

Área de Regeneração Urbana do Seixal

Delimitação



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO CONCELHO DO PORTO MONIZ	5
3. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DO PORTO MONIZ.....	9
3.1. Enquadramento.....	9
3.2. Critérios subjacentes	11
3.3. Prazos de execução	12
3.4. Entidade gestora	12
4. ARU DO SEIXAL.....	13
4.1. Enquadramento.....	13
4.2. Análise SWOT	15
4.3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.....	16
4.4. Objetivos e estratégias de intervenção	17
4.5. Estado de Conservação do Edificado.....	18
4.6. Equipamentos e Espaços Públicos.....	23
5. PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	27

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa aqui exposta trata, embora que de forma muito sucinta, a abordagem às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) a delimitar e estruturar no concelho do Porto Moniz, nomeadamente no Seixal, tendo como bases mais imediatas as premissas estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com as redações que lhe foram conferidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de Setembro), e os princípios estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal do Porto Moniz, que se encontra em revisão.

A reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel preponderante nos últimos dez anos, a nível europeu, nacional, regional e local, com a consciencialização cada vez mais presente da degradação do parque edificado e dos diversos espaços nas localidades urbanas e suas periferias. Determinar os inúmeros fatores originários que contribuíram para essa degradação e as consequências a médio e longo prazo que se farão sentir, constituem matéria de análise para recurso a instrumentação adequada, de modo que se possa incidir não só sobre a revitalização dos edifícios e dos espaços degradados, mas de forma transversal sobre a revitalização social, económica, cultural e ambiental, fatores indissociáveis dos tecidos e núcleos urbanos.

Patente no RJRU, encontram-se presente essa consciencialização, sobre o território, os seus diversos protagonistas e desafios que apresenta, e da qual se transcreve:

“(…) O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:

a) Articular o 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;

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

c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

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

e) Desenvolver 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. (...)

É portanto fundamental, na estruturação de qualquer área de reabilitação urbana que se proceda à mobilização de poderes (da administração Central, Regional e Municipal) e de intervenientes privados e possíveis sociedades público/privadas, para a construção de uma sólida parceria para a reabilitação urbana no seu todo, contribuindo de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos de natureza variada, para garantir um funcionamento harmonioso e sustentável e assegurar uma habitação condigna para todos, visando tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, sobretudo vivos, dinâmicos e atrativos.

Uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é “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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (b) do artigo 2.º do RJRU).

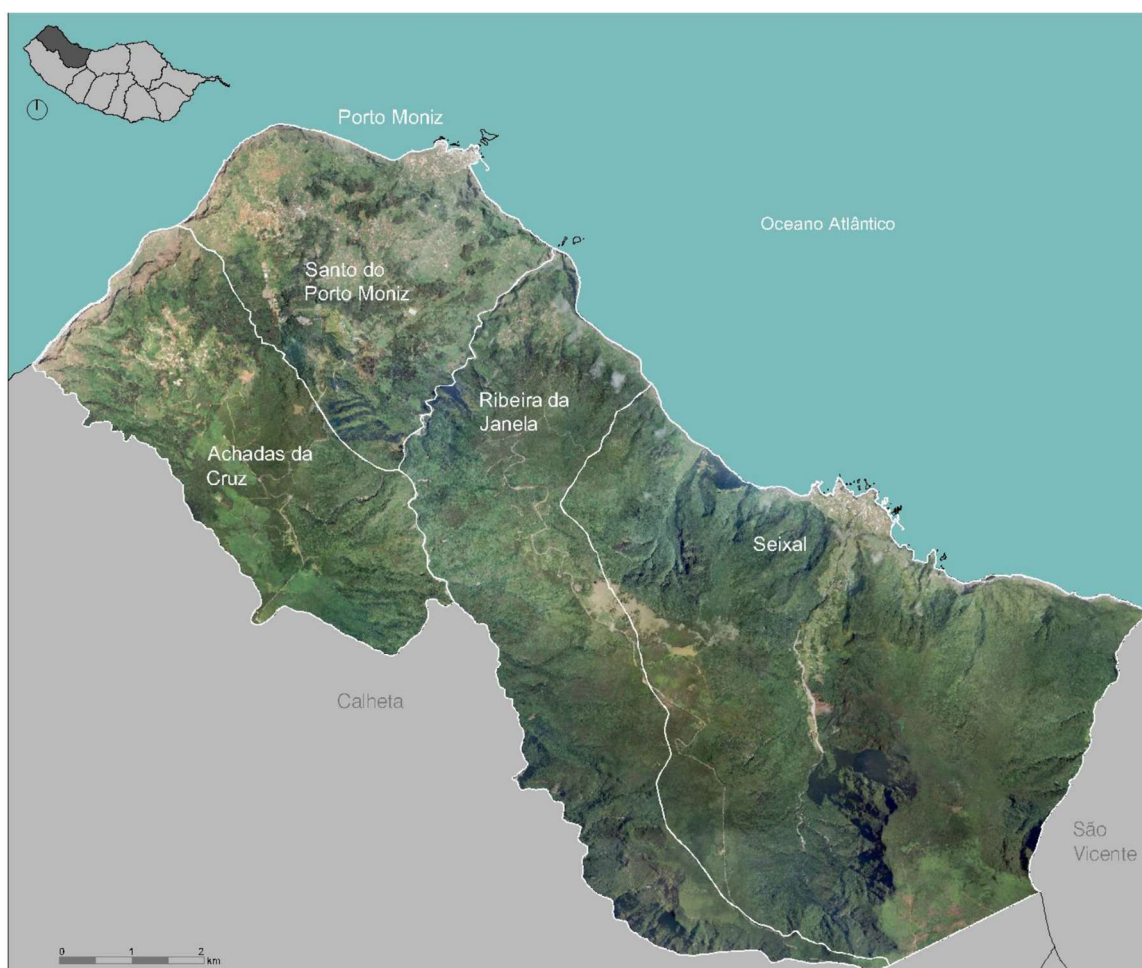
A aprovação da delimitação da ARU é feita pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo posteriormente enviada para publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República. Simultaneamente com o envio para publicação do Aviso em Diário da República, remetido por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da ARU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), I.P.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO CONCELHO DO PORTO MONIZ

A localização descentralizada dos concelhos a norte da Ilha, como é o caso do Porto Moniz, faz com que sejam facilmente identificados processos de degradação quer no plano físico e material, quer no plano imaterial, como o económico, o demográfico, o social e o cultural, tornando-se imperativo e necessário a reabilitação destas áreas, uma vez que a sua presença e o seu desenvolvimento urbano comunga estreitamente com paisagens naturais de beleza excepcional, e assumem um protagonismo fundamental nos roteiros turísticos que a região tem para oferecer.

Figura 1 – Localização do Porto Moniz na Ilha da Madeira



O território do concelho desenvolveu-se de forma um pouco atribulada, sendo a sua constituição e gestão administrativa variável no decorrer da sua existência, ora pertencendo à capitania de Machico, ora à da Calheta, com diversas suspensões na sua administração.

Podemos caracterizar a orografia do concelho de duas formas distintas: a que se embrenha para o interior da ilha, através de um planalto recortado pelas ribeiras do Seixal e Ribeira da Janela, e

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

que depois desce de forma abrupta para o mar, e a da linha do litoral. No planalto, desenvolvem-se os cultivos agrícolas e criações de gado, em harmonia com a beleza das paisagens naturais que abrigam parte da floresta Laurissilva da Madeira, e junto ao litoral, nas zonas portuárias do Seixal e Porto Moniz, os aglomerados urbanos mais significativos e densos do concelho, onde em tempos predominou a atividade piscatória. A Ribeira da Janela, por ter um afunilamento estreito junto ao litoral, obrigou que a fixação dos seus habitantes se realizasse encosta acima, privilegiando os locais mais planos para a sua implantação e cultivo das terras.

Genericamente, a povoação do concelho e das suas freguesias seguiu a presença das igrejas e das casas senhoriais que nelas se instalaram, formando pequenos núcleos que depois se espalharam através dos eixos viários e pedonais que os interligavam. Traduzem-se essencialmente em edifícios de pequenas dimensões associados ao uso habitacional, dotados de apenas um ou dois pisos e aliados a terrenos de cultivo. Os edifícios associados ao uso comercial ou industrial surgem de igual modo de forma dispersa, desta feita em menor número, por um lado acoplados a edifícios de habitação (pequenas oficinas), e por outro autónomos em terrenos na proximidade da habitação.

É nas construções mais recentes que se verificam as maiores ruturas morfo-tipológicas, com construções em altura para habitação multifamiliar, de dois ou três pisos, muitas vezes desadequadas à morfologia do terreno.

A presença das piscinas naturais no Porto Moniz e Seixal fazem destes um local de atração particular na época balnear, tanto no panorama regional como no turístico, sendo neste último, presença garantida durante todo o ano, uma vez que se inserem nos roteiros turísticos.

Em suma, o resultado da dispersão e das áreas de tecido urbano descontínuo são consequência intrínseca dos territórios não planeados, onde o crescimento urbano é bastantes vezes espontâneo e descontrolado, intimamente ligado à atividade agrícola, à matriz cadastral, às acessibilidades e às características fisiográficas dos terrenos.

A delimitação das ARU, em função desse fator de dispersão e dificuldade na identificação de núcleos edificados, e da incomportabilidade que acarreta em termos financeiros de abarcar uma maior área de território para o município, procura incorporar as zonas de tecido mais caracteristicamente urbano e urbanizável, pela dimensão, tipicidade e vivência, e na relação com os territórios fronteiriços, na esperança que o exemplo do que aqui se pretende realizar, se

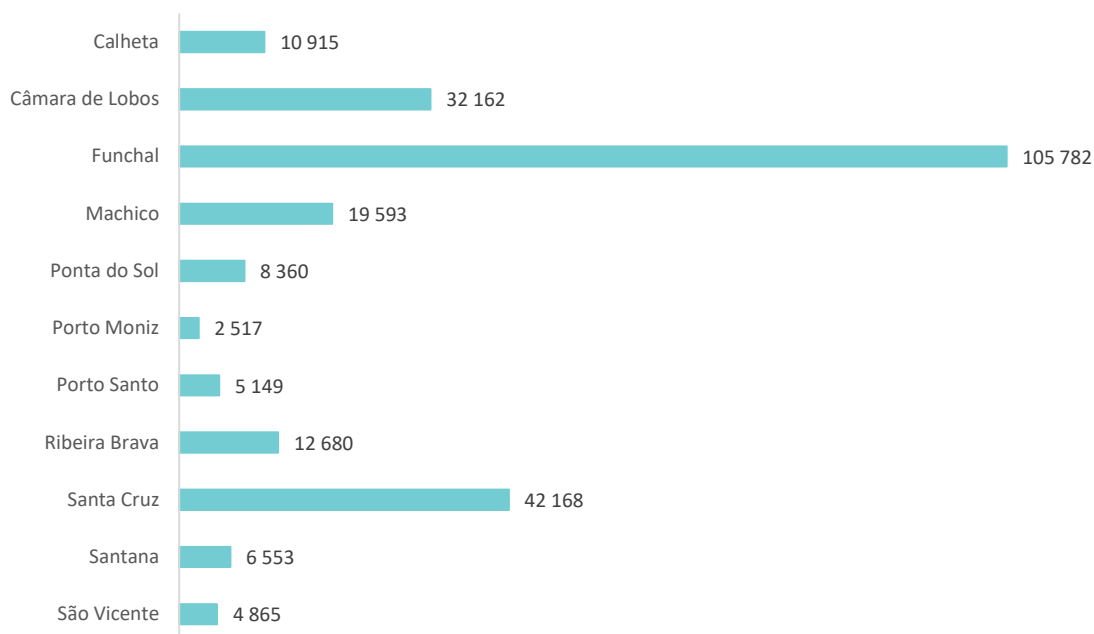
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

estenda ao remanescente território no futuro, como boa prática de intervenção, ocupação, organização, gestão e usufruto do espaço urbano edificado e não edificado, e da sua continuada potenciação em termos locais, regionais e turísticos.

O Porto Moniz é o concelho da Região Autónoma da Madeira com menor número de habitantes (2.517), seguido imediatamente do Porto Santo, que apresenta sensivelmente o dobro daquele valor (5.149).

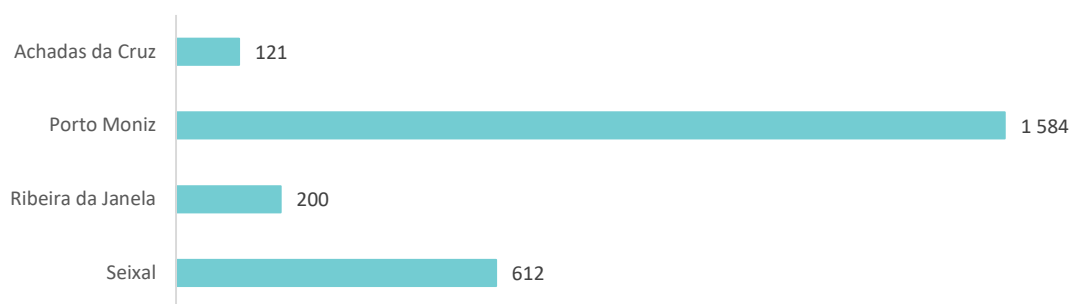
Os gráficos que se seguem apresentam a o número de habitantes nos diferentes concelhos da Região, e o número de habitantes por freguesia no concelho do Porto Moniz.

Figura 2 - Número de habitantes por concelho na RAM - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa



Fonte: CENSOS 2021 - Instituto Nacional de Estatística

Figura 3 - Número de habitantes por freguesia no Porto Moniz - CAOP 2013 - Carta Administrativa Oficial Portuguesa



Fonte: CENSOS 2021 - Instituto Nacional de Estatística

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Neste último gráfico, destacam-se as freguesias do Porto Moniz e do Seixal como as mais populosas do concelho.

Analisando a população residente por faixa etária, verifica-se que, aproximadamente, 30% da população é idosa (746 pessoas com 65 e mais anos), seguindo-se a população com idades compreendidas entre os 15 e os 24 anos.

Face ao apresentado, importa analisar, também, o índice de envelhecimento da população do Município do Porto Moniz, que apresenta um valor de 318,80, bastante superior ao índice de envelhecimento evidenciado ao nível nacional (182,07) e ao nível da Região Autónoma da Madeira (156,74).

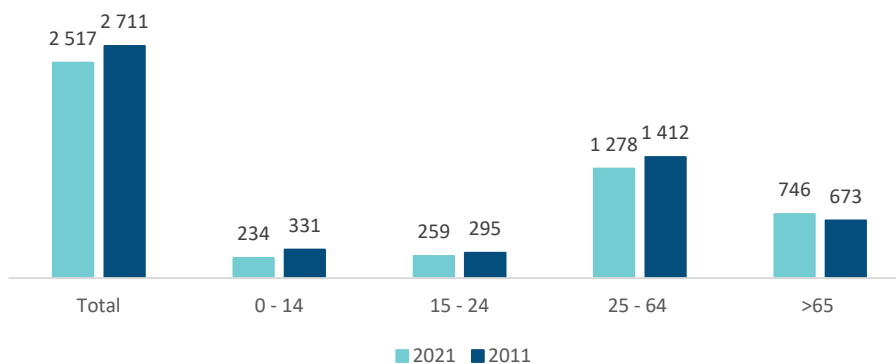
Tabela 1 – Estatísticas Demográficas, por sexo

Sexo	Grupos etários					Índice de envelhecimento
	Total	0-14	15-24	25-64	65+	
Homem	1.121	133	116	626	246	184,96
Mulher	1.396	101	143	652	500	495,05
Total	2.517	234	259	1.278	746	318,80

Fonte: INE/DREM - Estatísticas Demográficas/CENSOS 2021 - Instituto Nacional de Estatística

Nos censos de 2021, contavam-se na totalidade 2.517 habitantes no concelho do Porto Moniz. Tendo como referência a figura apresentada e os dados dos Censos de 2011, verifica-se que esse número decresceu 7,16%, ou seja, por estimativa calcula-se a perda de 194 habitantes neste período de análise.

Figura 4 - Estatísticas Demográficas, por grupo etário



Fonte: CENSOS 2011 e 2021 - Instituto Nacional de Estatística

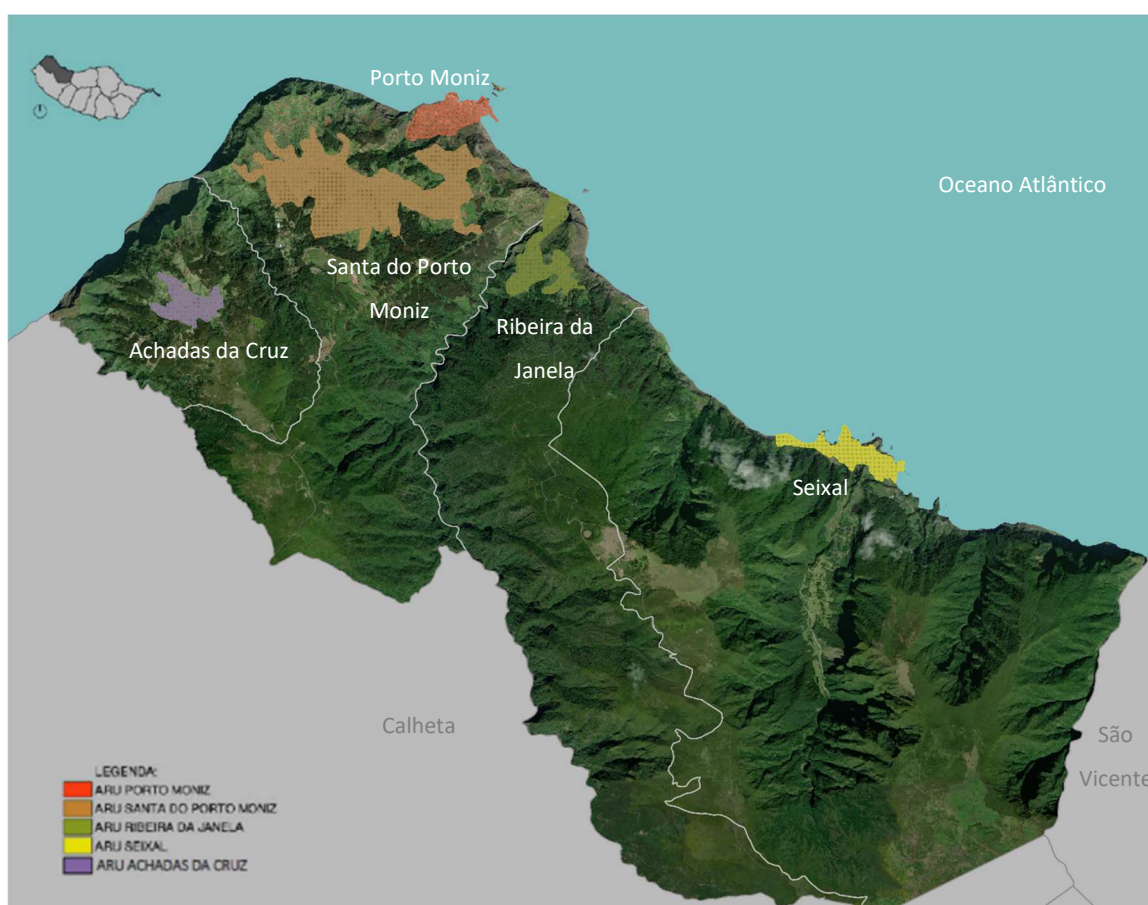
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

3. ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DO PORTO MONIZ

3.1. Enquadramento

O concelho do Porto Moniz compreende a delimitação de cinco Áreas de Reabilitação Urbana a levar a cabo no concelho, designadamente: a ARU do Porto Moniz, a ARU da Santa do Porto Moniz, a ARU da Ribeira da Janela, a ARU do Seixal e a ARU das Achadas da Cruz.

Figura 5 - Mapa com a delimitação das ARU no concelho



Os aspetos comuns a todas as Áreas de Reabilitação Urbana serão abordados no presente ponto de forma genérica, sendo os aspetos específicos enunciados nos pontos relativos a cada uma, em respetivamente.

Para os devidos efeitos de delimitação da ARU, foram tidos em conta os objetivos e estratégias de intervenção, delineados após uma análise breve às carências e patologias dos tecidos urbanos sobre os quais aqui se incide, os pressupostos enunciados no RJRU e incluem a presente memória

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

descritiva e justificativa, a delimitação das respetivas áreas abrangidas, a definição do tipo de operação de reabilitação adotada e os apoios e incentivos às ações de reabilitação.

O processo adotado para a justificação de delimitação das referidas ARU baseou-se num conjunto de medidas de análise e diagnóstico do território, nas suas variadas vertentes, e das quais se enunciam:

- Análise e tratamento da informação disponibilizada pela Câmara Municipal do Porto Moniz, complementada com o trabalho de campo necessário para caracterização do território do ponto de vista físico, ambiental, socioeconómico e urbanístico, incluindo a análise do edificado e dos usos predominantes;
- Análise dos documentos estratégicos e instrumentos de gestão territorial em vigor, e em revisão, com impacto nas áreas de intervenção e que se revelaram importantes para a definição da estratégia a desenvolver;
- Definição de uma estratégia integrada de desenvolvimento e de um modelo territorial para cada ARU, harmonizada com a sua envolvente e com outras polaridades vizinhas, que promova o seu desenvolvimento, de forma socioeconomicamente equilibrada e ambientalmente sustentável, articulando-se com os objetivos estratégicos estabelecidos pelo Município;
- Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e o seu enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do concelho, tendo como base o contexto regional, na visão e na estratégia de desenvolvimento e consolidação territorial.

A aprovação das ARU aqui apresentadas implica a sua continuidade através da elaboração e aprovação de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), através de instrumento próprio que as concretize de modo particular, designado por Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

O aspeto comum presente nas diversas áreas de reabilitação urbana que aqui se apresentam, caracteriza-se pela necessidade de atuação não só sobre o edificado degradado, mas também sobre a malha dos espaços urbanos que as constituem, razão pela qual as ORU deverão traduzir-se em ORU sistemáticas, que incidem não apenas na reabilitação do edificado, mas engloba a

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

qualificação de infraestruturas, de equipamentos e de espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização.

De acordo com o RJRU, a aprovação das delimitações da ARU e a aprovação da correspondente ORU é da competência da Assembleia Municipal. A sua aprovação pode ocorrer em simultâneo ou em momentos distintos.

No caso da aprovação da delimitação de uma ARU não coincidir com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca no prazo de três anos, se não for aprovada a correspondente ORU. Para isso correspondendo a esse prazo deverão ser elaboradas as propostas para as correspondentes ORU e submetidas à aprovação da Assembleia Municipal.

3.2. Critérios subjacentes

O processo de delimitação das ARU resultou de uma série de critérios, subjacentes e decorrentes da análise do território e estruturação de objetivos e estratégias considerados para as diferentes ARU do concelho do Porto Moniz, observando as premissas gerais estabelecidas no RJRU. Nesse sentido, e procurando sumariamente traduzir alguns dos critérios adotados para a delimitação das ARU, enunciam-se:

- Adequação à estrutura urbana e urbanizável, e a sua evolução no território;
- Adequação aproximada à estrutura de cadastro e conjuntos edificados existentes;
- Inclusão dos principais elementos do património histórico e arquitetónico, âncoras culturais e funcionais presentes no território;
- Conformidade com os instrumentos de gestão do território, planeamento estratégico e programas de investimentos públicos atualizados.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

3.3. Prazos de execução

O prazo estabelecido para a execução de uma ARU é de 10 anos (Artigo 20º do RJRU). Significa que a ARU a ser aprovada e implementada estará em vigor de 2024 a 2034.

A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação. No quadro desse relatório, a elaborar pela Câmara Municipal, deverá ser feita uma apreciação do grau de desenvolvimento das ações de reabilitação definidas e da prossecução dos objetivos da estratégia de reabilitação, podendo apontar para a necessidade de reprogramação da operação.

3.4. Entidade gestora

A entidade gestora será a Câmara Municipal do Porto Moniz, devendo para isso criar uma equipa multidisciplinar para a concretização dos objetivos propostos.

Com a estrutura organizacional seguinte pretende-se agilizar todo o processo de reabilitação, nomeadamente, a nível de:

- Recursos Humanos: existência de uma estrutura mais operacional e eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação.
- Especificidade de atuação: equipa direcionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado.
- Contactos com os agentes intervenientes no processo: promover enquanto entidade gestora, o contacto direto e, portanto, privilegiado com proprietários, empreiteiros, entidades governamentais, entre outros.

Com uma equipa multidisciplinar direcionada exclusivamente para a gestão da ARU, torna-se assim mais fácil o atendimento aos processos de reabilitação urbana quer pela afetação exclusiva dos recursos humanos quer pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Este facto permite assegurar a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

4. ARU DO SEIXAL

4.1. Enquadramento

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à delimitação da ARU a levar a cabo no Seixal.

Figura 6 - Vista da Vila do Seixal



A Freguesia do Seixal, assim denominada pelos primeiros colonos graças à presença abundante de uma planta denominada “seixo”, teve um desenvolvimento lento, devido à perigosidade dos seus acessos. As suas principais atividades estiveram ligadas à pesca, cultivo da cana-de-açúcar e vinhas. A malha edificada mais densa e caracteristicamente tradicional localiza-se a nascente da ribeira do seixal, em direção ao porto e às piscinas naturais, associadas ao clube naval. A igreja, dedicada a Santo Antão, encontra-se no lado poente da ribeira, adjacente a esta, e onde genericamente o edificado associado à habitação se encontra mais disperso e tem pontualmente carácter de maior modernidade (moradias unifamiliares / unidades hoteleiras de pequena dimensão e equipamentos públicos).

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Identificam-se quer a nascente quer a poente da ribeira, grandes casas senhoriais, que possivelmente outrora dominaram a paisagem e os terrenos vizinhos que lhes pertenciam.

O crescimento do seu parque habitacional realizou-se junto dos principais acessos pedonais e viários, onde a orografia do terreno o proporcionava, assumindo a linearidade das infraestruturas que os serviam, densas ou dispersas.

Para além da atividade agrícola, identifica-se um potencial eixo comercial (junto à estrada regional, desde a igreja ao caminho de acesso às piscinas naturais, abaixo do relativamente novo edifício dos correios) onde existem diversas edificações destinadas a habitação com comércio e serviços no piso térreo.

É percorrendo as vias secundárias, caminhos municipais, que se encontram a maioria das construções abandonadas e devolutas características de uma arquitetura tradicional, fruto do abandono e desertificação que se vão sentindo na freguesia.

Figura 7 – Construções da Freguesia do Seixal



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

4.2. Análise SWOT

A análise S.W.O.T. (*Strenghts* – Forças, *Weaknesses* – Fraquezas, *Opportunities* – Oportunidades e *Threats* – Ameaças) pretende identificar quais as características mais e menos favoráveis afetas, neste caso ao território urbano (aos seus fatores internos e externos) para que da sua interpretação se possam tomar iniciativas com o objetivo de garantir-lhe maior competitividade.

Tabela 2 – Análise SWOT

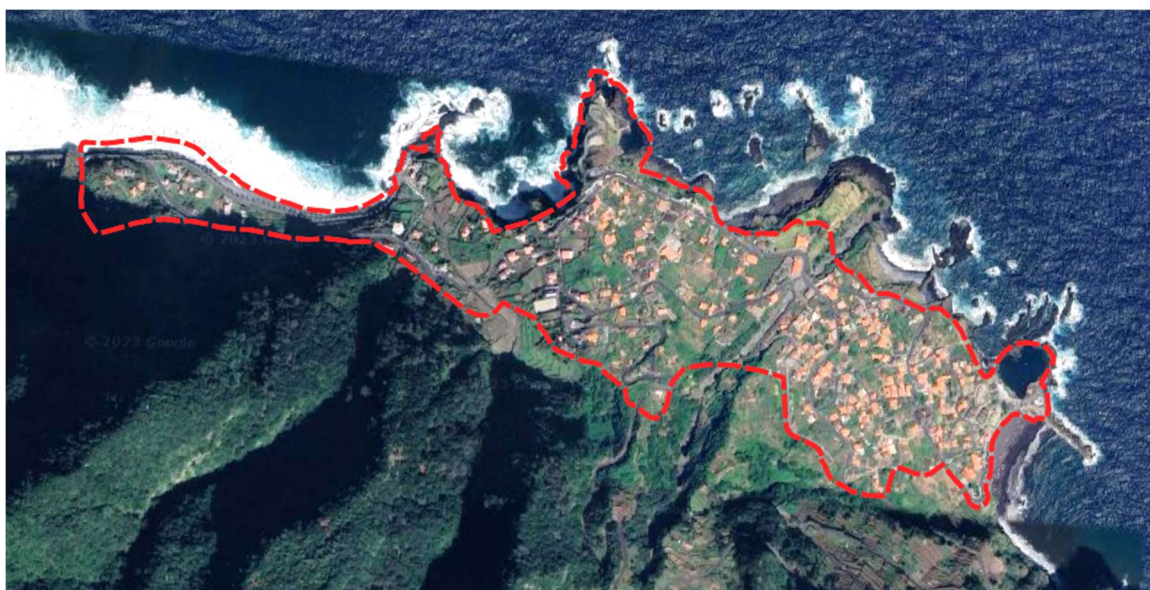
Forças	Fraquezas
<ul style="list-style-type: none">. Localização entre polos turísticos. Relação especial. Boas acessibilidades. Paisagens amplamente divulgadas no panorama internacional. Vários percursos para a prática de pedestrianismo. Forte ligação com a Natureza.	<ul style="list-style-type: none">. Tendência de envelhecimento populacional. Diminuição drástica do trânsito e visitação. Rede de infraestruturas ultrapassada. Acessibilidades e mobilidade inexistentes. Diminuição do poder de compra. Edifícios em ruína e devolutos. Falta de dinamismo dos empresários. Baixa densidade populacional. Falta de promoção
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">. Apoios através dos Quadros Comunitários (Portugal 2020, Portugal 2030, entre outros).. A regeneração urbana como prioridade. Melhoria dos equipamentos e infraestruturas. Procura de investimento por parte dos privados. Pedestrianismo. Agroturismo / ecoturismo. Fortalecimento da oferta turística. Recuperação de quintas e outros para turismo de habitação ou turismo no espaço rural	<ul style="list-style-type: none">. Envelhecimento da população. Concorrência de outras localidades. Esvaziamento dos transportes públicos. Abandono da população

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

4.3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O limite adotado para a delimitação da ARU do Seixal estende-se desde a praia junto ao porto de pesca e recreio, até à Ribeira da Laje. Corresponde aproximadamente a 42,2 hectares que abrangem a linha do litoral e a maioria dos edifícios compreendidos entre aqueles espaços.

Figura 8 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixal (1:7000)



Os principais equipamentos que a configuram no centro urbano da freguesia e unidade administrativa do concelho são nomeadamente:

- Igreja Matriz e Capela de Santo Antão;
- Junta de Freguesia; Centro de Convívio do Seixal;
- Centro de Saúde;
- Polidesportivo;
- Estação de correios;
- Piscinas Naturais.

4.4. Objetivos e estratégias de intervenção

A delimitação da área de recuperação urbana na freguesia do Seixal pretende contribuir para a reabilitação e revitalização daquela zona urbana, e estabelecer linhas orientadoras que vão ao encontro das estabelecidas nos regulamentos municipais para a disciplina do território, a ligação entre o centro e com vista a potenciar atividades capazes de dinamizar a vivência e usufruto dos espaços públicos, assim como incentivar a fixação e atração de residentes.

Parece importante nesta abordagem específica e tirando partido da diversidade de zonas que a ARU engloba, dividir para conseguir unificar, ou seja, aumentar a diversidade sectorizando-a, para que a existência simultânea dos diversos sectores seja uma mais-valia na valorização do conjunto. Para isso podem ser estabelecidos projetos estruturantes que aumentem e complementem a diversidade de oferta, como a criação de um percurso hoteleiro adoçado aos antigos caminhos e veredas, a reabilitação da praia da laje e da baía do Farrobo (praia de areia), munindo-as de condições e equipamentos de apoio balnear adequado, de entre outros.

De igual forma ao estabelecido para as restantes ARU do concelho do Porto Moniz, os principais objetivos para a ARU do Seixal prendem-se com a necessidade de homogeneizar o desenho dos espaços urbanos e promover a sua requalificação e a requalificação da sua malha edificada, de forma a contribuir para o continuado e melhorado desenvolvimento socioeconómico e cultural, e melhoria das condições de habitabilidade, higiene e segurança dos seus habitantes e visitantes, e de forma a promover e potenciar a fixação de pessoas residentes. Atendendo ao anteriormente referido, verifica-se ser necessário:

- Manter e reforçar os serviços administrativos e equipamentos públicos, de forma a valorizar a função habitacional e agrícola e incentivar a fixação e atração de residentes;
- Requalificação dos acessos e espaços do núcleo urbano, e incentivar e apoiar a manutenção e conservação característica do seu edificado;
- Promover o centro histórico, através da dinamização do comércio, serviços e restauração, contribuindo para a sustentabilidade da economia local e para a criação de uma nova dinâmica em qualquer período do dia;
- Valorizar elementos físicos estruturantes Revitalização da Estrada Regional criando e recuperando edifícios como o antigo Correio e antigo Mercado com novas funções;

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

- Requalificação dos principais acessos pedonais e dos caminhos municipais, potenciando a sua vertente turística, quer pedestre quer ocupacional;
- Requalificação dos percursos viários, com recurso a um desenho urbano atualizado que lhes confira a segurança e características de mobilidade adequadas, contemplando passeios, estacionamento e o mobiliário urbano que se mostrar necessário;
- Recuperação e requalificação dos espaços de lazer, em articulação com os espaços comerciais e de serviços, para dar resposta às atuais e futuras necessidades da população;
- Potenciar as Piscinas, a Praia e o Porto do Seixal como elementos de estruturantes do concelho;
- Potenciar o turismo;
- Elaboração do Plano de Ordenamento do Espaço Público.

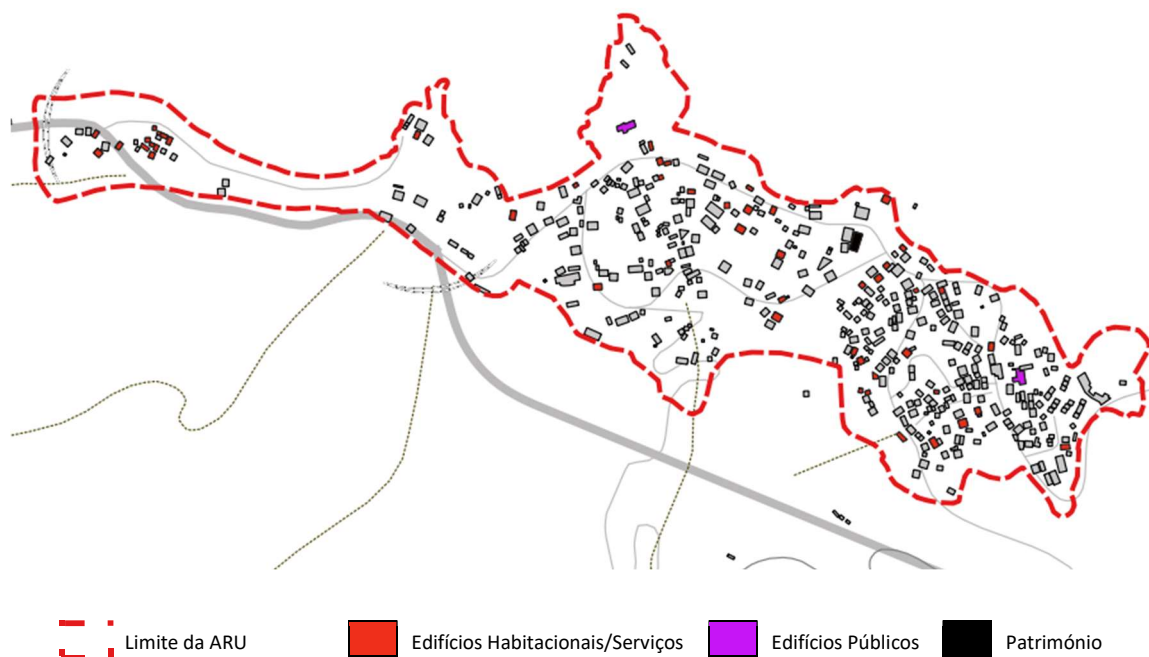
4.5. Estado de Conservação do Edificado

O estado de conservação das edificações é o ponto fulcral do estudo da ARU do Seixal baseado no levantamento territorial dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados (estado de conservação razoável, mau ou péssimo), nomeadamente os destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles que aparentam ter idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados.

Na ARU do Seixal foram identificados, em 2023, 53 edifícios, dos quais 88,68% tem utilização de Habitação, 3,77% tem utilização de restauração, 5,66% dizem respeito a Edifícios Públicos (Junta de Freguesia, Postos CTT e Centro de Saúde) e 1,89% a elementos patrimoniais (Igreja Paroquial), de acordo com a figura seguinte.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Figura 9 - Levantamento territorial – Uso do edificado/equipamentos



Para cada edifício identificado foi determinado o seu nível de conservação, de acordo com o disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, tendo sido aferido com base na inspeção das anomalias visíveis (externas). A escala de classificação teve por base o disposto no artigo 6º:

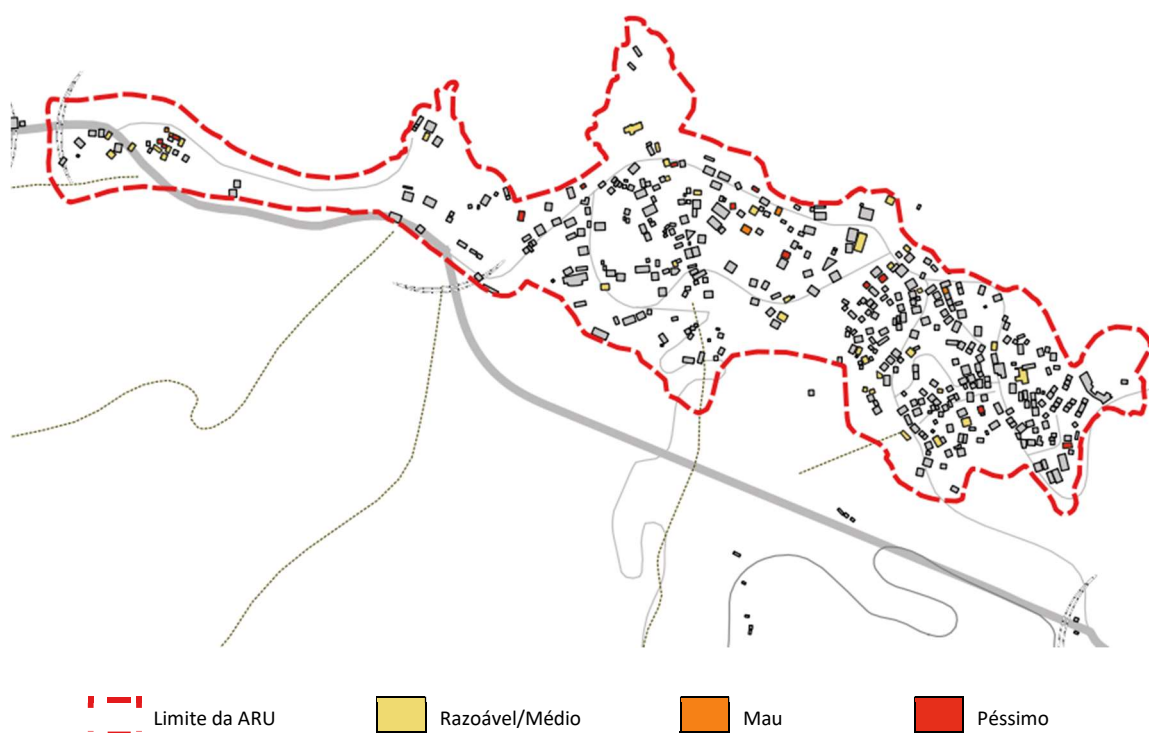
Tabela 3 - Nível de Conservação

Estado de Conservação	Médio	Mau	Péssimo
Nível de Conservação	3	2	1
Edifícios por Estado de Conservação (N.º)	35	5	13

De acordo com a classificação apresentada na Tabela supra, contabilizam-se 35 edifícios em Médio (Razoável) estado de conservação, 5 edifícios com nível de conservação Mau e 13 edifícios com nível de conservação Péssimo (ou em Ruína).

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Figura 10 - Levantamento Territorial – Estado do Edificado



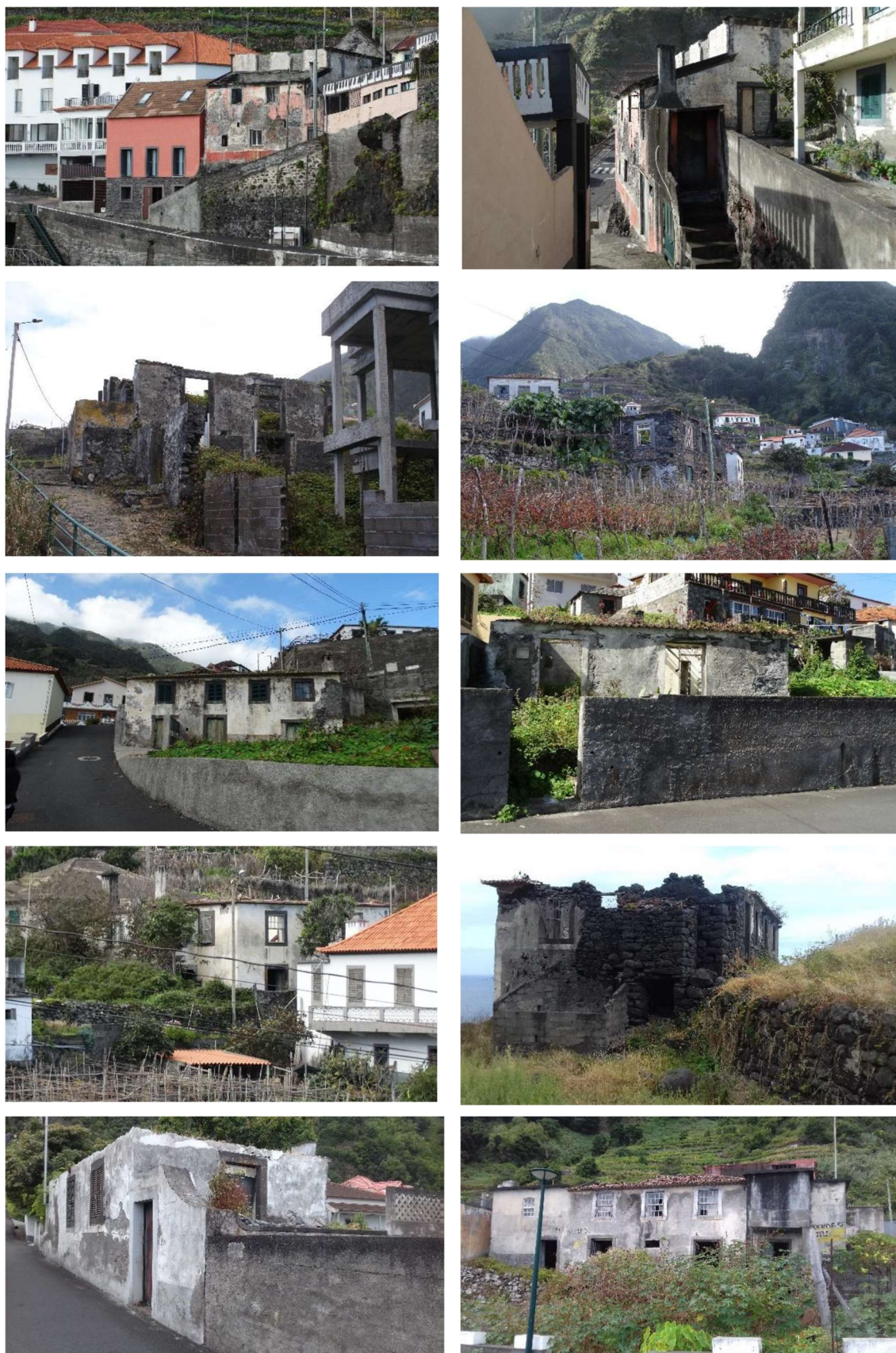
Esta situação revela especial importância no que concerne ao edificado sendo determinante, através da ARU, promover a reabilitação do território, atuando ao nível do edificado e contribuindo para a melhoria da imagem e identidade do concelho.

Nota-se que o parque edificado bom e razoável está uniformemente distribuído dentro do limite proposto. As edificações em mau estado de conservação encontram-se espalhadas pela área global existindo um núcleo na zona da Ribeira da Laje que se destaca. As edificações em ruína predominam no casco histórico.

O parque edificado que se encontra em mau estado de conservação não dignifica o conjunto construído, mostrando uma má imagem da freguesia e constituindo em alguns casos perigo para a segurança das pessoas na sua mobilidade diária. Existe um grupo de edificações que se encontram em ruínas e que necessitam de intervenção urgente uma vez que podem desmoronar-se colocando em risco a segurança e saúde da população. A exemplificar, na rua de acesso à Praia/Clube Naval e nas proximidades encontram-se algumas das edificações referidas.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Figura 11 – Evidências do estado de conservação do edificado



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

É de salientar alguns edifícios que se encontram inacabados e em mau estado à entrada da Praia do Farrobo bem como outras edificações de relevância no Seixal, as quais necessitam uma rápida intervenção para dignificar todo o conjunto que pertence ao património edificado do Seixal.

Figura 12 – Edifício em mau estado



No entanto, existem bons exemplos de recuperação privada de habitação própria ou turística que sendo continuadas dignificam e enriquecem a freguesia.

Figura 13 – Bons exemplos de recuperação privada



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL



4.6. Equipamentos e Espaços Públicos

Uma vez que a ARU abrange o Centro urbano do Seixal encontram-se espaços urbanos de Utilização Pública fortemente marcados pela História quer para convívio da população bem como atividades culturais de recreio e lazer. Os espaços unem-se por um percurso: Clube naval do Seixal/ Porto, Igreja Matriz, passeio pela estada regional, Junta de Freguesia, praia do Farrobo, Ribeira da Laje.

Ao longo de este percurso existe a necessidade de o melhorar forma de o tornar mais agradável e seguro. Indicam-se algumas sugestões:

- Melhorar a Iluminação Pública;
- Melhorar o Mobiliário Público;
- Melhorar as acessibilidades;
- Repavimentação de algumas zonas;
- Estender o Adro da igreja ou criar uma Praça Pública;
- Criar um Parque geriátrico;
- Promover a Revitalização do comercio ao longo do Percurso;
- Revitalizar antigo Correio, o Antigo Mercado e o Antigo Lavadouro, promovendo áreas criativas e culturais.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

Figura 14 – Rede de Equipamentos

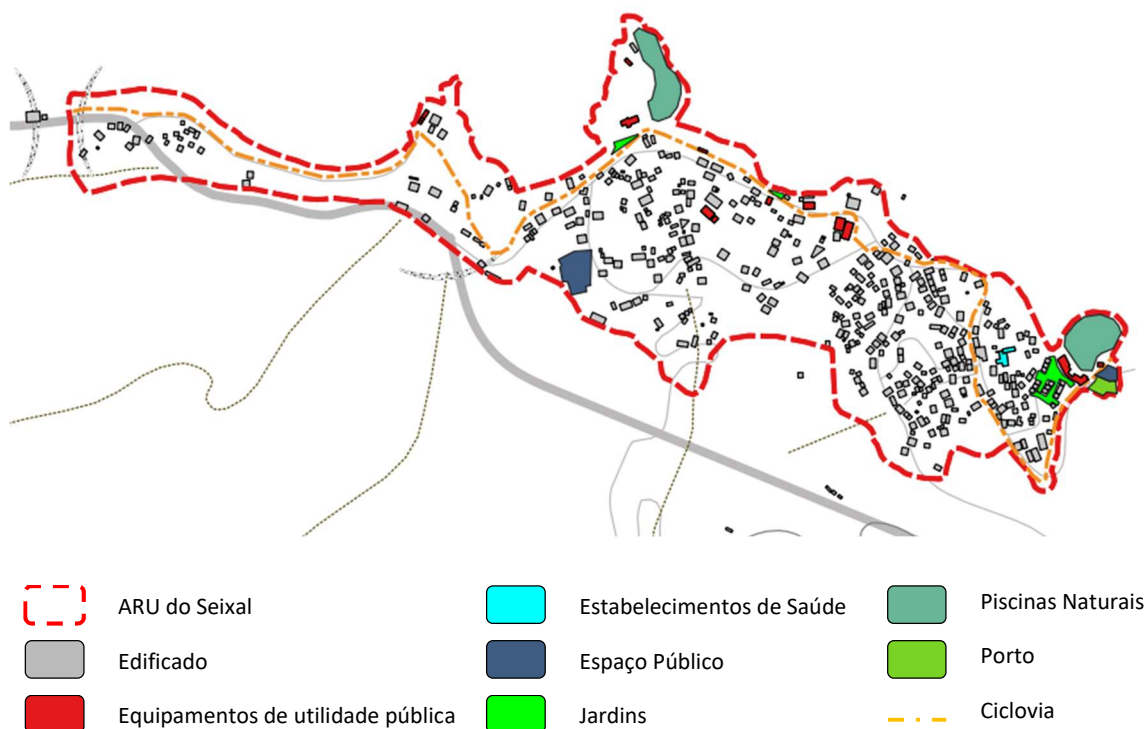


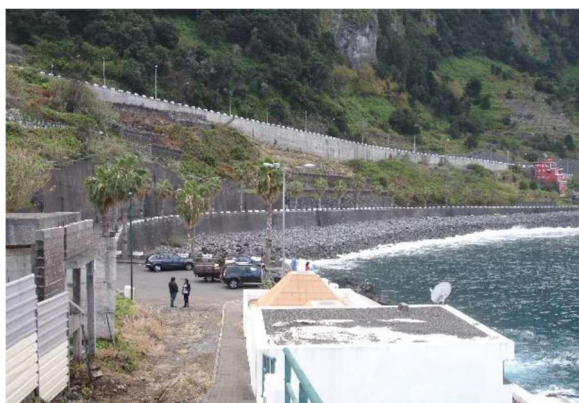
Figura 15 – Fotografias dos equipamentos do Seixal



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL



Quanto à circulação automóvel importa dar continuidade a nova via e ligá-la à estrada regional de forma a criar um circuito que poderá ajudar a circulação em dias de maior pressão automóvel, bem como oferecer segurança aos peões que circulam pela estrada regional.

Criar um parque de estacionamento junto a ER101 no lado nascente ajudaria a retirar alguns automóveis dos residentes que la estacionam por falta de garagem nas suas habitações, permitindo uma circulação mais segura.

5. PRINCIPAIS BENEFÍCIOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS E APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS À REABILITAÇÃO

Em conformidade com o disposto no artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A reabilitação urbana dispõe de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Na ARU do Seixal, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, designadamente os previstos nos artigos 45º, 46º e 71º, bem como quaisquer outros previstos em Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.

A informação que abaixo se transcreve tem origem no Portal da Habitação e no EBF:

1. IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6%:

- *Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico;*
- *Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços públicos;*
- *Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

- *Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:*
 - a. *contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);*
 - b. *Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P..*

2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- *Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (Consultar artigo 44.º do EBF)*
- *Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.*
 1. *Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação;*
 2. *Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.*
- *Isenção de IMI – 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos) para Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:*
 - a. *Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;*
 - b. *Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.*
- *Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação*

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (números 1 do artigo 46.º do EBF)

- *Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (número 3 do artigo 46.º do EBF)*

3. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- *Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT).*
- *Ficam isentas do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição. (Consultar artigo 45.º do EBF)*
- *Ficam isentas de IMT - Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.*

4. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO COLETIVO (IRC)

- *Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. (números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)*

5. IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

- *Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF).*
- *O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).*
- *São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:*
 - a. *Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou*
 - b. *Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.*
- *As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do EBF)*
- *Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:*
 - a) *Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;*
 - b) *Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).*

6. FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH), cujo regime tributário que pode ser resumido da seguinte forma:

- *Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008;*
- *Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008; e os Rendimentos pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou reembolso, excluindo o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação das unidades de participação. pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;*
- *Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2015, que operem de acordo com a legislação nacional e com observância das condições previstas nos artigos 102.º a 104.º da Lei n.º 64-A/2008; e Transmissão ocorra por força da conversão do direito de propriedade dos referidos imóveis num direito de arrendamento.*
- *Ficam isentas de IMT:*
 - *As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH;*
 - *As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH.*
- *Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra.*

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXAL

O Câmara Municipal do Porto Moniz como entidade gestora, se assim desejar, poderá ir mais além nos benefícios aos proprietários que executem obras de reabilitação, como também aplicar penalizações aos proprietários que negligenciem a manutenção do seu património edificado.

Esta possibilidade prevista no Código do IMI, permite que um Município possa estabelecer um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto; sujeitas a deliberação municipal, nos casos de prédios urbanos localizados em áreas específicas ou de prédios urbanos arrendados, degradados, devolutos ou em ruína.