

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

PROPOSTA

14 outubro 2016

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DA

ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

1. Breve caracterização da área
2. Objetivos, delimitação da ARU e prazo de execução
3. Ações para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários e para que tenham uso.
 - 3.1. Estratégia municipal
 - 3.2. Benefícios e agravamentos fiscais
 - 3.3. Apoios financeiros
 - 3.4. Ações de substituição

1. Breve caracterização da área

Trata-se, conforme denominação da ARU, da Área Histórica e Central de Peniche, a qual, face às características de uma povoação que outrora foi ilha, abrange zonas com ocupação muito diversa. Abrange, num total de 107,5 hectares:

- Uma área no interior da Muralha, com 48,4 hectares, caracterizada na sua quase totalidade por um tecido urbano consolidado, onde avulta o povoado de Peniche de Baixo.
- Uma área a sul, confrontante com o mar, com 29,9 hectares, que inclui uma parte do Porto, a Fortaleza, o pitoresco (embora recente) Bairro do Visconde e uma antiga pedreira confrontante com o Porto de Areia Sul.
- A zona do chamado Fosso da Muralha, a nascente desta, com 29,2 hectares, que integra uma área não ocupada de dimensão significativa, confrontada com a zona industrial da Prageira.

A delimitação da ARU integra, então, esta realidade funcionalmente diversa, fortemente interligada e com enorme potencial: o Fosso da Muralha, como área natural de receção da Cidade, o atravessar da Muralha, a zona urbana consolidada interior e ainda a relação com o mar, de um e outro lado, especialmente a sul.

Esta delimitação contém valores naturais de grande importância: os presentes na orla marítima; a associação Porto/Cidade; património edificado valioso.

As edificações militares, em grande parte conservadas, têm uma presença muito expressiva: a Fortaleza de Peniche, valor histórico do passado (datada dos séculos XVI e XVII) e referência simbólica de um passado ainda recente; a Muralha construída no século XVII, com as suas concavidades outrora de grande importância militar.

Também o Porto merece uma referência especial. Antes localizado em frente à atual Avenida do Mar, dinamizando a sua intensa atividade, deslocou-se para o antigo areal, a nascente, mas mantém, agora como antes, uma relação fortíssima com a Cidade.

Uma referência ainda para o tecido urbano que se foi desenvolvendo do século XVI ao XIX, marcando as características morfológicas de grande parte da área de intervenção interior à Muralha.

A área de ARU apresenta, então, um cariz fortemente urbano, também portuário e industrial, também patrimonial e turístico, mantendo ainda áreas quase desocupadas.

De acordo com os censos de 2011 (fazendo uma aproximação entre área delimitada e subsecções estatísticas do INE), esta área é assim habitada:

- População residente: 3 827
- Famílias: 1 665
- Dimensão média da família 2,3 pessoas

A densidade populacional é então de 35,6 habitantes/ha. Considerando apenas as áreas efetivamente ocupadas por alojamento, ou seja, o interior das Muralhas e o Bairro do Visconde, passa a ser de 71,7 habitantes/ha, uma densidade elevada, portanto.

No quadro seguinte apresenta-se informação relativa aos edifícios existentes na ARU e às correspondentes atividades instaladas, utilizando para tal duas fontes, os censos do INE (com limites aproximados) e um levantamento direto.

	INE	Levantamento
Total		1723
Edifícios só com habitação	1226	1145

Edifícios com habitação e outros usos	243	455
Industria	omisso	86
Equipamentos	omisso	32

São números próximos, o do levantamento mais exato, por se referenciar a delimitação rigorosa e por incluir edifícios com funções não habitacionais.

Analisando os números, constata-se estarmos perante uma área que integra uma mistura de usos muito significativa, edifícios maioritariamente habitacionais, mas também uma forte presença de comércio, serviços, restauração, equipamentos e ainda a presença de indústria, esta quase toda na área exterior da Muralha. Trata-se, afinal, da área central do Município.

Para conhecer a época de construção e o estado de conservação dos edifícios recorreu-se também às duas fontes anteriores.

Segundo o INE, dos 1473 edifícios recenseados: 1 179 (79,4%) foram construídos há mais de 30 anos; os restantes 303 (20,6%) foram construídos posteriormente.

De acordo com o levantamento efetuado, o estado de conservação dos 1723 edifícios identificados é o seguinte:

- Bom (342) + Razoável (970) = 1312 (76%)
- Mau (300) + Sem uso (97) = 397 (23%)
- Em construção 14

Conclui-se assim que:

- 80% dos edifícios foram construídos há mais de 30 anos
- Cerca de 400 necessitam de obras de reabilitação.

Confrontando alojamentos com famílias, e utilizando para tal os censos de 2011, registam-se os seguintes dados:

- Famílias 1 665
- Alojamentos ocupados como residência habitual: 1 623 (69,9%)
- 2º Alojamento: 564 (21,6%)
- Alojamentos vagos: 466 (17,5%)
- Total de alojamentos clássicos: 2 663

Conclui-se que existe uma carência quantitativa de 42 alojamentos ($1665-1623=42$).

E conclui-se existir um número significativo de fogos vagos (466), muitos deles em mau estado de conservação, interessando promover a respetiva utilização.

Quanto ao vínculo entre famílias e alojamentos os números do INE referem que em 2011:

- 757 famílias viviam em habitação própria;
- 738 famílias viviam em habitação alugada;
- 128 outras situações, já que o total de alojamentos de residência habitual era de 1623.

Habitação própria e habitação arrendada têm, portanto, na área da ARU, um peso similar.

2. Objetivos, delimitação da ARU e prazo de execução

A delimitação da ARU, articulada com a revisão em curso do PDM, decorre da formulação de objetivos integrados de ordenamento e desenvolvimento para a Cidade de Peniche, referenciados estes aos primados da regeneração e da estruturação.

Os **objetivos** formulados para área a delimitar com ARU foram os seguintes:

- Estruturar uma parte significativa da Cidade de Peniche, a qual constitui, simultaneamente, receção, área histórica e centralidade.
- Articular essa estruturação com a promoção de uma mobilidade sustentável, explicitando e valorizando percursos pedonais e cicláveis.
- Sublinhar, valorizar, reabilitar e articular funcionalmente o património edificado e o património natural existentes, com destaque para as Muralhas, o Porto, o Forte e as praias da Gamboa (a norte) e do Porto de Areia Sul.
- Vivificar o tecido urbano, promovendo a reabilitação e o uso efetivo dos edifícios e a qualificação do espaço público a que se reporta.
- Qualificar equipamentos e respetiva envolvente e criar espaços verdes urbanos.
- Aproveitar o potencial turístico de toda a área, tornando perceptível e qualificando os numerosos e diversificados pontos de interesse nela existentes.
- Reforçar a relação da área histórica com a ocupação urbana essencialmente empresarial existente a nascente das Muralhas.
- Reforçar a relação da área histórica com a ocupação urbana essencialmente habitacional existente a poente.

Este conjunto de objetivos iniciais foi agrupado nos três seguintes, os quais, desdobrados em intervenções específicas, a saber:

- Valorizar, articular e potenciar o património histórico e natural.
- Reabilitar e valorizar o tecido urbano.
- Estruturar a Cidade e promover uma mobilidade de modos suaves.

A **delimitação da ARU** - ver Figura 1 - é a necessária para responder aos objetivos formulados. Ocupando cerca de 110,3 hectares, abrange no essencial a envolvente das Muralhas e o núcleo histórico de Peniche de Baixo, estendendo-se um pouco para além deles para assegurar a estruturação e as complementaridades pretendidas.

Assegura uma relação muito próxima com a água, do Baluarte e Praia da Gamboa até à Praia de Areia Sul, incluindo Muralhas e a respetiva envolvente (de ambos os lados), Porto de Recreio, Forte de Peniche e Bairro do Visconde.

Estende-se ainda para poente, visando colmatar um eixo central há muito perspetivado, importante na relação com área de expansão urbana existente e, sobretudo, para articular diversos equipamentos presentes na sua proximidade.

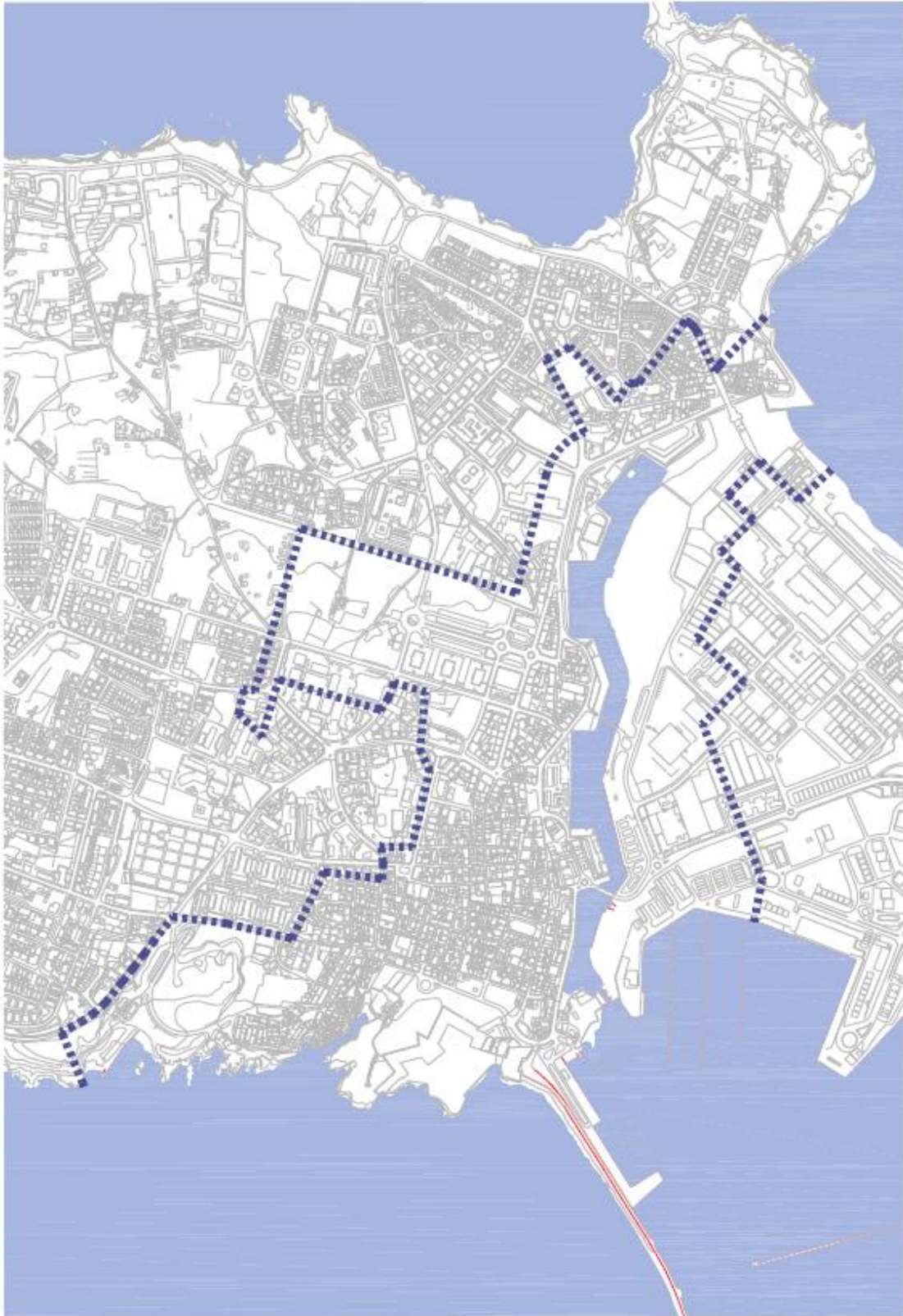


Figura 1 - Delimitação da ARU da ÁREA HISTÓRICA E CENTRAL DE PENICHE

3. Ações para a reabilitação dos edifícios pelos proprietários e para que tenham uso.

3.1. Estratégia municipal

De acordo com o levantamento realizado, existem na área da ARU, cerca de 400 edifícios a necessitarem de ser reabilitados e quase 500 vagos. Reabilitação e aumento do uso efetivo dos edifícios são objetivos a prosseguir.

Para tal, é necessário a uma atitude de contenção edificatória, com medidas que favoreçam as ações de reabilitação em detrimento de obras novas.

A delimitação da ARU é já um passo nesse sentido, sendo que a concretização da operação de reabilitação exige uma gestão municipal muito ativa, que articule medidas de acompanhamento, incentivo e pressão incidindo sobre os proprietários.

Em concreto, há que mobilizar os seguintes instrumentos de apoio e incentivo:

- Apoios financeiros do Estado, os do Programa PEDU e outros que eventualmente existam.
- Isenção ou redução de taxas urbanísticas das obras de reabilitação e reconstrução.
- Incentivos fiscais, para o que se estabelecem regras específicas no ponto seguinte.

E há que utilizar instrumentos impositivos e de pressão:

- Intimação e, quando caso disso, obras coercivas
- Venda forçada ou expropriação por utilidade pública
- Arrendamento forçado
- Penalidades fiscais, complementares dos incentivos, estabelecidas também no ponto 3.2.

Para atenuar o que seriam impactos sociais negativos, resultantes da indispensável pressão para recuperar, vender e usar, prevê-se a criação de uma bolsa facilitadora e incentivadora de arrendamentos e vendas a custos controlados, a que os proprietários poderão aderir, anulando agravamentos fiscais.

3.2. Benefícios e agravamentos fiscais

A proposta de benefícios e agravamentos fiscais entrará em vigor em 2017 e será organizada segundo:

Artigo 1.º Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

1. Os prédios ou frações de prédios integrantes da Área de Reabilitação Urbana gozam de uma diminuição de 0,15 na taxa de IMI (taxa, fixada em 0,325, passaria a 0,175) quando, cumulativamente:

- a) Sejam utilizados com residência habitual de família recenseada em Peniche.
- b) Os proprietários requeiram a determinação do respetivo estado de conservação, nos termos do DL 266-B/2012, e este obtenha a classificação de bom ou de excelente.

2. Os prédios ou frações de prédios integrantes da área de Reabilitação Urbana ficam sujeitos aos seguintes procedimentos para a fixação da taxa de IMI:

- a) Levantamento sistemático e continuado da situação pela Câmara Municipal, identificando prédios em ruína, prédios degradados e prédios devolutos.
- b) Notificação dos proprietários dos prédios em ruína e/ou devolutos de que, a manter-se a situação passados dois anos, a taxa do IMI é duplicada (decisão com base no CIMI, art.º 112, n.º 3 e 15).
- c) Notificação dos proprietários dos prédios degradados de que, a manter-se a situação passados dois anos, a taxa do IMI é aumentada em 30% (decisão com base no CIMI, art.º 112, n.º 8).
- d) No caso dos prédios identificados como devolutos e notificados nos termos da alínea b) serem arrendados, a taxa do IMI sofre uma redução de 50% (decisão com base no CIMI, art.º 112, n.º 6 e n.º 7, aplicados cumulativamente).
- e) No caso dos prédios identificados como em ruína ou como degradados e notificados nos termos das alíneas b) ou c) serem objeto de reabilitação, são isentos de IMI pelo período de dois anos a contar do ano da respetiva licença camarária, sendo a reabilitação certificada à posteriori pela Câmara Municipal (conforme Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 45, n.º 1 e 3).
- f) Na sequência da obra de reabilitação, estes prédios, desde que efetivamente utilizados, são isentos de IMI por período de cinco anos (decisão com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 71, n.º 7 e 19).

3. Não será aplicado o agravamento fiscal previsto na alínea c) do número 2 quando o proprietário do prédio o utilizar como residência habitual e provar não ter rendimentos suficientes para a realização das obras indispensáveis, situação em que estas gozarão de preferência na atribuição de apoio público financeiro, caso exista.

4. Para evitar impactos sociais negativos decorrentes de agravamentos fiscais e estimular o acesso ao edificado:

a) Será criada pela Câmara Municipal uma Bolsa de Arrendamento e Venda de edifícios a custos controlados.

b) Os proprietários podem solicitar a integração dos respetivos edifícios nessa Bolsa, ficando nesse caso desobrigados dos agravamentos fiscais referidos nas alíneas b) e c) do número 2.

c) Os proprietários que, integrando os edifícios na Bolsa, não permitam venda ou aluguer que por esta tenha sido acertada, pagam à Câmara Municipal o dobro do valor dos agravamentos fiscais de que, por essa integração, tenham sido desobrigados.

Artigo 2.º Imposto municipal de transações (IMT)

As transações de prédios integrantes da ARU ficam isentas de IMT quando:

a) A aquisição se destine à reabilitação, desde que a obra se realize no período de dois anos, sendo a reabilitação certificada à *posteriori* pela Câmara Municipal (conforme Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 45, n.º 2 e 3).

b) A aquisição se destine a habitação própria permanente e corresponda à primeira transação onerosa após reabilitação (decisão com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais, art.º 71, n.º 8 e n.º 15).

Artigo 3.º Outras disposições fiscais

Em conformidade com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, a tributação associada à reabilitação de prédios integrantes da Área de Reabilitação Urbana goza dos seguintes benefícios:

a) Fundo de Investimento Imobiliário criado para a reabilitação de prédios da Área goza de isenções de IRC (art.º 71, n.º 1 a 3) e de deduções em IRS consequentes (art.º 71, n.º 12 a 16).

b) Encargos de reabilitação até 30% do total e até 500 € são dedutíveis na coleta do IRS (art.º 71, n.º 4).

c) Rendimentos prediais e mais-valias de prédios reabilitados podem ser tributados à taxa autónoma de 5% (art.º 71, n.º 5 e 6).

Importa estimar as consequências financeiras da política fiscal a adotar relativamente ao IMI, já que este representa um valor substancial da receita municipal.

Apresentam-se, no quadro seguinte, dados sobre prédios coletados e respetivas coletas relativos ao Município e à Freguesia de Peniche.

IMI (prédios urbanos)	2011					2014				
	prédios		coleta			prédios		coleta		
	nº	%	valor (€)	%	média	nº	%	valor (€)	%	média
Ex-freguesia da Ajuda	5.622	54%	926.519	60%	165					
Ex-freguesia da Conceição	2.818	27%	380.693	25%	135					
Ex-freguesia de S. Pedro	2.006	19%	245.653	16%	122					
Freguesia de Peniche	10.446	41%	1.552.864	44%	149	11.530	41%	1.710.533	41%	148
Restantes Freguesias	14.878	59%	2.011.417	56%	135	16.544	59%	2.442.743	59%	148
Município de Peniche	25.324	100%	3.564.281	100%	141	28.074	100%	4.153.277	100%	148
ARU (estimativa)						3400	12%	503200	12%	148

A linha final do quadro, relativa à ARU, corresponde a uma estimativa realizada através de dois caminhos diferentes:

- Através de visualização cartográfica, considerou-se que a ARU integra cerca de 20% dos prédios das ex-Freguesias da Ajuda, 30% dos da Conceição e 50% dos de S. Pedro. Utilizando os dados de 2011 constantes no quadro e reportando estes números a 2014, chega-se a um número de prédios coletados da ordem dos 3 250.
- Confrontando o número de prédio coletados (11 520) com o número de alojamentos da Freguesia de Peniche (9 120), conclui-se que estes representam 79% do total. Admitindo que esta proporção de mantém na área da ARU, seriam 3 427 os prédios coletados.

Adota-se então a estimativa de um total de 3 400 prédios coletados e a uma correspondente receita da ordem dos 500 mil€.

Estimando agora, com base neste referencial, o impacto na receita municipal da política a adotar relativa ao IMI, há que considerar:

- O estabelecido no Artigo 1.º, número 1: dos 3 400 prédios coletados, cerca de 50% (1623) são de habitação ocupada por família residente; é expectável, face ao levantamento preliminar realizado, que 50% destes estejam em condições de requerer e obter classificação de bom (ou de excelente) relativa ao estado de conservação; serão então cerca de 800 os prédios que poderão merecer bonificação; sendo a coleta média

de 148€/prédio e passando a taxa de 3,4% para 1,9%, tal significaria uma quebra de receita da ordem dos 68 mil€.

- O estabelecido no Artigo 1.º, número 2: neste caso, estando previstos benefícios, mas também agravamentos fiscais, pode admitir-se que o respetivo saldo seja nulo, não tendo impacto nas receitas municipais.

3.3. Apoios financeiros

Para além de incentivos fiscais, importa mobilizar todos os apoios financeiros disponibilizados pela Administração Central para que a reabilitação dos edifícios degradados se torne uma realidade.

No contexto atual apenas se perspetivam apoios no âmbito do PEDUS, no quadro do Portugal 2020, para empréstimos a juros bonificados à reabilitação “integral” de edifícios. Face às negociações em curso (março/2016) estes apoios perspetivam-se como muito exíguos.

A escassez desta verba recomenda a adoção de critérios de afetação. Sugere-se que a ordem de prioridades seja a seguinte:

- Edifícios confrontantes com espaços públicos que tenham sido ou que irão ser qualificados.
- Edifícios municipais destinados a funções que geram receita (por exemplo o mercado), os quais podem recorrer a este financiamento.

3.4. Ações de substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios, sendo que o que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto:

- Intimação dos proprietários à execução de obras (DL 555/99, republicado pelo DL 136/2014, art.º 89.º e art.º 90.º).
- Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (DL 555/99, art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º), ou expropriação por utilidade pública (DL 307/09, republicado pela Lei 32/2014, art.º 61.º), ou venda forçada (art.º 55.º e art.º 62.º).
- Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo diploma, art.º 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia. Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este pode recorrer ao Fundo referido no ponto 3.3 e deve procurar o seu total ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel.