desdobram em 'Áreas Edificadas' e 'Áreas Não Edificadas';
- 'Espaços de Uso Especial', que se desdobram em 'Espaços de Uso Especial Existentes' e 'Espaços de Uso Especial Previstos';
- 'Espaços de Articulação e Valorização Urbana', que se desdobram em 'Arruamentos', 'Espaços Públicos – Largos e Praças' e 'Espaço Público Urbano';
- 'Espaços Verdes de Equilíbrio Ambiental e Valorização Urbana', que se desdobram em 'Áreas Verdes Necessárias ao Equilíbrio Ambiental' e 'Áreas Verdes de Enquadramento e Valorização';
- 'Espaços Culturais de Estruturação e Valorização Urbana'.

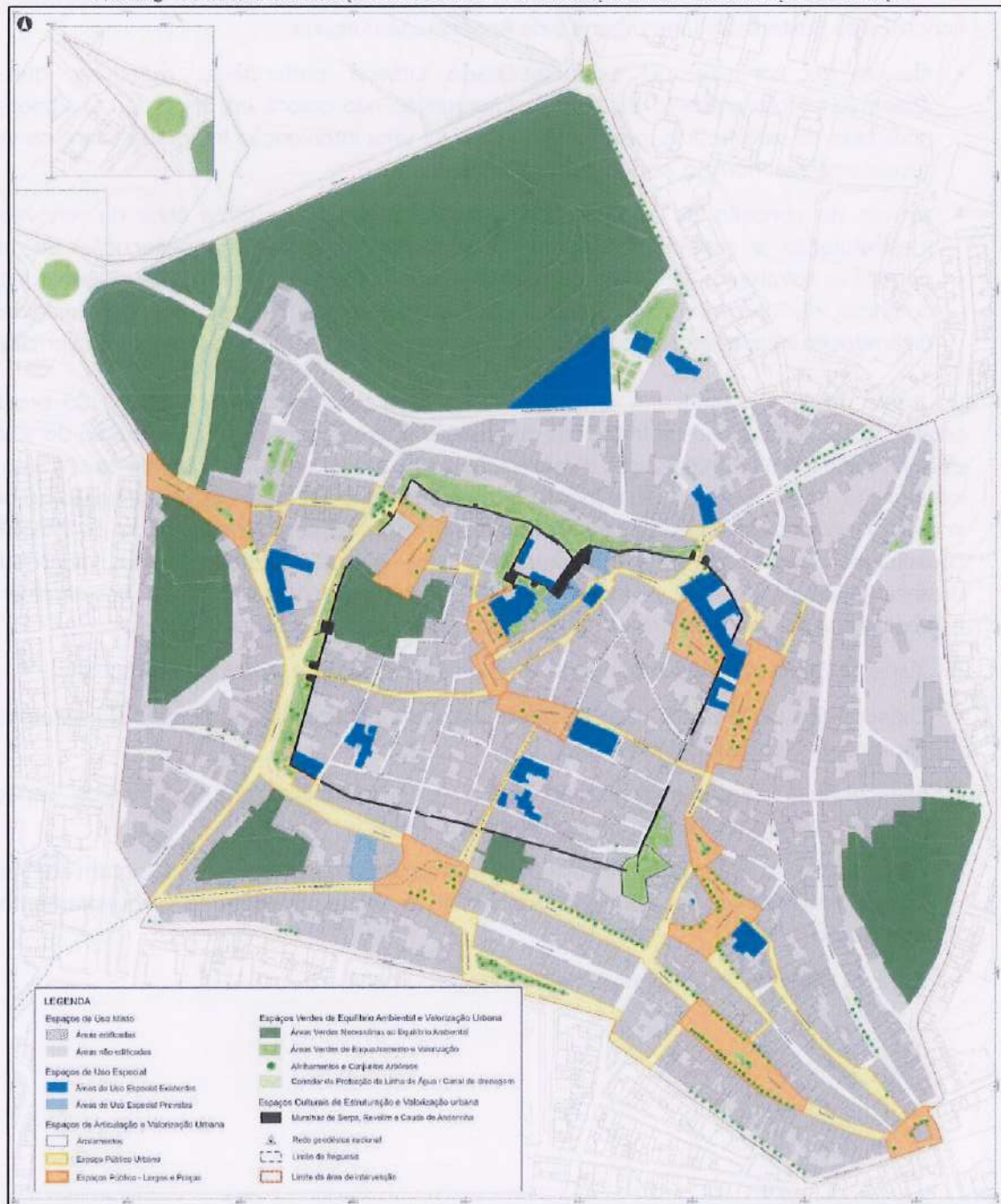
<sup>11</sup> Cf. artigo 2º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>12</sup> Cf. artigo 3º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>13</sup> Designadamente o Decreto-Lei nº309/2009, de 23 de Outubro.

<sup>14</sup> Cf. artigo 13º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

FIGURA 5 – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPSNHCS – ESTRUTURAÇÃO GERAL E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA

Uma das dimensões em que o PPSNHCS se apresenta especialmente desenvolvido prende-se com a definição das regras a observar no desenho e concretização de operações urbanísticas e,



em particular, sobre o edificado existente. A este respeito, o PPSNHCS é claro ao determinar que "a utilização do solo e dos imóveis (...) deve ter sempre como prioridade a salvaguarda e conservação dos mesmos"<sup>15</sup>, privilegiando uma perspetiva tendencialmente *defensiva* do existente em termos físicos e funcionais, ainda que gradativa em função dos valores em presença, a qual está bem patente no exercício de qualificação de cada um dos edifícios implantados na sua área de intervenção através da sua associação a uma de três categorias de valor arquitetónico<sup>16</sup>:

- **Imóvel Notável:** esta categoria abrange os edifícios de valor arquitetónico elevado, classificados ou em vias de classificação, com caráter de exceção (associado à sua época de construção ou à sua evolução histórica) e com importância funcional e simbólica, assim como os edifícios significativos, entendidos como expressão arquitetónica de uma época e/ou de uma atitude de construir (erudita ou popular), com traças que apresentam características de homogeneidade e coerência formal e material;
- **Imóvel de Acompanhamento:** esta categoria abrange os edifícios que, apesar do seu reduzido interesse arquitetónico individual, evidencia aspetos qualitativos da arquitetura local em conjunto com outros imóveis, assim como os edifícios que, na sua expressão geral, são consonantes com a envolvente, acompanhando ou qualificando a imagem dos espaços urbanos ou imóveis de valor arquitetónico mais relevante;
- **Imóvel Dissonante:** esta categoria abrange os edifícios que, pela sua escala e vocabulário arquitetónico, não constituem exemplos de qualidade individual nem contribuem para a valorização do conjunto em que se inserem, ao nível da forma e/ou dos materiais utilizados, da volumetria e dos alinhamentos.

Os Imóveis Notáveis correspondem claramente àqueles que apresentam maiores restrições de intervenção, uma vez que, para além de ser interdita a sua demolição, apenas é possível a realização de obras de conservação, restauro, recuperação e reabilitação com preservação das suas características históricas, arquitetónicas e materiais, nomeadamente a estrutura, o volume, a escala, os materiais, a cor e os elementos decorativos. No caso dos Imóveis de Acompanhamento, por seu turno, as possibilidades de intervenção incluem também as obras de alteração, ampliação e demolição parcial, desde que não comprometam as características arquitetónicas e materiais pré-existentes, bem como a integração no conjunto edificado em que se inserem e a relação com a envolvente. Apenas no caso dos Imóveis Dissonantes é expressamente consagrada a possibilidade de demolição total da pré-existência, aplicando-se então as regras de edificabilidade definidas em sede regulamentar para novas construções.

O PPSNHCS apresenta-se igualmente desenvolvido no que respeita à definição de orientações e regras para a intervenção no espaço público, designadamente no que se refere às áreas integradas na categoria de solo 'Espaços de Articulação e Valorização Urbana' e, muito em

<sup>15</sup> Cf. nº1 do artigo 15º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>16</sup> Cf. artigos 14º e 52º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.



especial, na subcategoria 'Espaços Públicos – Largos e Praças'. Efetivamente, o PPSNHCS reconhece que os espaços que integram esta subcategoria constituem "elementos fundamentais do ambiente urbano que rodeia os residentes e visitantes, quer em termos de imagem, quer em termos da componente relacional da vivência do Centro Histórico"<sup>17</sup>, impondo expressamente que quaisquer intervenções e ações de valorização sejam precedidas de projetos de requalificação urbana. Para além da identificação individual de cada um desses espaços<sup>18</sup>, o PPSNHCS estabelece também orientações programáticas para o desenvolvimento dos referidos projetos de requalificação, valorizando as componentes estéticas e de conforto relacionadas com a valorização do espaço e com a estadia e o lazer nos espaços localizados na zona intramuros e as componentes funcionais relacionadas com a circulação e o estacionamento automóvel nos espaços localizados na zona exterior às muralhas<sup>19</sup>.

Finalmente, e por força da área de intervenção do PPSNHCS se constituir como um vasto sítio arqueológico, resultante da sobreposição e justaposição de pré-existências conservadas no subsolo ou incorporadas no edificado, o Regulamento estabelece ainda as normas de atuação para a salvaguarda do património arqueológico já reconhecido, cuja existência se preveja e que venha a ser identificado, assegurando as correspondentes medidas preventivas e de minimização de impacte de obras associadas a operações urbanísticas<sup>20</sup>. É importante assinalar, a este respeito, que o PPSNHCS prevê a disponibilização de apoios e incentivos por parte do Município à realização de trabalhos arqueológicos nos casos em que os proprietários apresentem comprovada insuficiência económica, designadamente sob a forma de apoio técnico, apoio logístico, execução direta da intervenção e/ou apoio financeiro.

## B.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O presente PERU posiciona-se como um instrumento específico de política urbanística municipal orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam ao território da ARU do Centro Histórico de Serpa no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento elaborado ao abrigo do RJRU, este PERU assume integralmente os grandes desafios enunciados no Preâmbulo daquele diploma legal, designadamente:

<sup>17</sup> Cf. nº1 do artigo 29º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>18</sup> Na zona intramuros esses espaços são a Praça da República, o Largo Dom Jorge de Mello, o Largo dos Santos Próculo e Hilarião (também designado como Largo de Santa Maria), o Largo de São Paulo e o Largo dos Condes de Ficalho; na zona exterior às muralhas, por seu turno, esses espaços são o Largo do Côrro, os Largos Salvador e 5 de Outubro, o Largo 25 de Abril, o Largo da Cruz Nova, o Largo da Corredoura e o Terreiro Humberto Delgado.

<sup>19</sup> Cf. artigo 29º e seguintes do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.

<sup>20</sup> Cf. nº1 do artigo 9º do Aviso nº2218/2014, de 12 de Fevereiro.



- a articulação do dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- a garantia de complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- a criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- o desenvolvimento de novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para o presente PERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua implementação, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território da ARU do Centro Histórico de Serpa num horizonte temporal de médio/longo prazo (i.e. próximos 10 anos). Estes Objetivos são, designadamente, os seguintes:

**OE.1 | Consolidar fatores de centralidade urbana**

**OE.2 | Promover a qualidade do espaço público e do ambiente urbano**

**OE.3 | Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana**

**OE.4 | Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado**

O primeiro Objetivo Estratégico [Consolidar fatores de centralidade urbana] visa afirmar o território da ARU do Centro Histórico de Serpa enquanto centralidade urbana de referência no contexto da cidade, assegurando a presença de uma *carteira* de funções e atividades de natureza diferenciada e com capacidade de polarização externa. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a captação/fixação de novas valências que permitam o enriquecimento daquela *carteira* (equipamentos, serviços, eventos, etc.), assim como a qualificação das valências já instaladas.

O segundo Objetivo Estratégico [Melhorar a qualidade do espaço público e do ambiente urbano] visa posicionar o espaço público enquanto componente fundamental de qualificação e valorização urbanística do território da ARU do Centro Histórico de Serpa, fomentando a sua atratividade e melhores condições de utilização e apropriação por parte dos seus diferentes tipos de utilizadores (residentes, trabalhadores, visitantes/turistas, etc.). A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções de natureza predominantemente física,



assentes na requalificação dos espaços públicos existentes e na promoção do seu funcionamento em rede.

O terceiro Objetivo Estratégico **[Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana]** visa alcançar ganhos significativos ao nível do desempenho do sistema de mobilidade urbana do território da ARU do Centro Histórico de Serpa, privilegiando o incremento da quota modal do transporte público e dos designados *modos suaves*. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções de natureza predominantemente física, tanto ao nível da melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal como do (re)ordenamento da oferta de estacionamento automóvel, complementando a oferta já disponibilizada através do serviço de transporte público urbano que o Município criou para acesso e circulação no Centro Histórico ('Serpentina').

Finalmente, o quarto e último Objetivo Estratégico **[Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado]** visa ampliar o aproveitamento do potencial de uso do parque edificado já existente, contrariando desta forma a tendência de aumento do número de fogos desocupados e consequente progressão de fenómenos de degradação física. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de mobilização e responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, a qual deverá ser acompanhada pela implementação de medidas de incentivo (fiscal, tributário, etc.) ao cumprimento pleno dos seus deveres nessa matéria.

### **B.3. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL**

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pelo presente PERU será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aqueles Objetivos, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, e enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na ARU se encontram legalmente



obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ônus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;
- implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;
- promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar os Objetivos Estratégicos preconizados para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pela carteira de incentivos e apoios financeiros atrás referida;
- fomentar a colmatação de vazios remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas.

Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município deverá permitir reduzir de forma substancial os *custos de contexto* que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;
- promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanísticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.



## C. PLANO DE AÇÃO

### C.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL

A associação de um programa de investimento municipal ao presente PERU materializa o papel de agente investidor que o Município se propõe assumir no quadro da implementação deste instrumento (Cf. Capítulo B 3), reconhecendo-se assim que o mesmo é essencial para despoletar um conjunto mais vasto de processos e dinâmicas conducentes à concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados para o território da ARU do Centro Histórico de Serpa (Quadro 2 e Figura 6).

QUADRO 2 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL: CONTRIBUTO PARA OS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DO PERU

Projeto	Objetivos Estratégicos			
	OE.1	OE.2	OE.3	OE.4
P01 Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal	■			■
P02 Reabilitação e modernização do Museu Municipal de Etnografia	■			■
P03 Instalação do Museu do Cante	■			■
P04 Instalação do Museu do Humor e do Absurdo	■			■
P05 Reabilitação do Cineteatro Municipal de Serpa	■			■
P06 Instalação da Casa da Juventude	■			■
P07 Valorização urbanística da Praça da República		■		
P08 Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Fidalgos			■	
P09 Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua das Portas de Beja			■	
P10 Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Barrigos			■	
P11 Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Braz Gonçalves			■	
P12 Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Manuel Dias Nunes			■	
P13 Ordenamento do estacionamento e espaço público nos Largos de São Salvador e 5 de Outubro		■	■	
P14 Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo do Côrro		■	■	
P15 Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo 25 de Abril		■	■	

LEGENDA DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS: OE.1- CONSOLIDAR FATORES DE CENTRALIDADE URBANA; OE.2- PROMOVER A QUALIDADE DO ESPAÇO PÚBLICO E DO AMBIENTE URBANO; OE.3- MELHORAR O DESEMPENHO DO SISTEMA DE MOBILIDADE URBANA; OE.4- INCENTIVAR A RECUPERAÇÃO, CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA

FIGURA 6 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL: LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA

O custo total estimado para a concretização da carteira de projetos que integra o programa de investimento municipal proposto é de aproximadamente 3 milhões de euros (€2.938.359), esperando-se que o mesmo possa ser concretizado até ao final do ano de 2023 (Quadro 3).

Em matéria de financiamento, por seu turno, compete referir que a totalidade dos projetos de investimento propostos é parte integrante do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDUI) que o Município de Serpa contratualizou oportunamente com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Alentejo 2014-2020 (ALENTEJO'2020), sendo por isso expectável a captação de cofinanciamento comunitário (FEDER) para a sua concretização. Neste sentido, o esforço de investimento municipal estimado atinge o montante de €488.126,



equivalente a 17% do custo total de investimento, o qual representa a contrapartida nacional que complementa a parcela cofinanciada através do FEDER (€2.450.233).

**QUADRO 3 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL: CUSTO TOTAL E ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO**

Projeto		Custo Total (€)	Financiamento (€)	
			CMS	FEDER
P01	Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal	790.829	162.290	628.539
P02	Reabilitação e modernização do Museu Municipal de Etnografia	150.000	22.500	127.500
P03	Instalação do Museu do Cante	150.000	22.500	127.500
P04	Instalação do Museu do Humor e do Absurdo	250.000	37.500	212.500
P05	Reabilitação do Cineteatro Municipal de Serpa	333.670	50.035	283.634
P06	Instalação da Casa da Juventude	54.360	11.860	42.500
P07	Valorização urbanística da Praça da República	50.000	7.500	42.500
P08	Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Fidalgos	120.000	18.000	102.000
P09	Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua das Portas de Beja	120.000	18.000	102.000
P10	Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Barrigos	100.000	15.000	85.000
P11	Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Braz Gonçalves	49.600	7.440	42.160
P12	Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Manuel Dias Nunes	200.000	30.000	170.000
P13	Ordenamento do estacionamento e espaço público nos Largos de São Salvador e 5 de Outubro	270.000	40.500	229.500
P14	Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo do Côrro	200.000	30.000	170.000
P15	Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo 25 de Abril	100.000	15.000	85.000
Total		2.938.359	488.126	2.450.233

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE SERPA

A descrição sumária de cada um dos projetos de investimento propostos encontra-se exposta nos parágrafos seguintes.

#### **P01: Reabilitação e refuncionalização do Mercado Municipal**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na reabilitação e modernização das instalações do Mercado Municipal de Serpa.

#### **P02: Reabilitação e modernização do Museu Municipal de Etnografia**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na reabilitação e modernização das instalações do Museu Municipal de Etnografia de Serpa.

**P03: Instalação do Museu do Cante**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na reabilitação e adaptação de um edifício contíguo à Casa do Cante em situação devoluta e em processo de degradação física com vista a instalar o Museu do Cante.

**P04: Instalação do Museu do Humor e do Absurdo**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na reabilitação e adaptação de um edifício localizado no Largo dos Condes de Ficalho em situação devoluta e em processo de degradação física com vista a instalar o Museu do Humor e do Absurdo (baseado na coleção de objetos absurdos do artista Sam).

**P05: Requalificação do Cineteatro Municipal**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na requalificação das instalações do Cineteatro Municipal de Serpa.

**P06: Instalação da Casa da Juventude**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 1 [Consolidar fatores de centralidade urbana] e 4 [Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque edificado], consistindo na reabilitação e adaptação de um antigo edifício escolar localizado na proximidade imediata do Cineteatro Municipal de Serpa em situação devoluta e em processo de degradação física com vista a instalar a Casa da Juventude.

**P07: Valorização urbanística da Praça da República**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 2 [Promover a qualidade do espaço público e do ambiente urbano], consistindo na valorização urbanística do espaço da Praça da República.

**P08: Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Fidalgos**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo na melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal na Rua dos Fidalgos.



**P09: Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua das Portas de Beja**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo na melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal na Rua das Portas de Beja.

**P10: Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua dos Barrigos**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo na melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal na Rua dos Barrigos.

**P11: Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Braz Gonçalves**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo na melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal na Rua Braz Gonçalves.

**P12: Melhoria das condições de mobilidade pedonal na Rua Manuel Dias Nunes**

Este projeto procura contribuir para a prossecução do Objetivo Estratégico 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo na melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal na Rua Manuel Dias Nunes.

**P13: Ordenamento do estacionamento e espaço público nos Largos de São Salvador e 5 de Outubro**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 2 [Promover a qualidade do espaço público e do ambiente urbano] e 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo no (re)ordenamento da oferta de estacionamento automóvel e do espaço público nos Largos de São Salvador e 5 de Outubro e na melhoria das condições de articulação com o transporte público e a circulação pedonal.

**P14: Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo do Côrro**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 2 [Promover a qualidade do espaço público e do ambiente urbano] e 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo no (re)ordenamento da oferta de estacionamento automóvel e do espaço público no Largo do Côrro e na melhoria das condições de articulação com o transporte público e a circulação pedonal.

#### **P15: Ordenamento do estacionamento e espaço público no Largo 25 de Abril**

Este projeto procura contribuir para a prossecução dos Objetivos Estratégicos 2 [Promover a qualidade do espaço público e do ambiente urbano] e 3 [Melhorar o desempenho do sistema de mobilidade urbana], consistindo no (re)ordenamento da oferta de estacionamento automóvel e do espaço público no Largo 25 de Abril e na melhoria das condições de articulação com o transporte público e a circulação pedonal.

### **C.2. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA**

A conservação e reabilitação do parque edificado correspondem a deveres básicos cuja prossecução compete aos proprietários de edifícios e/ou frações de edifícios, matéria que se encontra devidamente regulamentada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)<sup>21</sup> e no RJRU<sup>22</sup>, assim como em diversa legislação complementar e/ou relacionada. Contudo, e apesar destas obrigações legais, constata-se a existência de múltiplos casos no interior da ARU do Centro Histórico de Serpa em que é manifesto o seu incumprimento por parte dos respetivos proprietários.

Perante este contexto, considera-se que tanto a reversão da situação existente como a prevenção do seu agravamento futuro impõem a assunção de um comportamento mais ativo e atuante por parte do Município, designadamente por via da ativação do conjunto de instrumentos legais de execução da política urbanística que lhe são disponibilizados através do RJRU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>23</sup> e, igualmente, do RJUE<sup>24</sup>. Tendo em conta a natureza destes instrumentos, em particular o facto de a sua utilização poder induzir comportamentos de desresponsabilização junto dos proprietários e, no limite, uma intervenção de carácter substitutivo por parte do Município, considera-se também ser desde já fundamental realçar que a mesma observará estritamente o princípio da subsidiariedade da ação pública<sup>25</sup> e estará naturalmente sujeita aos recursos disponíveis e a outras condicionantes que sobre ela venham a impender.

Assim, e de modo a facilitar a plena compreensão do alcance e contributo deste conjunto de instrumentos para a concretização da estratégia preconizada pelo PERU, procede-se em seguida à explicitação dos termos e condições ao abrigo das quais se regerá a sua aplicação. Segue-se, para este efeito, um modelo expositivo assente na seguinte cadeia de etapas processuais:

<sup>21</sup> Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro.

<sup>22</sup> Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

<sup>23</sup> Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio.

<sup>24</sup> Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

<sup>25</sup> Cf. alínea b) do artigo 4º do RJRU.



- avaliação do estado de conservação do edificado;
- imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado;
- verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas;
- aplicação de medidas de carácter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários.

A primeira etapa processual apontada corresponde à base fundamental que suporta a verificação do cumprimento do dever de conservação/reabilitação legalmente atribuído aos proprietários de edifícios e frações de edifícios, a qual é materializada através da avaliação do respetivo estado de conservação. Esta avaliação, a ordenar pela Câmara Municipal (oficiosamente ou a requerimento das partes interessadas), deverá assentar em procedimentos expeditos de vistoria, os quais, sempre que aplicável, deverão ser complementados com a utilização da metodologia técnica constante do regime legal aplicável a esta matéria (MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios)<sup>26</sup>.

Tendo em conta que o Município de Serpa não dispõe atualmente de informação sistematizada deste tipo para o parque edificado localizado na ARU, proceder-se-á à colmatação dessa carência mediante o desenvolvimento faseado das seguintes tarefas técnicas:

- referenciação dos edifícios cujo estado de conservação se afigure mais problemático através de métodos expeditos de análise no terreno;
- cruzamento dos edifícios referenciados com informação residente nos serviços municipais relativa a processos vivos de controlo prévio e execução de operações urbanísticas;
- determinação prioritária do nível de conservação de acordo com o MAEC para os edifícios referenciados sem operações urbanísticas submetidas para controlo prévio ou em execução<sup>27</sup>.

Interessa salientar, nesta matéria, que a deterioração dolosa da edificação por parte do proprietário ou de terceiros e a violação grave do dever de conservação constituem contraordenações puníveis pelo Município com coima graduada<sup>28</sup>, o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência<sup>29</sup>. De igual modo, assinala-se também a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os prédios em deficiente estado de conservação por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) (vd. Capítulo C.3).

<sup>26</sup> Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de Novembro.

<sup>27</sup> Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

<sup>28</sup> Cf. artigo 89º-A e alínea t) do nº1 do artigo 98º do RJUE. De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

<sup>29</sup> Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.



De forma associada e complementar, considera-se que esta etapa deve também incluir o levantamento regular e sistemático do parque de edifícios em situação devoluta, combinando o recurso inicial a métodos expeditos de análise no terreno com a recolha de informação junto de fornecedores de *utilities* (água, gás, eletricidade, etc.) que possa confirmar essa situação<sup>30</sup>. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo C.3).

A segunda etapa processual apontada consiste na imposição pelo Município de obrigações concretas de conservação/reabilitação aos proprietários dos edifícios vistoriados aos quais tenham sido atribuídos os níveis de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau). Tal como consta do quadro legal aplicável, a notificação destas obrigações (passíveis de inscrição como ónus em sede de registo predial) deverá explicitar as obras e os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos edifícios em apreço, assim como o prazo para a sua realização<sup>31</sup>. Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável<sup>32</sup>, assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas<sup>33</sup>.

A terceira etapa processual corresponde a um *ponto de controlo* que assenta na verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas pelo Município aos proprietários notificados para o efeito, sejam elas relativas a obras de conservação/reabilitação ou de demolição. No essencial, trata-se de confirmar o cumprimento integral (sem prejuízo de verificações intercalares) das obrigações atribuídas do proprietário ou, em caso de incumprimento, de fundamentar a necessidade de adoção de medidas adicionais por parte do Município.

Finalmente, a quarta e última etapa da cadeia processual preconizada aplica-se às situações em que se verifique incumprimento das obrigações de intervenção notificadas aos proprietários, exigindo do Município a tomada de decisões de caráter sancionatório e/ou substitutivo em relação àqueles.

No primeiro caso, o principal instrumento de intervenção ao dispor do Município consiste na penalização dos atos de contraordenação praticados pelos proprietários, designadamente ao nível da não realização/conclusão das operações urbanísticas para as quais foram anteriormente

<sup>30</sup> Cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto.

<sup>31</sup> Cf. nº1 do artigo 55º do RJRU e nº2 do artigo 89º e alínea a) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

<sup>32</sup> Cf. nº1 do artigo 57º do RJRU.

<sup>33</sup> Cf. nº3 do artigo 89º e alínea b) do nº3 do artigo 102º do RJUE.



notificados<sup>34</sup>. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada<sup>35</sup>.

Já no que se refere ao segundo caso, os principais instrumentos de intervenção disponibilizados pelo RJRU correspondem à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas<sup>36</sup> ou, em alternativa, à sua expropriação<sup>37</sup> ou venda forçada do imóvel a intervencionar em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir o dever de conservação/reabilitação originalmente imposto ao proprietário<sup>38</sup>. Tal como foi inicialmente apontado, a ativação deste tipo de instrumentos corresponderá sempre a uma *solução de último recurso*, dado o largo espectro de responsabilidades e riscos que a mesma comporta para o Município (muitas vezes em benefício do proprietário inadimplente), devendo sempre ser alvo de aturada avaliação numa base caso-a-caso.

De forma complementar a esta perspetiva de conservação/reabilitação do parque edificado de propriedade privada, considera-se também pertinente mobilizar a carteira de instrumentos legais de execução da política urbanística disponibilizados conjuntamente através do RJRU e do RJIGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer do presente PERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como a expropriação<sup>39</sup>, a constituição de servidões administrativas<sup>40</sup>, a reestruturação da propriedade<sup>41</sup> e o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios<sup>42</sup>.

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a

<sup>34</sup> Cf. alínea s) do n.º1 do artigo 98.º do RJUE.

<sup>35</sup> De acordo com o n.º4 do artigo 98.º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

<sup>36</sup> Cf. n.º2 do artigo 55.º do RJRU.

<sup>37</sup> Cf. n.º3 do artigo 55.º e artigo 61.º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem caráter urgente e a competência para emissão da resolução de expropriar e do ato administrativo que individualiza os bens a expropriar pertence à Câmara Municipal (cf. n.º3 do artigo 61.º do RJRU).

<sup>38</sup> Cf. n.º3 do artigo 55.º e artigo 62.º do RJRU.

<sup>39</sup> Cf. n.º1 do artigo 61.º do RJRU e artigo 159.º do RJIGT.

<sup>40</sup> Cf. n.º1 do artigo 60.º do RJRU.

<sup>41</sup> Cf. n.º1 do artigo 64.º do RJRU e artigos 162.º, 164.º e 165.º do RJIGT.

<sup>42</sup> Cf. n.º1 do artigo 58.º do RJRU e artigo 155.º do RJIGT. Deve notar-se que o exercício deste direito impõe a prévia manifestação de interesse por parte do Município através do *website* do serviço Casa Pronta (a cargo do Ministério da Justiça).



enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial, quer de unidades de execução ou de intervenção.

### C.3. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU do Centro Histórico de Serpa e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a estratégia preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do PERU. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira de incentivos por parte do Município.

Assim, do ponto de vista fiscal, a carteira de incentivos proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover (i) a conservação e reabilitação do parque edificado, (ii) a dinamização do mercado imobiliário e (iii) a ocupação e utilização do parque edificado. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT], Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] e Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular [IRS], podendo assumir o caráter de benefício ou, alternativamente, de penalização (Quadro 4). Para além dos incentivos gerais definidos a nível nacional, designadamente no quadro do Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF] e do Código do IVA (vd. descrição detalhada em Anexo), o Município disponibilizará ainda um conjunto próprio de incentivos relativamente ao IMT e ao IMI cujos termos de operacionalização serão fixados através do Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana [RMIRU].

QUADRO 4 – CARTEIRA DE INCENTIVOS FISCAIS

Objetivo	Enquadramento Legal	
	Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado	Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana
Conservação e reabilitação do parque edificado	<b>IMI:1</b> Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados	<b>IMI:A</b> Similar a IMI:1, com alargamento do período inicial de isenção e aligeiramento das condições de acesso
	<b>IVA:1</b> Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana	<b>IMI:B</b> Isenção de IMI para imóveis em adequado estado de conservação
	<b>IRS:1</b> Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (máx. €500)	<b>IMI:C</b> Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
		<b>IMI:D</b> Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	<b>IMT:1</b> Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação	<b>IMT:A</b> Similar a IMT:1, com aligeiramento das condições de acesso
	<b>IMT:2</b> Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados a habitação própria e permanente	<b>IMT:B</b> Similar a IMT:2, com alargamento dos destinos admitidos para o imóvel e aligeiramento das condições de acesso
	<b>IRS:2</b> Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias com a alienação de imóveis reabilitados	
Ocupação e utilização do parque edificado	<b>IRS:3</b> Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais de imóveis reabilitados	<b>IMI:E</b> Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

NOTA: VER DETALHES EM ANEXO E NO REGULAMENTO MUNICIPAL DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA



Para além destes incentivos, o RMIRU irá ainda estabelecer uma carteira de incentivos tributários que será consubstanciada através da redução ou isenção de taxas municipais, assim como proceder à revisão do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação da Habitação no Concelho de Serpa (PMARHCS). É de assinalar, finalmente, que os imóveis localizados no território da ARU do Centro Histórico de Serpa beneficiam de acesso preferencial aos apoios financeiros disponíveis através do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Financeiras (IFRRU), os quais consistem fundamentalmente na concessão de empréstimos para a reabilitação integral de edifícios (incluindo soluções integradas de eficiência energética) em condições mais favoráveis face às praticadas pelo mercado.

## **D. IMPLEMENTAÇÃO E MODELO DE GESTÃO**

### **D.1. ENTIDADE GESTORA**

A gestão da implementação do PERU do Centro Histórico de Serpa será assegurada diretamente pelo Município de Serpa, opção que encontra suporte numa aposta de valorização estrutural das capacidades já instaladas no seio dos respetivos Serviços Municipais e que se pretendem vir a reforçar/consolidar ao longo do seu período de vigência. Não está previsto, portanto, que esta missão venha a ser total ou parcialmente externalizada para qualquer unidade do setor empresarial local existente ou que possa vir a ser criada ao longo do referido horizonte temporal, tal como admitido pelo RJRU<sup>43</sup>.

### **D.2. MODELOS DE EXECUÇÃO**

A implementação do PERU do Centro Histórico de Serpa irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares<sup>44</sup>.

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU (cf. Capítulo C.1); sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas<sup>45</sup>.

Relativamente ao segundo modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município.

---

<sup>43</sup> Cf. artigo 10º do RJRU.

<sup>44</sup> Cf. nº1 do artigo 11º do RJRU.

<sup>45</sup> Cf. nº3 do artigo 11º do RJRU.



assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ônus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas<sup>46</sup>.

### D.3. PERÍODO DE VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO

O PERU do Centro Histórico de Serpa terá um período de vigência de 10 anos, passível de prorrogação por um máximo de 5 anos adicionais mediante proposta a submeter pela Câmara Municipal para efeitos de aprovação por parte da Assembleia Municipal<sup>47</sup>.

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação do PERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal<sup>48</sup>:

- um Relatório Anual de Monitorização do PERU;
- um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução do PERU.

Para além da lógica de prestação de contas (*accountability*) que está subjacente à produção deste conjunto de elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um suporte fundamental para introduzir as alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação.

Realça-se, em relação a esta última situação, que os eventuais procedimentos de alteração do PERU e/ou da própria delimitação da ARU que venham a ter lugar serão obrigatoriamente submetidos a aprovação por parte da Assembleia Municipal, na sequência de propostas a submeter pela Câmara Municipal<sup>49</sup>.

<sup>46</sup> Cf. nº2 do artigo 11º e nº1 do artigo 39º do RJRU.

<sup>47</sup> Cf. nº1 e nº2 do artigo 20º do RJRU.

<sup>48</sup> Cf. artigo 20º-A do RJRU.

<sup>49</sup> Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

## ANEXO - FICHAS DESCRITIVAS DOS INCENTIVOS FISCAIS



IMI.1	Reabilitação de imóveis
<p><b>Descrição do incentivo</b></p> <p>Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) relativamente aos imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) que tenham sido alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no seu nível de conservação e/ou desempenho funcional durante um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão dessas obras, o qual poderá ser renovado a requerimento do proprietário por 5 anos adicionais no caso de imóveis afetos a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação permanente.</p>	
<p><b>Forma do incentivo</b></p> <p>Este incentivo é materializado através da restituição do IMI pago (e/ou, sendo o caso, da dispensa do seu pagamento) após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.</p>	
<p><b>Requisitos específicos</b></p> <p>A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados às seguintes componentes de avaliação:</p> <p><u>Componente A: Estado de Conservação</u></p> <p>A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas, assegurando cumulativamente a obtenção do nível mínimo de 4 (Bom).</p> <p><u>Componente B: Eficiência Energética e Qualidade Térmica</u></p> <p>A obtenção de certificação nesta componente depende do cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto, na redação em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril.</p>	
<p><b>Normas de procedimento</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de avaliação energética do imóvel antes das obras atrás referidas</li> <li>2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização</li> <li>3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas; recomenda-se que este requerimento seja acompanhado pelo certificado energético obtido após a realização dessas obras</li> </ol> <p>Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar simultaneamente o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMI e subsequente restituição ao proprietário (e/ou, sendo o caso, a dispensa do seu pagamento).</p>	
<p><b>Enquadramento legal</b></p> <p>Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]</p>	

## Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável



## IMT.1 Aquisição de imóveis para reabilitação

### Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) que venham a ser alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no respetivo nível de conservação e/ou desempenho funcional com início no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição.

### Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMT pago na aquisição do imóvel após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

### Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e implica o cumprimento dos termos e requisitos mínimos associados às seguintes componentes de avaliação:

#### Componente A: Estado de Conservação

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas, assegurando cumulativamente a obtenção do nível mínimo de 4 (Bom).

#### Componente B: Eficiência Energética e Qualidade Térmica

A obtenção de certificação nesta componente depende do cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº118/2013, de 20 de Agosto, na redação em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº53/2014, de 8 de Abril.

### Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior; recomenda-se que este requerimento seja feito em paralelo com a contratação de serviços de avaliação energética do imóvel antes das obras atrás referidas
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas; recomenda-se que este requerimento seja acompanhado pelo certificado energético obtido após a realização dessas obras

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la, no prazo de 20 dias, ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar em simultâneo o proprietário desse facto, cabendo àquele, no prazo de 15 dias, promover a anulação da liquidação de IMT e subsequente restituição ao adquirente.

### Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável



## IMT.2 Aquisição de imóveis reabilitados para habitação permanente

### Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMTO) relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) que tenham sido alvo de obras de reabilitação devidamente certificadas pela Câmara Municipal, desde que as mesmas correspondam à primeira transmissão onerosa do imóvel reabilitado e se destinem exclusivamente a habitação própria e permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

### Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da isenção de pagamento do IMT no ato de aquisição do imóvel.

### Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas por parte do proprietário vendedor.

### Normas de procedimento

Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção do incentivo devidamente acompanhado pela documentação que comprova a certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas, este requerimento deve ser anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão e sempre antes da liquidação de IMT que teria lugar.

### Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [artigo 45º]

### Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IVA.1	Empreitadas de reabilitação urbana
<p><b>Descrição do incentivo</b></p> <p>Este incentivo consiste na aplicação da taxa reduzida de 6% do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) relativamente a empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis e/ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</p>	
<p><b>Forma do incentivo</b></p> <p>Este incentivo é materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas no âmbito da empreitada de reabilitação urbana contratada.</p>	
<p><b>Requisitos específicos</b></p> <p>A aplicação deste incentivo tem subjacente a incidência da empreitada de reabilitação urbana em imóveis e/ou espaços públicos localizados em ARU.</p>	
<p><b>Normas de procedimento</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para emissão de Declaração da Área de Situação do Imóvel</li> <li>2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização</li> </ol>	
<p><b>Enquadramento legal</b></p> <p>Código do IVA (alínea a) do nº1 do artigo 18º e rubrica 2.23 da Lista II</p>	
<p><b>Observações</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis</li> <li>■ A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável</li> </ul>	

+



## IRS.1 Reabilitação de imóveis

### Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na dedução à coleta em sede de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a realização de obras indutoras de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), até ao limite máximo de €500.

### Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dedução à coleta em sede de IRS de parte dos encargos suportados com as obras de reabilitação realizadas.

### Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação implica o cumprimento de uma das seguintes condições:

#### Condição A

A obtenção de certificação depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.

#### Condição B

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de um nível de conservação mínimo de 4 (Bom) em resultado das obras de reabilitação do imóvel, desde que o custo das obras (incluindo IVA) ascenda a pelo menos 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

### Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A)
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas
4. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para comprovação dos encargos suportados com a realização das obras de reabilitação (dependente da sua prévia certificação)

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas e à comprovação dos encargos suportados nesse âmbito, compete ao Município comunicar esses elementos ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.

### Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais Inº4, nº23 e nº24 do artigo 71º]

### Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável



## IRS.2 Alienação de imóveis reabilitados

### Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa autónoma de 5% à tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) que sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.

### Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias em sede de IRS.

### Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação implica o cumprimento de uma das seguintes condições:

#### Condição A

A obtenção de certificação depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.

#### Condição B

A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de um nível de conservação mínimo de 4 (Bom) em resultado das obras de reabilitação do imóvel, desde que o custo das obras (incluindo IVA) ascenda a pelo menos 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

### Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A)
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicar esses elementos ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.

### Enquadramento legal

Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº5, nº23 e nº24 do artigo 71º]

### Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável



IRS.3	Arrendamento de imóveis reabilitados
<p><b>Descrição do incentivo</b></p> <p>Este incentivo consiste na tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) que sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) e que tenham sido alvo de reabilitação devidamente certificada pela Câmara Municipal, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento.</p>	
<p><b>Forma do incentivo</b></p> <p>Este incentivo é materializado através da aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais em sede de IRS.</p>	
<p><b>Requisitos específicos</b></p> <p>A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação. A obtenção desta certificação implica o cumprimento de uma das seguintes condições:</p> <p><u>Condição A</u></p> <p>A obtenção de certificação depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos dois níveis face ao obtido antes das mesmas.</p> <p><u>Condição B</u></p> <p>A obtenção de certificação nesta componente depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de um nível de conservação mínimo de 4 (Bom) em resultado das obras de reabilitação do imóvel, desde que o custo das obras (incluindo IVA) ascenda a pelo menos 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.</p>	
<p><b>Normas de procedimento</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior (apenas para cumprimento da Condição A)</li> <li>2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização</li> <li>3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas</li> </ol> <p>Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicar esses elementos ao serviço de finanças da área da situação do imóvel, assim como notificar o proprietário desse facto.</p>	
<p><b>Enquadramento legal</b></p> <p>Estatuto dos Benefícios Fiscais [nº7, nº23 e nº24 do artigo 71º]</p>	
<p><b>Observações</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis</li> <li>■ A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável</li> </ul>	

h



[The page contains a large, faint rectangular area that appears to be a placeholder for a drawing or a very faded image. It is mostly blank with some light blue shading and faint horizontal lines.]

[pagina intencionalmente em branco]