



ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SINES

[Versão Final]



Maio | 2026

Este documento, que constitui propriedade do Município de Sines, foi produzido com o apoio técnico da **IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.**



IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.

Rua Latino Coelho, nº87

1050-134 Lisboa

Tel: 213 502 536

e-mail: improve@improveconsult.pt

www.improveconsult.pt

Maio'2026

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento:

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

ERU: Estratégia de Reabilitação Urbana

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

PP: Plano de Pormenor

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

Índice

Introdução	4
A. Delimitação e Caracterização da ARU.....	5
A.1. Antecedentes e Proposta de Delimitação da ARU	5
A.2. Estrutura Física e Funcional do Tecido Urbano	7
A.3. Dinâmica e Perfil Sociodemográfico da População Residente	11
A.4. Estrutura e Estado de Conservação do Edificado	13
A.5. Dimensão e Forma de Ocupação do Parque Habitacional	14
B. Estratégia de Reabilitação Urbana	17
B.1. Objetivos Estratégicos	17
B.2. Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal	19
B.3. Instrumentos de Execução da Política Urbanística.....	21
B.4. Carteira de Incentivos aos Proprietários	24
B.5. Implementação e Modelo de Gestão	25
Anexo – Fichas Descritivas dos Incentivos aos Proprietários.....	27

Introdução

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana [ERU] contempla a delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Sines e a definição da correspondente Operação de Reabilitação Urbana [ORU]. Com esta ERU, elaborada ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU], pretende o Município de Sines criar condições favoráveis à emergência de um maior número de iniciativas de reabilitação do parque edificado localizado no interior do território da ARU por parte dos seus proprietários, complementares da ação direta do próprio Município, potenciando a qualidade do ambiente urbano, a sua atratividade para fixação de usos residenciais e não residenciais e a emergência/consolidação de dinâmicas económicas, sociais e culturais neste território.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em duas Partes principais.

A Parte A – Delimitação e Caracterização da ARU é constituída pelos seguintes pontos:

- ⦿ Antecedentes e Proposta de Delimitação da ARU (Capítulo A.1);
- ⦿ Estrutura Física e Funcional do Tecido Urbano (Capítulo A.2);
- ⦿ Dinâmica e Perfil Sociodemográfico da População Residente (Capítulo A.3);
- ⦿ Estrutura e Estado de Conservação do Edificado (Capítulo A.4);
- ⦿ Dimensão e Forma de Ocupação do Parque Habitacional (Capítulo A.5).

Por seu turno, a Parte B – Estratégia de Reabilitação Urbana é constituída pelos seguintes pontos:

- ⦿ Objetivos Estratégicos (Capítulo B.1);
- ⦿ Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal (Capítulo B.2);
- ⦿ Instrumentos de Execução da Política Urbanística (Capítulo B.3);
- ⦿ Carteira de Incentivos aos Proprietários (Capítulo B.4);
- ⦿ Modelo de Gestão e Implementação (Capítulo B.5).

O presente documento inclui ainda um Anexo contendo as Fichas Descritivas de cada um dos instrumentos que integram a Carteira de Incentivos aos Proprietários.

A. Delimitação e Caracterização da ARU

A.1. Antecedentes e Proposta de Delimitação da ARU

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana para a cidade de Sines tem como pressuposto 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*¹.

Desta forma, e tendo por base o conhecimento de terreno e a experiência de gestão que o Município acumulou ao longo dos últimos 10-20 anos, a configuração espacial proposta para a *nova* ARU de Sines assume como referência de partida as delimitações adotadas para a ARU de Sines e para a ARU do Bairro 1º de Maio e do Bairro Soeiro Pereira Gomes (Figura 1).

A delimitação da ARU de Sines foi originalmente aprovada em 2011 e foi acompanhada pela aprovação simultânea da correspondente Operação de Reabilitação Urbana [ORU], a qual, nos termos do RJRU, assumiu a natureza de ORU simples com suporte em instrumento próprio². A área inicialmente abrangida integrava o centro histórico da cidade e a respetiva frente atlântica, procurando combinar objetivos de revitalização física, económica e social (especialmente no centro histórico), requalificação da avenida marginal (Avenida Vasco da Gama) e consolidação/valorização da falésia interposta entre estas duas zonas. Esta delimitação veio a ser posteriormente alargada por três vezes:

- ⦿ em maio de 2014, de modo a incluir o Largo de São Sebastião, localizado a Nascente da ARU original³;
- ⦿ em maio de 2015, passando a abranger também diversos espaços e equipamentos de referência nas zonas localizadas a Norte e Nascente da ARU original (Infantário 'A Conchinha', Parque Desportivo Municipal,

¹ Alínea b) do artigo 2º do RJRU.

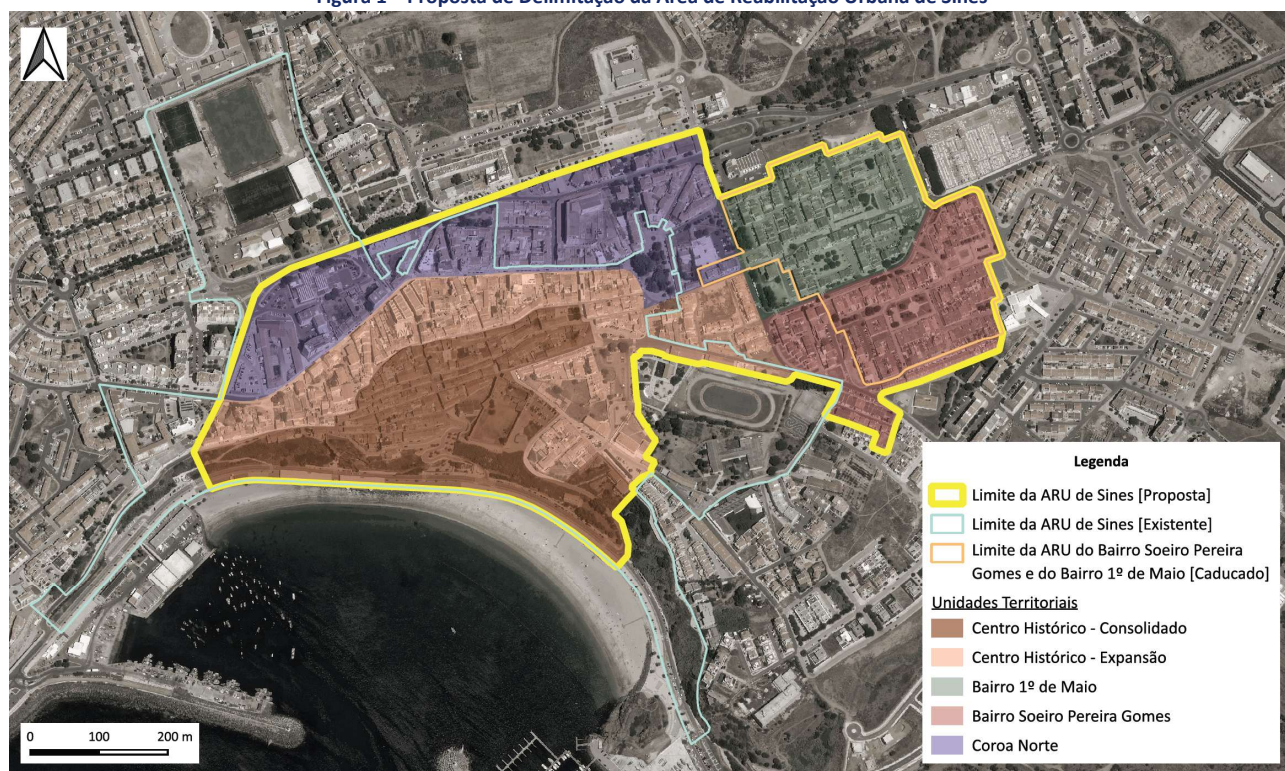
² Cf. Aviso nº9414/2011, de 20 de abril.

³ Cf. Aviso nº6386/2014, de 23 de maio.

Câmara Municipal e Junta de Freguesia de Sines, Largo 5 de Outubro, Praça da República/Rossio, Largo da Boavista, Rua Marques de Pombal, Mercado Municipal, Hotel Sinerama, antiga Escola Básica Nº1, Edifícios do ATL, Pavilhão Desportivo e Estádio Municipal)⁴;

- em dezembro de 2015, englobando todo o espaço público da Praça da República, incluindo os troços finais da Avenida Domingos Pablo e da Rua da Barradas, bem como as habitações municipais da Praça da República e da Rua Pedro Álvares Cabral⁵.

Figura 1 – Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sines



Fonte: elaboração própria com suporte em cartografia do Município de Sines e da Direção-Geral do Território

Considerando que esta ARU caducaria em abril de 2016, foi entretanto aprovada uma prorrogação do prazo por mais 7 anos⁶ e, já em 2025, uma nova extensão da sua vigência até ao limite legal fixado no RJRU (15 anos, com término a 20 de abril de 2026)⁷, esta última com eficácia retroativa e destinada a não criar um *período de vazio* até à aprovação da nova ARU.

Por seu turno, a ARU do Bairro 1º de Maio e do Bairro Soeiro Pereira Gomes foi objeto de delimitação em 2012, tendo esse ato sido igualmente acompanhado pela aprovação simultânea da correspondente ORU simples com suporte em instrumento próprio⁸. A criação desta ARU foi justificada pela notória desqualificação que caracterizava os dois bairros abrangidos, apresentando sinais de avançada degradação

⁴ Cf. Aviso nº5085/2015, de 8 de maio.

⁵ Cf. Aviso nº14363/2015, de 7 de dezembro.

⁶ Cf. Aviso nº3287/2016, de 10 de março.

⁷ Cf. Aviso nº1496/2025/2, de 16 de janeiro.

⁸ Cf. Aviso nº11325/2012, de 24 de agosto.

por manifesta ausência de obras de manutenção e reabilitação ao nível quer do edificado, quer dos espaços públicos. Perante este quadro, agravado pela agudização de problemas estruturais e de segurança, a estratégia adotada atribuiu especial centralidade ao objetivo de revitalização física, económica e social deste conjunto urbano, incluindo aqui o estímulo à constituição de administrações de condomínio. A ORU previu um prazo inicial de vigência de 5 anos (i.e. 2012-2017), não tendo sido alvo de posterior prorrogação ou revisão.

A ARU agora proposta procede à redefinição do perímetro da ARU de Sines ainda vigor (que cessará entretanto os seus efeitos) e inclui a totalidade da área abrangida pela antiga ARU do Bairro 1º de Maio e do Bairro Soeiro Pereira Gomes, refletindo assim o entendimento de que a pertinência desta última se mantém mas que, em face da sua quase-contiguidade, não se justifica a diferenciação de duas ARU distintas. Por outro lado, e tendo em conta que esta nova ARU se direciona primordialmente a incentivar e apoiar a realização de intervenções de reabilitação do edificado de propriedade privada (sem prejuízo da execução de outras intervenções de iniciativa municipal), tomou-se o eixo da Avenida General Humberto Delgado como referência delimitadora a Poente e Norte da área de intervenção agora fixada, *excluindo* assim as áreas que, pela sua natureza e/ou estrutura de propriedade, não são suscetíveis de beneficiar significativamente da carteira de incentivos prevista (cf. Ponto B.4).

A.2. Estrutura Física e Funcional do Tecido Urbano

A génese morfológica da cidade de Sines remonta a meados do Século XIV, resultando do prolongamento de uma estrada proveniente do interior do Alentejo cujo traçado local se dispunha de forma grosseiramente paralela ao topo da falésia onde a cidade se veio a implantar e que culminava a Poente com uma ligação até à margem da baía (Figura 2). Essa estrada – que corresponde ao eixo onde se inscreve atualmente a Rua Teófilo de Braga – foi essencial para conformar a estruturação urbanística do núcleo histórico da cidade, sendo complementada pela criação de um eixo perpendicular – atual Rua Cândido dos Reis – que permitiu assegurar a ligação entre arruamentos e também estabelecer um acesso mais direto do aglomerado à baía através do aproveitamento de um pequeno barranco na falésia (Barranco da Misericórdia, hoje conhecido como Muro da Praia).

Foi nesta confluência de vias que se vieram progressivamente a fixar os principais equipamentos da cidade, com destaque para a Igreja Matriz, a Misericórdia (igreja e hospital), a igreja da Ordem Terceira de S. Francisco, a Câmara Municipal, o pelourinho ou a cadeia, afirmando-se também como um local-chave para encontro e trocas comerciais. Este ciclo inicial de desenvolvimento urbano culminou já no Século XVIII com a criação de uma via de cintura ou circular que corresponde à atual Rua Marquês de Pombal, enfatizando a forma elíptica que caracteriza o núcleo central da cidade de Sines (Figura 3).

Do ponto de vista morfológico, esta zona do território da ARU define-se pela presença de uma malha urbana orgânica, típica das cidades medievais, a qual é composta por quarteirões de configuração irregular muito diversa na sua extensão e profundidade que se encontram separados por ruas estreitas e de traçado sinuoso. Esta é uma circunstância estrutural que tem condicionado objetivamente as condições de circulação urbana (motorizada e não motorizada), dificultando uma afetação equilibrada do espaço-canal aos diferentes modos de transporte (designadamente entre o modo automóvel e o modo pedonal). Existem já alguns arruamentos

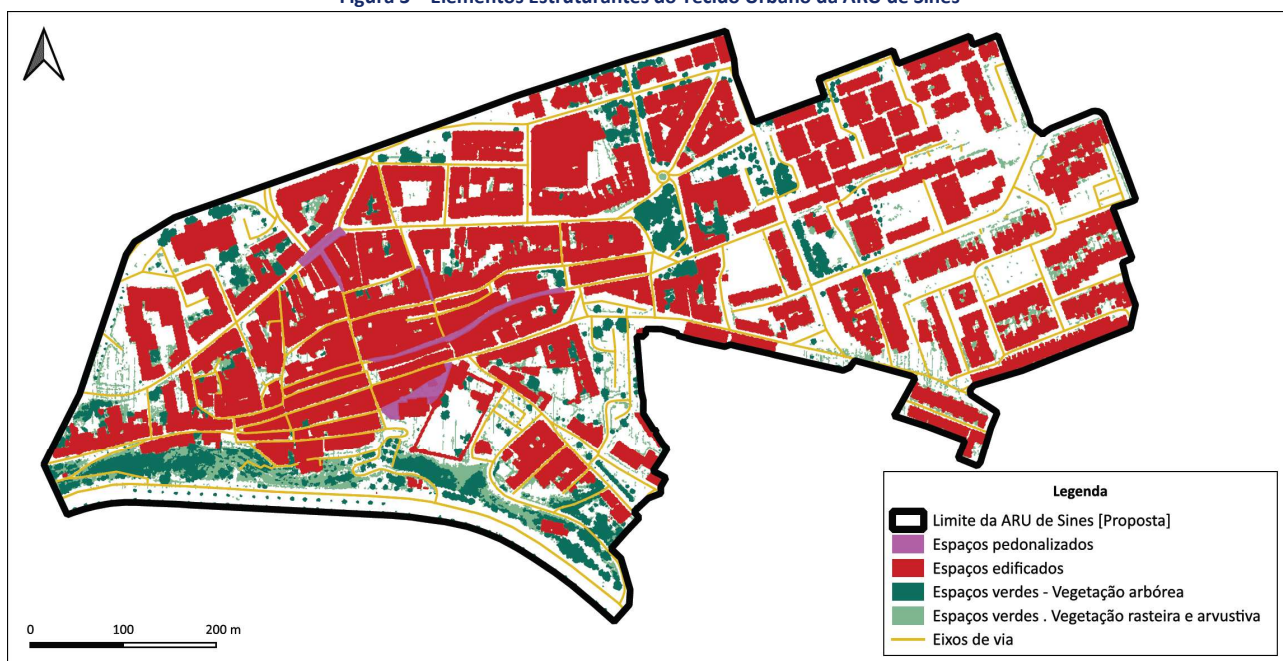
que foram objeto de intervenções físicas destinadas à sua pedonalização integral, com destaque claro para o eixo Rua Serpa Pinto-Rua Francisco Luís Lopes, admitindo-se que exista pertinência e potencial para o seu futuro alargamento a outros espaços e artérias desta zona da cidade.

Figura 2 – Génese Morfológica do Núcleo Urbano de Sines



Fonte: Município de Sines

Figura 3 – Elementos Estruturantes do Tecido Urbano da ARU de Sines



Fonte: elaboração própria com suporte em cartografia do Município de Sines e da Direção-Geral do Território

Através da consulta de fotografia aérea datada de 1971 é possível constatar que, nessa data, a cidade de Sines apresentava já uma significativa consolidação do tecido urbano até ao limite formado pela Rua Marquês de Pombal, integrando as unidades territoriais correspondentes ao Centro Histórico – Consolidado e ao Centro Histórico – Expansão. Paralelamente, era também já visível o parcelamento e alguma dinâmica de urbanização e edificação na designada Coroa Norte, bem como o eixo de expansão inicial da cidade para Nascente em direção aos atuais Bairros Soeiro Pereira Gomes e 1º de Maio.

A decisão política – tomada precisamente em 1971 – de instalação de um vasto complexo portuário e industrial torna-se, a partir de então, o grande motor do crescimento urbano da cidade, acelerando também a adoção de novas conceções ao nível da estruturação urbanística e, bem assim, das tipologias arquitetónicas associadas. Com efeito, as unidades territoriais onde este crescimento se veio inicialmente a manifestar e que integram a presente ARU evidenciam já características substancialmente distintas da lógica de crescimento orgânico que predomina no núcleo histórico da cidade, introduzindo uma evidente heterogeneidade na sua composição urbana.

Assim, a unidade territorial correspondente à Coroa Norte destaca-se pela adoção de traçados viários retilíneos que, valorizando a função de circulação, são também estruturantes para a definição da configuração física dos quarteirões. A tipologia edificatória dominante é composta por edifícios de habitação plurifamiliar com cêrcea superior à observada no núcleo histórico (tipicamente com quatro pisos acima do solo) e, em muitos casos, concebidos para a instalação de atividades de comércio e serviços no piso térreo, adotando uma implantação em banda referenciada aos limites exteriores do quarteirão. O interior dos quarteirões assume-se predominantemente como um espaço de utilização privativa dos residentes (e.g. estacionamento automóvel), ainda que, nalguns casos, se encontre ocupado com edificações de menor porte e sem acesso direto aos arruamentos circundantes. Pela sua relevância, deve também destacar-se a implantação do Mercado Municipal de Sines nesta unidade territorial, o qual, após diversas dificuldades de aprovação e financiamento, acabaria por ser inaugurado em 1981.

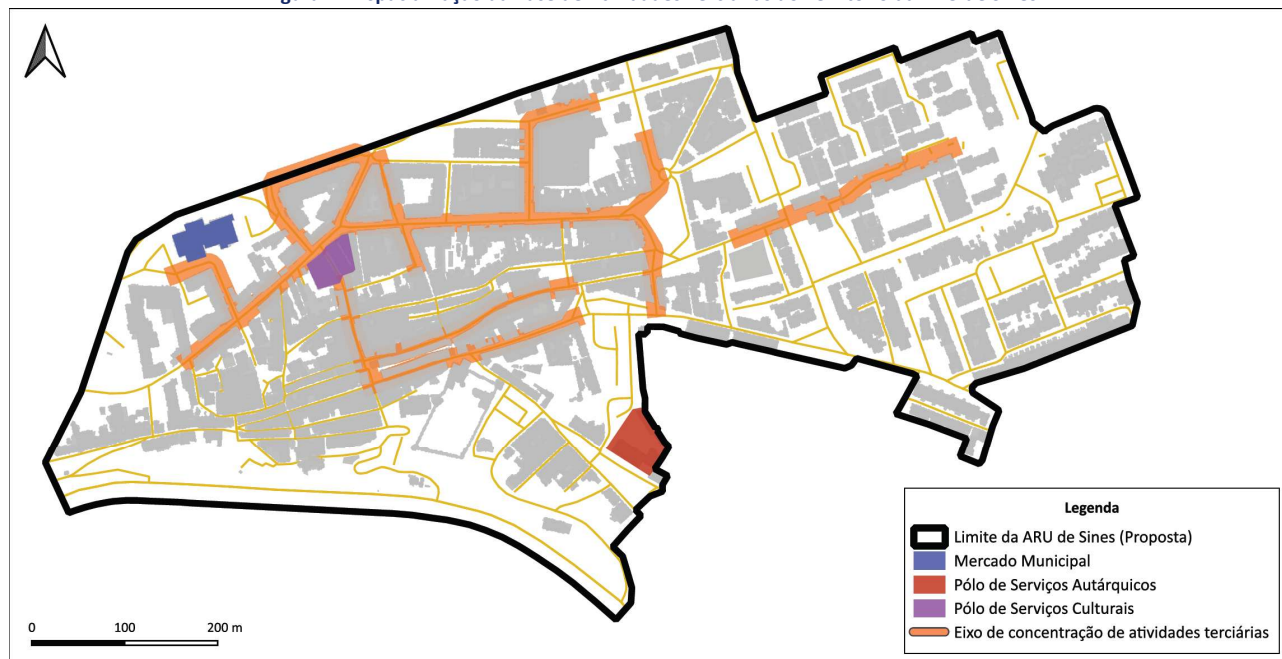
O Bairro Soeiro Pereira Gomes, por seu turno, corresponde fundamentalmente a um espaço monofuncional de matriz eminentemente residencial. A tipologia edificatória dominante é composta por moradias unifamiliares com um ou dois pisos acima do solo que se encontram dispostas em banda (contínua ou geminada) sobre uma malha urbana geométrica, a qual, estando organizada em torno de um espaço verde público de utilização comum, assegura também uma eficaz separação face ao tráfego de atravessamento que circula nas vias envolventes que delimitam este Bairro (em especial a Rua Maria Lamas).

Finalmente, o Bairro 1º de Maio distingue-se primordialmente pela singularidade da sua conceção arquitetónica e urbanística, expressa através de uma estrutura apoiada em pequenos blocos de habitação plurifamiliar interligados através de múltiplas rampas, passadiços e galerias e de uma rede de acessos viários e pedonais fortemente intrincada e com diversos impasses. Contrariamente ao que sucede no Bairro Soeiro Pereira Gomes, deve assinalar-se que esta unidade territorial dispõe de um conjunto relativamente diversificado de atividades comerciais e serviços de proximidade, beneficiando assim da disponibilidade de espaços vocacionados para o seu acolhimento no piso térreo de alguns dos seus edifícios.

Em termos funcionais, e apesar do surgimento de novas centralidades nas áreas de crescimento mais recente ao longo dos últimos 10-20 anos, compete aqui realçar que o território da ARU corresponde à centralidade de referência da cidade de Sines em matéria de oferta de bens e serviços à população. Deste ponto de vista,

o território da ARU pode ser muito justamente qualificado como um espaço multifuncional com inequívoca relevância para o funcionamento quotidiano da cidade e da sua envolvente regional, o que é fruto da dimensão e diversidade da base de atividades terciárias aí localizada (Figura 4).

Figura 4 – Espacialização da Base de Atividades Terciárias do Território da ARU de Sines



Fonte: elaboração própria com suporte em cartografia do Município de Sines e da Direção-Geral do Território

A análise da distribuição espacial desta base de atividades comerciais e de serviços permite constatar a sua concentração num conjunto limitado de eixos urbanos que integram o território da ARU, merecendo especial destaque:

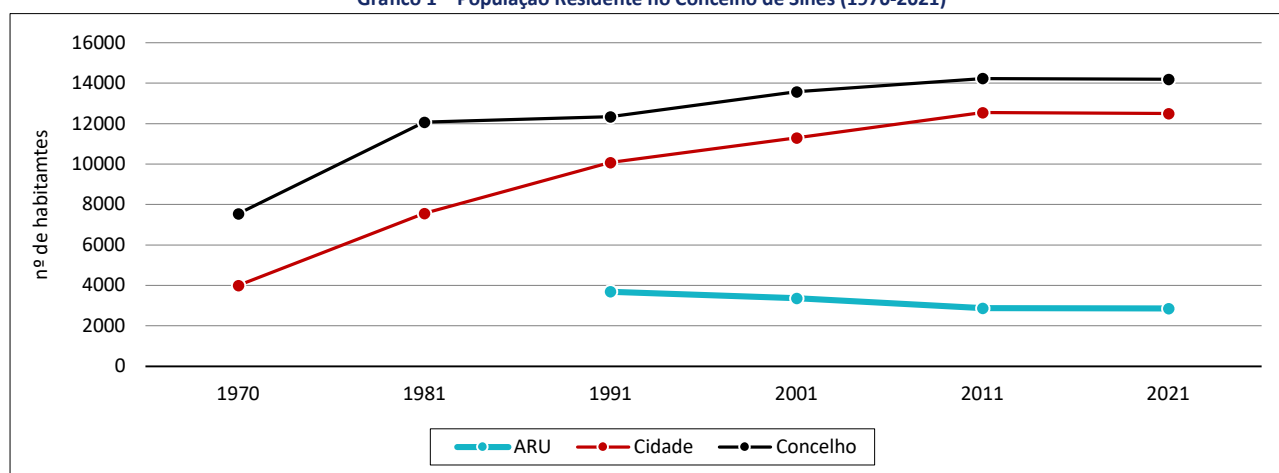
- o papel estruturante do eixo formado pela Rua Marquês de Pombal, que estabelece a transição entre o Centro Histórico – Consolidado e a Coroa Norte;
- a forte concentração de atividades na Coroa Norte, designadamente em eixos como a Travessa Maria Godinho, a Rua da Alegria, a Avenida General Humberto Delgado, a Rua João Soares, a Travessa do Vasco, a Rua 1º de Dezembro e a Avenida Domingues Rodrigues Pablo;
- o contributo dos eixos da Rua Teófilo Braga e da Rua Serpa Pinto-Rua Francisco Luís Borges para a dinamização do Centro Histórico – Consolidado;
- a capacidade de fixação de atividades do eixo central do Bairro 1º de Maio, contrariando o carácter monofuncional das unidades territoriais localizadas no quadrante Nascente da ARU.

Não obstante a sua natureza mais pontual, considera-se também relevante acrescentar a este conjunto de eixos de concentração de atividades o efeito de atração que se reconhece aos equipamentos públicos presentes no Pólo de Serviços Culturais composto pelo Centro de Artes de Sines e a Biblioteca Municipal, ao Pólo de Serviços Autárquicos que integra os Paços do Concelho e a Junta de Freguesia de Sines e, como já referido, ao Mercado Municipal.

A.3. Dinâmica e Perfil Sociodemográfico da População Residente

A cidade de Sines tem evidenciado uma apreciável dinâmica de crescimento populacional ao longo das últimas 5 décadas, a qual está diretamente relacionada com a decisão política – tomada no início da década de 1970 – de instalar neste território um vasto complexo portuário e industrial e, por esta via, afirmar um novo polo de desenvolvimento no contexto regional e nacional. Esta decisão permitiu inverter a trajetória de perda que se encontrava instalada em todo o concelho de Sines e alavancar um processo de crescimento que se traduziu na triplicação da população residente na cidade entre 1970 e 2011, assistindo-se desde então a uma relativa estabilização dessa variável (Gráfico 1)⁹.

Gráfico 1 – População Residente no Concelho de Sines (1970-2021)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Tendo presente este quadro geral, verifica-se que o território da ARU tem vindo a perder peso relativo enquanto espaço residencial de referência no contexto da cidade de Sines, passando de uma quota de 37% em 1991 para somente 23% em 2011, a qual se manteve inalterada em 2021 devido à já referida estabilidade que caracterizou esta última década. Esta dinâmica encontra suporte na conjugação de dois movimentos de sentido oposto, designadamente:

- ◉ a redução do efetivo populacional residente no território da ARU, que diminuiu -23% entre 1991 e 2021 e se cifrou neste último ano num contingente de 2.860 habitantes;
- ◉ o aumento do efetivo populacional residente em áreas da cidade exteriores ao território da ARU, que cresceu 51% entre 1991 e 2021 e se cifrou neste último ano num contingente de 9.639 habitantes.

Outro aspeto distintivo do território da ARU prende-se com o elevado envelhecimento que caracteriza a sua população, o qual é particularmente elevado face à realidade média da cidade e do concelho. Com efeito, o índice de envelhecimento demográfico atingiu os 206% em 2021 (i.e. 206 idosos por cada 100 jovens), valor que, comparando os 149% e os 159% apurados para a cidade e para o concelho (respetivamente), traduz simultaneamente uma sobrerrepresentação da população sénior e uma subrepresentação das camadas mais jovens no conjunto da sua população (Quadro 1). Esta circunstância será também um (de entre outros)

⁹ De acordo com as estimativas mais recentes do Instituto Nacional de Estatística, o concelho de Sines terá registado um crescimento de 4% entre 2021 e 2024, totalizando 14.796 habitantes neste último ano.

fator(es) explicativo(s) da menor dimensão média das famílias residentes no território da ARU e, em especial, da maior proporção de agregados com apenas 1 ou 2 membros, sinalizando que será comparativamente mais reduzido o número de famílias com filhos e/ou em idade de procriar.

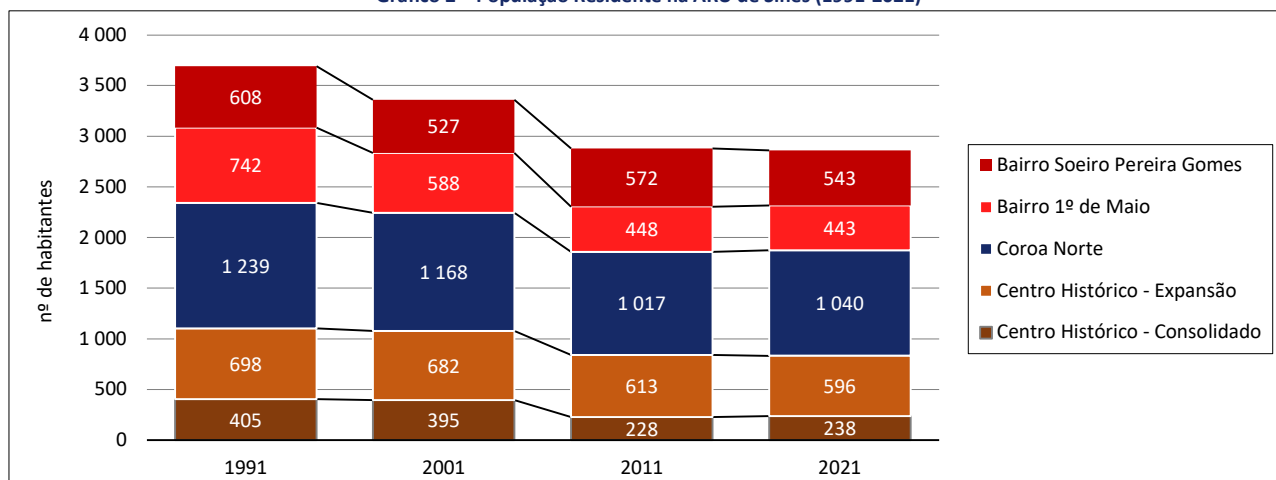
Quadro 1 – Indicadores-Chave de Caracterização da População Residente na ARU de Sines (2021)

Variável		Área de Reabilitação Urbana						Cidade de Sines	Concelho de Sines
		Centro Histórico (Consolidado)	Centro Histórico (Expansão)	Coroa Norte	Bairro 1º de Maio	Bairro Soeiro Pereira Gomes	Total		
População residente	nº	238	596	1 040	443	543	2 860	12 499	14 198
População com 0-14 anos	%	11,3	11,1	13,0	11,7	15,7	12,8	14,6	14,1
População com 15-24 anos	%	11,3	10,2	9,0	6,8	9,0	9,1	9,7	9,5
População com 25-64 anos	%	53,8	52,7	55,9	47,6	45,7	51,8	53,9	53,9
População com 65 e + anos	%	23,5	26,0	22,1	33,9	29,7	26,3	21,8	22,5
Índice de envelhecimento demográfico	%	207,4	234,9	170,4	288,5	189,4	206,0	149,0	159,1
Índice de dependência dos jovens	%	17,4	17,6	20,0	21,6	28,6	20,9	23,0	22,3
Índice de dependência dos idosos	%	36,1	41,3	34,1	62,2	54,2	43,1	34,2	35,5
Índice de dependência total	%	53,6	58,9	54,1	83,8	82,8	64,1	57,2	57,8
Agregados domésticos privados	nº	110	285	497	201	228	1 321	5 164	5 919
Agregados com 1 ou 2 pessoas	%	70,0	70,2	70,2	67,2	60,5	68,1	59,5	70,0
Agregados com 3 ou + pessoas	%	30,0	29,8	29,8	32,8	39,5	31,9	40,5	30,0
Dimensão média dos agregados domésticos privados	nº	2,16	2,09	2,09	2,20	2,38	2,17	2,42	2,40

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

A nível interno, por seu turno, constata-se que o arco formado pela Coroa Norte e pelos Bairros 1º de Maio e Soeiro Pereira Gomes concentra 71% da população residente na ARU, distribuindo-se os restantes 29% pelas duas unidades que compõem o seu núcleo mais central (Gráfico 2). Muito embora esta relação se tenha mantido praticamente inalterada ao longo das últimas décadas, deve assinalar-se que as unidades do Centro Histórico – Consolidado e do Bairro 1º de Maio registaram perdas de população na ordem dos 40% ao longo desse período (particularmente entre 1991 e 2011), distanciando-se assim dos decréscimos menos acentuados que afetaram as restantes unidades territoriais da ARU.

Gráfico 2 – População Residente na ARU de Sines (1991-2021)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Já no que se refere à composição etária, o Bairro 1º de Maio é claramente a unidade territorial que exhibe menor vitalidade no conjunto da ARU, facto que é bem evidenciado pela elevada proporção de população sénior (34% do total) e pelo consequente reflexo em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico (288 idosos por 100 jovens) e o índice de dependência de idosos (62 idosos por 100 pessoas em idade ativa). As unidades territoriais do Centro Histórico (Consolidado e de Expansão) e da Coroa Norte são aquelas onde o peso da população em idade ativa assume maior expressão relativa (próxima dos 2/3 da população total, o que justifica os índices de dependência total mais moderados que exibem), embora apenas nesta última se registre um índice de envelhecimento demográfico claramente mais favorável no contexto da ARU. Finalmente, o Bairro Soeiro Pereira Gomes afirma-se por ser a unidade territorial da ARU que possui maior proporção de jovens no conjunto da sua população (16%), não obstante ser também – em par com o Bairro 1º de Maio – uma das que apresenta um índice de dependência total mais elevado.

A.4. Estrutura e Estado de Conservação do Edificado

O território da ARU acolhia em 2021 um *stock* total de 1.152 edifícios clássicos (i.e. 33% do total de edifícios clássicos da cidade de Sines), dos quais somente 9% com data de construção posterior ao ano de 2000 (contra 17% no conjunto da cidade de Sines) (Quadro 2). Esta reduzida dinâmica construtiva é fortemente tributária do elevado grau de consolidação que caracteriza o tecido urbano da ARU e que, refletindo a escassez de terrenos disponíveis para a implantação de novas edificações, justifica que 82% dos edifícios construídos na cidade entre 2001 e 2021 se localizem nas suas zonas de expansão periférica.

Quadro 2 – Indicadores-Chave de Caracterização do Parque Edificado da ARU de Sines (2021)

Variável		Área de Reabilitação Urbana						Cidade de Sines	Concelho de Sines
		Centro Histórico (Consolidado)	Centro Histórico (Expansão)	Coroa Norte	Bairro 1º de Maio	Bairro Soeiro Pereira Gomes	Total		
Edifícios clássicos	nº	213	283	162	253	241	1 152	3 442	4 926
Época de Construção	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Anterior a 1919	%	3,8	3,2	0,6	0,0	0,0	1,6	0,6	0,7
De 1919 a 1945	%	3,3	9,9	0,6	0,0	0,8	3,3	3,2	3,6
De 1946 a 1960	%	7,5	6,4	22,8	22,9	3,3	11,9	8,2	8,3
De 1961 a 1980	%	35,2	36,4	51,9	27,7	58,9	41,1	31,4	28,5
De 1981 a 1990	%	29,1	17,0	8,6	49,4	12,4	24,2	24,2	21,3
De 1991 a 2000	%	11,7	15,2	6,8	0,0	10,8	9,1	15,7	18,2
De 2001 a 2010	%	7,5	11,3	7,4	0,0	11,2	7,6	14,1	14,1
De 2011 a 2021	%	1,9	0,7	1,2	0,0	2,5	1,2	2,6	5,3
Número de pisos	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 a 2 pisos	%	93,0	73,5	58,0	98,8	72,6	80,3	77,7	83,9
3 e + pisos	%	7,0	26,5	42,0	1,2	27,4	19,7	22,3	16,1
Estado de Conservação	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Sem necessidade de reparações	%	53,5	62,9	67,9	85,8	80,5	70,6	75,4	76,2
Necessidade de pequenas reparações	%	25,8	16,3	22,2	11,9	15,8	17,8	14,5	15,1
Necessidade de médias reparações	%	16,0	13,1	6,2	2,0	2,5	8,0	7,5	6,5
Necessidade de grandes reparações	%	4,7	7,8	3,7	0,4	1,2	3,6	2,6	2,3

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Paradoxalmente, é também relativamente contida a proporção de edifícios de construção mais antiga no território da ARU, uma vez que os edifícios anteriores a 1946 representam menos de 5% do total de edifícios aqui implantados (dos quais menos de 2% com data de construção anterior a 1919). Esta circunstância é largamente explicada pelo forte crescimento que a cidade registou em resultado da instalação do complexo portuário e industrial de Sines, justificando que a parcela mais significativa do edificado existente seja formada por edifícios construídos nas décadas de 1970, 1980 e 1990.

Interessa assinalar, neste quadro, que a quase totalidade (93%) dos edifícios anteriores a 1946 está implantada nas unidades territoriais do Centro Histórico – Consolidado (27%) e do Centro Histórico – Expansão (66%), sendo que, mesmo aí, a sua expressão relativa face ao respetivo parque edificado não vai além dos 7% no primeiro caso e dos 13% no segundo. Em contraponto, 88% dos edifícios posteriores a 1990 estão localizados no Bairro Soeiro Pereira Gomes (29%) e nas duas unidades territoriais do Centro Histórico (37% no Centro Histórico – Consolidado e 22% no Centro Histórico – Consolidado), sinalizando neste último caso a ocorrência de alguma dinâmica de renovação/substituição de edificado no núcleo mais antigo da cidade.

Já no que respeita ao estado de conservação do edificado (apurado em 2021), verifica-se que 29% dos edifícios localizados no território da ARU (i.e. 339 edifícios) evidenciava a necessidade de realização de intervenções de reparação, sendo estas de médio e grande porte em 12% dos edifícios em apreço (i.e. 134 edifícios) (Quadro 2). Considerando apenas este conjunto de edifícios com necessidades de intervenção mais expressivas, é importante assinalar que 77% dos edifícios nestas circunstâncias encontravam-se integrados no Centro Histórico – Expansão (59 edifícios) e no Centro Histórico – Consolidado (44 edifícios), estando a parcela remanescente (31 edifícios) distribuída pelas unidades territoriais da Coroa Norte (16 edifícios), do Bairro Soeiro Pereira Gomes (9 edifícios) e do Bairro 1º de Maio (6 edifícios).

A.5. Dimensão e Forma de Ocupação do Parque Habitacional

O parque habitacional existente no território da ARU em 2021 consubstanciava-se num *stock* total de 1.967 alojamentos familiares clássicos, valor que, representando 28% do total de alojamentos da cidade de Sines, refletia um crescimento de somente 1% face ao recenseado em 2011 (Quadro 3). O menor dinamismo da ARU face ao conjunto da cidade – que registou um aumento de 5% do número de alojamentos – é largamente explicado pelo elevado grau de consolidação do seu tecido urbano, o qual é, em si mesmo, limitativo do surgimento de novas edificações.

De acordo com os dados disponíveis, a taxa de ocupação deste *stock* de alojamentos como residência habitual era de somente 67%, correspondendo a restante parcela (23%) a situações de residência secundária ou em situação devoluta. Apesar de não se dispor de informação mais desagregada, será de admitir que cerca de 200 a 400 fogos integrados nesta parcela remanescente possam ser classificados como devolutos, o que, confirmando-se, aponta para a existência de um nível relevante de subaproveitamento da capacidade habitacional instalada no território da ARU.

A análise mais fina destes valores permite identificar que as unidades territoriais onde a intensidade da função residencial permanente é menor correspondem ao Centro Histórico – Consolidado (56%) e ao Centro Histórico – Expansão (40%). Estas zonas concentram cerca de metade (51%) dos alojamentos de residência

secundária ou em situação devoluta da ARU, proporção que se eleva para mais de 4/5 (83%) se considerados também os fogos não afetos a residência permanente localizados na Coroa Norte. Em contraponto, deve igualmente realçar-se que as unidades territoriais onde a intensidade da função residencial permanente é mais elevada correspondem aos Bairros Soeiro Pereira Gomes (87%) e 1º de Maio (79%).

Quadro 3 – Indicadores-Chave de Caracterização do Parque Habitacional da ARU de Sines (2021)

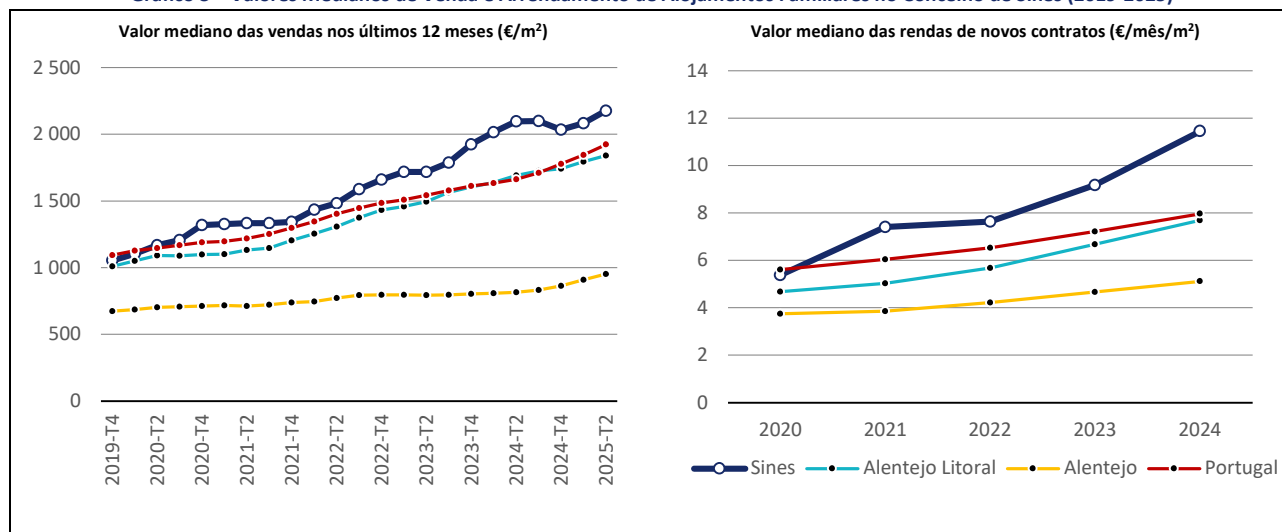
Variável		Área de Reabilitação Urbana					Total	Cidade de Sines	Concelho de Sines
		Centro Histórico (Consolidado)	Centro Histórico (Expansão)	Coroa Norte	Bairro 1º de Maio	Bairro Soeiro Pereira Gomes			
Alojamentos familiares clássicos	nº	248	475	730	253	261	1 967	6 930	8 653
Forma de ocupação do alojamento	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Residência habitual	%	44,4	60,0	67,9	79,4	87,4	67,1	74,4	68,2
Residência secundária ou vaga	%	55,6	40,0	32,1	20,6	12,6	32,9	25,6	31,8
Regime de propriedade do ocupante do alojamento	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Proprietário	%	44,5	51,2	52,6	77,6	80,7	60,3	69,8	69,2
Arrendatário	%	42,7	38,2	35,3	18,4	10,5	29,7	21,0	19,8
Outra situação	%	12,7	10,5	12,1	4,0	8,8	10,0	9,2	11,0

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Do ponto de vista do regime de propriedade, o traço distintivo da ARU no conjunto da cidade e do concelho de Sines decorre da maior expressão relativa que o arrendamento assume enquanto modalidade de acesso a habitação permanente. Com efeito, a quota detida por este segmento do mercado habitacional no território da ARU é de 30%, valor que, comparando positivamente face aos valores apurados para o conjunto da cidade e do concelho (21% e 20%, respetivamente), vem sublinhar a importância deste território no quadro do mercado habitacional local. Importa notar, a este respeito, que 84% do contingente de alojamentos ocupados em regime de arrendamento está localizado nas duas unidades territoriais do Centro Histórico e também na Coroa Norte, posicionando-se os Bairros Soeiro Pereira Gomes e 1º de Maio como os espaços onde, de forma mais expressiva, a aquisição de *casa própria* se afirma como a modalidade dominante de acesso à habitação (81% e 78%, respetivamente).

Muito embora não se disponha de dados desagregados para o território da ARU nem para a cidade de Sines, pode depreender-se a partir da informação disponível para a globalidade do concelho que os últimos anos têm sido marcados por um aumento muito expressivo e continuado dos valores de venda e de arrendamento de alojamentos familiares a nível local, elevando-os inclusivamente para níveis superiores aos praticados a nível nacional e, sobretudo, regional (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Valores Medianos de Venda e Arrendamento de Alojamentos Familiares no Concelho de Sines (2019-2025)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Com efeito, e no que se refere às transações de alojamentos familiares, pode constatar-se que o valor mediano das vendas reportadas no 2º trimestre de 2025 (considerando os 12 meses anteriores) corresponde a mais do dobro dos valores reportados no 4º trimestre de 2019, passando de 1.054€/m² para 2.176€/m² (i.e. +106%). Esta trajetória reflete um agravamento dos preços claramente superior ao observado a nível regional e nacional, tendo também sustentado e consolidado a prática de valores unitários consideravelmente superiores no concelho face às medianas apuradas para aqueles referenciais territoriais. A mesma leitura é também aplicável à dinâmica do mercado de arrendamento habitacional, dado que o valor mediano dos contratos firmados em 2024 mais que duplicou face aos contratos datados de 2020 – passando de 5,38€/m² para 11,45€/m² (i.e. +113%) – e os valores praticados a nível local superam largamente aqueles que se observam a nível regional e nacional.

B. Estratégia de Reabilitação Urbana

B.1. Objetivos Estratégicos

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

- ⦿ 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.

Ainda a título de enquadramento, importa também referir que a ERU tem presentes as orientações e disposições emanadas dos instrumentos de gestão territorial em vigor, com destaque para o Plano de Urbanização [PU] de Sines. Este PU entrou em vigor no início de 2008¹⁰ e veio sobrepor-se desde então às orientações e disposições emanadas do Plano Diretor Municipal [PDM] (originalmente ratificado em 1990¹¹), preconizando a prossecução de dois Objetivos Estratégicos nucleares (Figura 5):

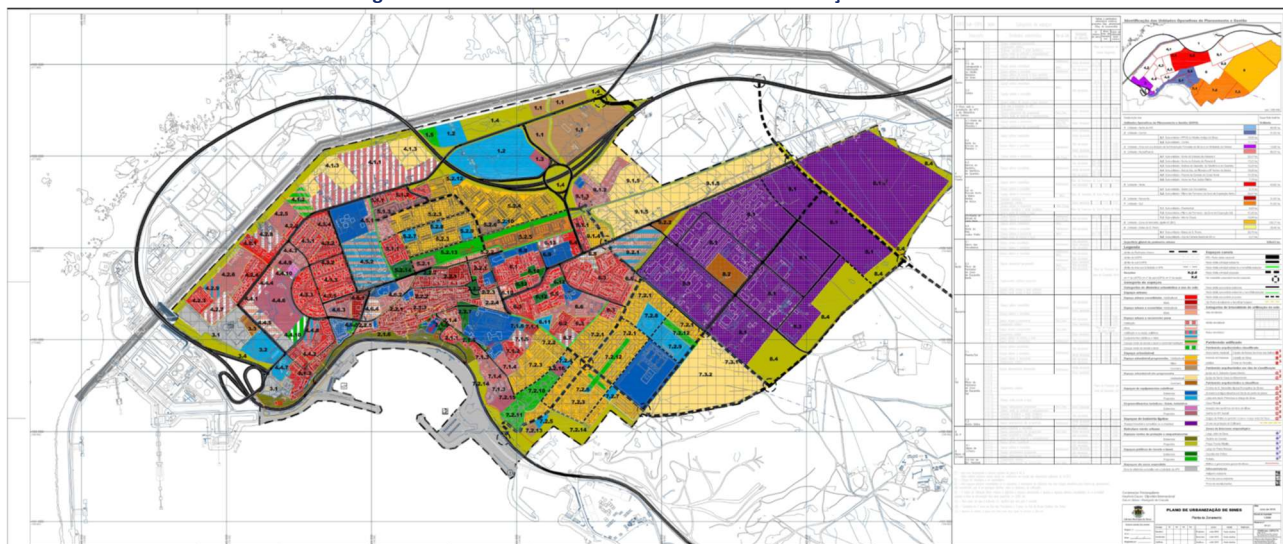
- ⦿ Qualificar a cidade de Sines e reforçar as suas funções de centro urbano no contexto municipal e sub-regional;

¹⁰ Cf. Deliberação nº200/2008, de 21 de janeiro

¹¹ Cf. Portaria nº623/90, de 4 de agosto.

- ◉ Promover o dinamismo e o desenvolvimento sustentável das atividades económicas da cidade e do Porto de Sines.

Figura 5 – Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Sines



Fonte: Município de Sines

As linhas de orientação definidas para operacionalização do primeiro Objetivo contemplaram (i) a promoção de operações de reconversão urbanística de elevado impacto na imagem da cidade, na sua funcionalidade e na oferta de mais e melhores equipamentos de utilização coletiva, (ii) o aumento e qualificação da oferta de equipamentos de utilização coletiva e de espaços públicos de estadia, recreio e lazer (em especial nas zonas de expansão urbana) e (iii) a promoção da reabilitação de edifícios e de espaços públicos (sobretudo no centro histórico da cidade). Já no que se refere ao segundo Objetivo, as linhas de orientação fixadas consistem em (i) promover a oferta de espaços vocacionados para a instalação de terciário de apoio às empresas e de atividades logísticas, (ii) assegurar uma correta acessibilidade da plataforma industrial e portuária ao seu *hinterland* potencial, (iii) harmonizar o crescimento do porto de Sines e das suas plataformas logísticas e portuárias com o desenvolvimento da cidade e (iv) fomentar a localização de atividades comerciais de apoio à população e às empresas.

A proposta de revisão do PDM de Sines (ainda em tramitação) vem reforçar a aposta do Município na reabilitação urbana da cidade de Sines, posicionando-a como um dos cinco Princípios Estratégicos que norteiam o Modelo Estratégico de Desenvolvimento preconizado para o concelho. É de notar, igualmente, que esta proposta introduz alterações pouco significativas à delimitação do perímetro urbano consagrado no PU de Sines ainda em vigor, prevendo expressamente que este instrumento continue a sobrepor-se às disposições regulamentares do novo PDM.

Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para a presente ERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua implementação, devidamente complementada/acompanhada por intervenções municipais de natureza diversa, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território da ARU de Sines num horizonte temporal de médio/longo prazo (i.e. próximos 10 anos). Estes Objetivos são, designadamente, os seguintes:

OE.1 | Promover a Conservação e a Reabilitação do Parque Edificado

OE.2 | Fomentar a Plena Utilização do Parque Edificado

OE.3 | Qualificar o Espaço Público e as Infraestruturas Urbanas

O primeiro Objetivo Estratégico [**Promover a Conservação e a Reabilitação do Parque Edificado**] visa assegurar que o parque edificado implantado no território da ARU dispõe das condições físicas e funcionais necessárias à sua utilização para os diferentes fins a que se destina, contrariando assim a progressão de fenómenos de degradação, desadequação e/ou desocupação. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação do seu património, a qual deverá ser acompanhada pela implementação de medidas de incentivo ao cumprimento pleno dos seus deveres nessa matéria.

O segundo Objetivo Estratégico [**Fomentar a Plena Utilização do Parque Edificado**] visa assegurar que o potencial de uso do parque edificado implantado no território da ARU é integralmente concretizado através da manutenção das utilizações existentes ou do acolhimento de novos usos e funções, contribuindo assim para o aproveitamento dos recursos disponíveis e para a vitalidade económica, social e cultural desta zona da cidade. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de promoção da utilização efetiva do parque edificado existente diretamente pelos seus proprietários ou por via da sua colocação no mercado (e.g. venda ou arrendamento), minimizando a parcela de imóveis em situação devoluta e, de forma associada, o avanço de fenómenos de degradação física do edificado.

Finalmente, o terceiro Objetivo Estratégico [**Qualificar o Espaço Público e as Infraestruturas Urbanas**] visa assegurar que o território da ARU dispõe de um ambiente urbano qualificado e assente em infraestruturas urbanas com elevado desempenho e resiliência, com destaque para domínios como o espaço público e as redes de mobilidade urbana, do ciclo urbano da água, das comunicações e da iluminação pública. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de investimento ao nível da qualificação dos espaços públicos e da otimização, beneficiação e/ou renovação das infraestruturas existentes, assim como da criação de novas infraestruturas.

B.2. Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pela presente ERU 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, a ERU 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, ónus 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;
- ⦿ promover a implementação de respostas urbanísticas mais sustentáveis e inclusivas.

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 participativas e colaborativas de reflexão e co-criação de soluções de regeneração urbana;
- ⦿ 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, tributária 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.

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.

B.3. 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]¹² e no RJRU¹³, 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 de Sines 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]¹⁴ e, igualmente, do RJUE¹⁵. 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 pública¹⁶ 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 pela ERU, 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:

¹² Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro (na redação atualmente em vigor).

¹³ Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

¹⁴ Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio (na redação atualmente em vigor).

¹⁵ Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

¹⁶ 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 (Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios [MAEC])¹⁷.

Assim, e tendo por base o levantamento parcelar já realizado pelo Município, importará assegurar a atualização sistemática do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente por via do 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 execução¹⁸.

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 graduada¹⁹, o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência²⁰. 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 B.4).

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 situação²¹. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer

¹⁷ Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de novembro.

¹⁸ Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

¹⁹ 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.

²⁰ Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.

²¹ Cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de agosto (na redação atualmente em vigor).

função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo B.4).

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 realização²². Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável²³, assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas²⁴.

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 carácter 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 notificados²⁵. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada²⁶.

Já no que se refere ao segundo caso, o principal instrumento de intervenção disponibilizado pelo RJRU no contexto de uma ORU simples corresponde à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas²⁷, podendo uma eventual futura conversão para ORU sistemática viabilizar também o recurso à sua expropriação²⁸ 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 proprietário²⁹. Tal

²² Cf. nº1 do artigo 55º do RJRU e nº2 do artigo 89º e alínea a) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

²³ Cf. nº1 do artigo 57º do RJRU.

²⁴ Cf. nº3 do artigo 89º e alínea b) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

²⁵ Cf. alínea s) do nº1 do artigo 98º do RJUE.

²⁶ 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.

²⁷ Cf. nº2 do artigo 55º do RJRU.

²⁸ Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 61º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem carácter 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. nº3 do artigo 61º do RJRU).

²⁹ Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 62º do RJRU.

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 RJGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer da presente ERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios³⁰, assim como, no caso de uma eventual futura conversão para ORU sistemática, o recurso à expropriação³¹, à constituição de servidões administrativas³² ou à reestruturação da propriedade³³.

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua hipotética mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

B.4. Carteira de Incentivos aos Proprietários

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU de Sines 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 da ERU. 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 ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal por parte do Município.

Neste domínio, deve realçar-se que 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 (cf. Quadro 4 e Anexo).

³⁰ Cf. nº1 do artigo 58º do RJRU e artigo 155º do RJGT. 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).

³¹ Cf. nº1 do artigo 61º do RJRU e artigo 159º do RJGT.

³² Cf. nº1 do artigo 60º do RJRU.

³³ Cf. nº1 do artigo 64º do RJRU e artigos 162º, 164º e 165º do RJGT.

Quadro 4 – Carteira de Incentivos Fiscais

Objetivo	Identificação e Características do Incentivo	
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI.1	Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados
	IVA.1	Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação de edifícios
	IRS.1	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (até €500)
	IMI.2	Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
	IMI.3	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	IMT.1	Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados a reabilitação
	IMT.2	Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados a habitação própria e permanente
Ocupação e utilização do parque edificado	IMI.4	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

Nota: ver detalhe nas Fichas Descritivas apresentadas em Anexo

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], conforme decorre do Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF] e dos Códigos do IMI e do IVA, podendo assumir o carácter de benefício (assinalados a verde) ou, alternativamente, de penalização (assinalados a vermelho). Interessa realçar que, em paralelo, será de admitir a possibilidade de desenho de novos instrumentos de apoio tributário e financeiro por parte do Município junto dos proprietários com vista à realização de intervenções que se permitam melhorar o estado de conservação e/ou o nível de utilização do parque edificado localizado no território da ARU.

B.5. Implementação e Modelo de Gestão

A ERU de Sines 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 Municipal³⁴.

A gestão da implementação desta ERU será assegurada diretamente pelo Município, 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 RJRU³⁵.

Do ponto de vista da execução, prevê-se que a implementação da ERU venha a ser predominantemente desenvolvida ao abrigo do modelo por iniciativa dos particulares e, dentro deste, da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo assim o princípio geral de que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus 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

³⁴ Cf. nº1 e nº2 do artigo 20º do RJRU.

³⁵ Cf. artigo 10º do RJRU.

fundamentadas³⁶. De forma complementar, será também expectável a mobilização do modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município), em especial através da modalidade de execução direta, designadamente quando esteja em causa a realização de investimentos de iniciativa municipal³⁷.

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação da ERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal³⁸:

- ⦿ um Relatório Anual de Monitorização da ERU;
- ⦿ um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução da ERU.

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 à ERU 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 da ERU 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 Municipal³⁹.

³⁶ Cf. nº2 do artigo 11º e nº1 do artigo 39º do RJRU.

³⁷ Cf. nº1 e nº3 do artigo 11º do RJRU.

³⁸ Cf. artigo 20º-A do RJRU.

³⁹ Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

Anexo – Fichas Descritivas dos Incentivos aos Proprietários

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 própria e permanente

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 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 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 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.

IMI.1 Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

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.

Forma do incentivo

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.

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 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
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; 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 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).

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.

IMI.2 Imóveis degradados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na majoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem degradados.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como degradado por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo; sempre que dessa audição resulte discordância face à classificação proposta para o imóvel, deverá o proprietário requerer a sua reavaliação com recurso a método mais rigoroso (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro), ficando a manutenção de tal classificação dependente da atribuição de nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ou, sendo este superior, da existência de anomalias muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados ou situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

Sempre que o proprietário discorde do projeto de decisão de classificação do imóvel como degradado, este deverá requerer à Câmara Municipal a determinação do nível de conservação do imóvel e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior.

Nota: havendo lugar à classificação do imóvel como degradado, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar para vigorar no ano seguinte; caso contrário, compete ao Município restituir ao proprietário os valores pagos por este com vista à determinação do nível de conservação do imóvel.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº8 e nº14 do artigo 112º]

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.

IMI.3 Imóveis em ruínas

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em ruínas.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como estando em ruínas por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se enquadrem numa ou mais das seguintes situações:

- espaços murados e confinados com o interior do terreno livre de quaisquer construções, escombros ou entulhos;
- edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, que mantenham as fachadas exteriores, desde que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade e desde que o interior do prédio, esteja totalmente limpo e livre de escombros ou entulhos;
- edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras), desde que os espaços vazios estejam completamente limpos e livres de escombros ou entulhos;
- restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes mestras, desde que a altura média não ultrapasse os 0,50 metros acima do solo e os espaços interiores estejam totalmente limpos, desmatados e livres de escombros;
- edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável, desde que o espaço se mostre devidamente limpo.

A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como estando em ruínas, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º]

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.

IMI.4 Imóveis devolutos

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em situação devoluta.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como devoluto por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se encontrem desocupados por período superior a 1 ano. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em análise a cargo do Município nos termos legais aplicáveis (cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de agosto, na redação atualmente em vigor), devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audição prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como devoluto, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária e Aduaneira para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI [nº3, nº14 e nº15 do artigo 112º]

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 de edifícios

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na aplicação da taxa reduzida de 6% do Imposto sobre o Valor Acrescentado [IVA] relativamente a empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] com Operação de Reabilitação Urbana [ORU] aprovada.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas no âmbito da empreitada de reabilitação contratada.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a incidência da empreitada de reabilitação em edifícios localizados em ARU com ORU aprovada.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para emissão de Declaração da Área de Situação do Imóvel
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

Enquadramento legal

Código do IVA [alínea a) do nº1 do artigo 18º e rubrica 2.23 da Lista I]

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.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 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 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 [nº4, 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.

[página intencionalmente em branco]