



## MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0024/CMP/22, celebrada em 17 de Novembro de 2022 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

### ***Ponto 2.10.1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil***

Foi presente à reunião a informação n.º 114/DUP/22, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 26-10-2022, que a seguir se transcreve:

*"Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil*

*Exmo. Senhor Presidente,*

*De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação dessas mesmas áreas e do respetivo programa estratégico intitulado Operação de Reabilitação Urbana (ORU), podendo ambos ocorrer em simultâneo, ou proceder-se à aprovação a ORU até ao prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.*

*Considerando a vigilante estratégia municipal no âmbito da promoção da regeneração urbana, que desde 2014 com a aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Pombal, tem colocado a reabilitação urbana, em particular pela conservação do edificado privado e pela qualificação dos espaços públicos, uma ferramenta imprescindível aos processos regeneradores, importa dar continuidade a essa política amplificando-a cada vez mais às sedes de freguesia, como de resto tem vindo a ser implementado.*

*No fundo, trata-se de dotar o município, em estrita colaboração com as Juntas de Freguesias, de instrumentos que assegurem a revitalização coordenada e estratégica das dinâmicas dos centros urbanos, contrariando os efeitos da descaracterização dos objetos arquitetónicos e urbanísticos, da sua degradação e/ou obsolescência.*

*É neste contexto, que se propõe a delimitação da ARU de Vermoil, com uma área de 42,30 hectares, cuja proposta se anexa, instruída nos termos do disposto do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU. Inerente à proposta, e de novo, no seguimento da criação de incentivos à reabilitação do edificado privado que tem vindo a ser implementada pelo município, encontra-se o respetivo quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.*

*Ressalva-se que a proposta de delimitação da ARU de Vermoil foi previamente submetida à apreciação do executivo da Junta de Freguesia de Vermoil, a fim de recolher contributos*



## MUNICÍPIO DE POMBAL

*para o seu bom desenvolvimento. Por esta razão, a proposta de delimitação encontra-se concertada às preocupações e objetivos da Junta de Freguesia.*

*Nos termos estabelecidos no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, serve a presente informação para submeter a V. Exa. a proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Vermoil para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão Câmara Municipal para efeitos de apreciação e submissão à Assembleia Municipal para aprovação, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 13.º do referido RJRU.*

*Refira-se que o ato de aprovação deve ser publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República, divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., em cumprimento do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do RJRU.*

*À consideração superior."*

**A Câmara deliberou, por unanimidade, submeter a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU.**



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

## INFORMAÇÃO

<p>À reunião.</p>	<p>09-11-2022 Presidente</p>  <p>( Pedro Pimpão - Lic )</p>
<p>De acordo com a proposta.</p>	<p>07-11-2022 Vereador</p>  <p>( Pedro Navega Ferreira )</p>
<p>A presente proposta tem o meu parecer favorável.</p>	<p>02-11-2022 Chefe da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana</p>  <p>( Sílvia Ferreira - Lic. )</p>

Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil

Exmo. Senhor Presidente,

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação dessas mesmas áreas e do respetivo programa estratégico intitulado Operação de Reabilitação Urbana (ORU), podendo ambos ocorrer em simultâneo, ou proceder-se à aprovação a ORU até ao prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Considerando a vigilante estratégia municipal no âmbito da promoção da regeneração urbana, que desde 2014 com a aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Pombal, tem colocado a reabilitação urbana, em particular pela conservação do edificado privado e pela qualificação dos espaços públicos, uma ferramenta imprescindível aos processos regeneradores, importa dar continuidade a essa política amplificando-a cada vez mais às sedes de freguesia, como de resto tem vindo a ser implementado.

No fundo, trata-se de dotar o município, em estrita colaboração com as Juntas de Freguesias, de instrumentos que



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

assegurem a revitalização coordenada e estratégica das dinâmicas dos centros urbanos, contrariando os efeitos da descaracterização dos objetos arquitetónicos e urbanísticos, da sua degradação e/ou obsolescência.

É neste contexto, que se propõe a delimitação da ARU de Vermoil, com uma área de 42,30 hectares, cuja proposta se anexa, instruída nos termos do disposto do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU. Inerente à proposta, e de novo, no seguimento da criação de incentivos à reabilitação do edificado privado que tem vindo a ser implementada pelo município, encontra-se o respetivo quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

Ressalva-se que a proposta de delimitação da ARU de Vermoil foi previamente submetida à apreciação do executivo da Junta de Freguesia de Vermoil, a fim de recolher contributos para o seu bom desenvolvimento. Por esta razão, a proposta de delimitação encontra-se concertada às preocupações e objetivos da Junta de Freguesia.

Nos termos estabelecidos no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, serve a presente informação para submeter a V. Exa. a proposta de delimitação da Área de Reabilitação de Vermoil para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão Câmara Municipal para efeitos de apreciação e submissão à Assembleia Municipal para aprovação, conforme o disposto no n.º 1 do artigo 13.º do referido RJRU.

Refira-se que o ato de aprovação deve ser publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República, divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., em cumprimento do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do RJRU.

À consideração superior.

A Técnica Superior,

(Vera Domingues)



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE VERMOIL**



## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>5</b>
<b>3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL</b>	<b>6</b>
<b>4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO</b>	<b>7</b>
<b>5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO</b>	<b>12</b>
<b>6 OBJETIVOS</b>	<b>20</b>
<b>7 BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO</b>	<b>24</b>

## 1 INTRODUÇÃO

**“Área de Reabilitação Urbana”:** *“a 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”.*

(alínea b) do artigo 2.º do DL 307/2009, de 23 de outubro)

Figura 1: Igreja Matriz, vista da rua do Jardim



Hoje consolidada como uma matéria fundamental das políticas do ordenamento do território e do urbanismo, a reabilitação urbana constitui-se não apenas uma política também um operador sobre os grandes pressupostos da gestão territorial, da eficiência ambiental e da requalificação urbana, atuando em fim último sobre a revitalização social dos espaços construídos consolidados.

Enquanto direito público, a reabilitação urbana reveste-se assim de uma indispensabilidade dentro do quadro da política nacional de habitação, articulada nas grandes opções plurianuais do plano e do Orçamento de Estado. Tanto, que a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, ditou precisamente a criação de *“condições para que tanto a reabilitação do edificado*

*como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes”.*

Recentemente, as Resoluções n.º4/2022 e n.º 30/2022 vieram firmar esta tendência, e também promovê-la, apresentando a reabilitação como uma solução de excelência na estratégia da habitação, da qualidade de vida das populações e da competitividade das cidades.

Tudo isto ganha uma maior amplitude quando a componente da habitação, quer no Plano de Recuperação e Resiliência, quer na programação do Portugal 2030, prevê uma política sedimentada na qualificação do parque edificado e na sustentabilidade dos recursos existentes. Em suma, dois critérios fundacionais da reabilitação urbana.

Seja na perspetiva da política de solos, de ordenamento, de urbanismo ou da habitação, da cidade e das suas áreas singulares mais carenciadas, da população, no âmbito do espaço público ou do parque privado, a reabilitação assume-se como uma base de intervenção para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas, cujo êxito depende de um conjunto de instrumentos operacionais e de um enquadramento legal e regulamentar coeso e intercomunicante. Por outras palavras, a identificação do território sujeito a intervenção – “*área de reabilitação urbana*”, cujos princípios de elegibilidade e objetivos estão definidos no *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)*, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto.

Deste modo, e de acordo com a definição incluída atrás, retirada do RJRU, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) fixam a importância que a definição dos seus limites tem para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas dos aglomerados urbanos, presumindo que o seu desenvolvimento e vitalidade resulta necessariamente, e de forma integrada, dos processos de requalificação dos espaços públicos e das edificações.

Ainda de acordo com o RJRU, cabe aos municípios a delimitação das áreas de reabilitação urbana, bem como a proposta dos objetivos e a respetiva estratégia de intervenção, que se encontram indissociáveis da referida delimitação.

É neste sentido que se procede à elaboração do presente documento, o qual se refere à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil, e cuja definição resulta de uma necessidade perante as condições atuais do espaço público (infraestruturas, arruamentos, passeios públicos e praças), e do parque edificado privado.

Sendo que a última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada, em que numa primeira fase se procede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e numa segunda fase se procede à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU, a proposta para a ARU de Vermoil vem então dar início à estratégia programada de recuperação, revitalização e reabilitação deste aglomerado, permitindo disponibilizar, desde já, benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado. Da mesma forma, pretende-se criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020) e, não menos importante, identificar os eixos de intervenção e projetos a realizar no longo prazo na persecução de uma estratégia de reabilitação urbana articulada.

## **2 ENQUADRAMENTO LEGAL**

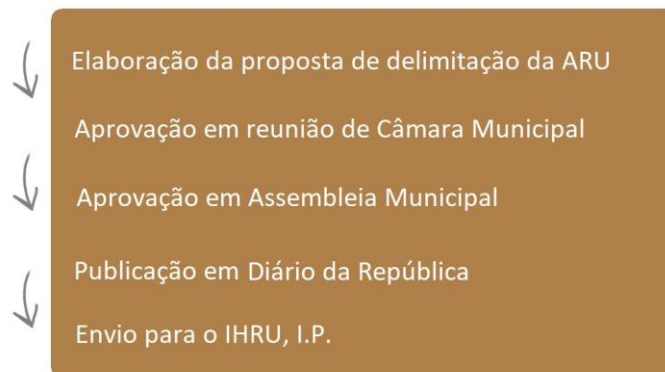
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo os seguintes elementos, devidamente fundamentados:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

Após, a Câmara Municipal submete a proposta de delimitação da ARU à aprovação da Assembleia Municipal, da qual deverá receber o ato de aprovação, integrando os elementos referidos no n.º 2, publica-o através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulga-o na página eletrónica do município.

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Imagem 1: Fluxograma da tramitação do processo



### 3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil tem na sua base uma série de preocupações que decorrem da perceção do estado de degradação, obsolescência e/ou perda de qualidade de fatores arquitetónicos e urbanísticos, culturais, sociais e económicos. Mais que refletirem patologias, estes fatores indicam sobre as dinâmicas e vivências urbanas do local, revelando uma realidade que carece uma mudança de paradigma no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são específicas ao contexto de Vermoil, tão pouco o são as abordagens que o Município de Pombal tem vindo a concretizar na procura por soluções que revertam tais situações, nos vários locais concelhios.

Desde 2014 que o Município de Pombal tem sido vigilante, colocando a reabilitação urbana uma ferramenta imprescindível nos processos regeneradores. Plasmando-a primeiro na aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e reiterando-a na alteração levada a cabo um ano mais tarde. Depois na concretização do programa estratégico de reabilitação urbana, impresso na Operação de Reabilitação Urbana aprovada em 2018. Seguiu-se a aprovação de mais sete áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão, Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha e Poios), uma alteração da delimitação anterior (Redinha), e elaboraram-se cinco ORU's (Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze e Seixo e Emporão da Cidade de Pombal).

De forma necessariamente breve, a estratégia municipal tem-se conduzido pela criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano. Para tanto, uma das abordagens iniciais é, em boa verdade, DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VERMOIL

remeter nos privados o ónus da reabilitação do edificado, como forma de desbloquear a ação da comunidade. Uma medida-ação que acaba por revelar-se uma estratégia de participação local e que tem a força de agir, mais tarde e já coletivamente em intermediação com o município, na alavancagem de projetos e obras de requalificação do espaço urbano.

É preciso ter presente que a regeneração dos espaços consolidados não é apenas um dever, é um direito e uma reivindicação.

Para tanto, é tão só natural que a proposta de delimitação da ARU de Vermoil venha a plasmar esta mesma estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes.

No fundo, a delimitação da ARU de Vermoil vem estabelecer o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que Vermoil está já a enfrentar.

#### 4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Figura 2: Igreja Matriz e Sede da Junta de Freguesia



Figura 3: Largo da Igreja Nova e Coreto



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Vermoil é uma sede de freguesia, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria, que deve a sua origem à instalação de um hospício, mais tarde constituído Hospital, entregue à ação dos monges beneditinos do Mosteiro de Agradas de Portela, localizado no termo de Vermoil. Terá sido este topónimo que, adaptado pela população que paulatinamente ocupou as imediações do Hospital, veio a designar o local, evoluindo de *Alcamen de Vermoil* para o atual Vermoil. Morada do cronista quinhentista João de Barros, já no século XVII foi construída

a igreja de Nossa Senhora da Conceição, também Igreja Matriz, cuja implantação veio iniciar a configuração do centro cívico da povoação.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

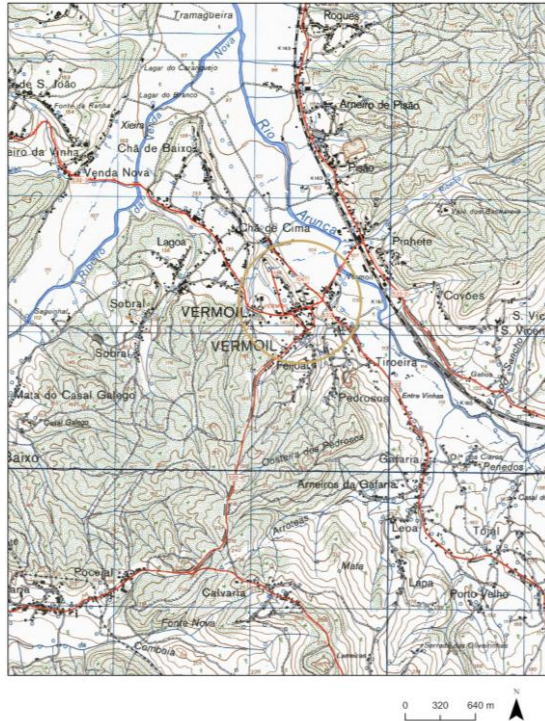
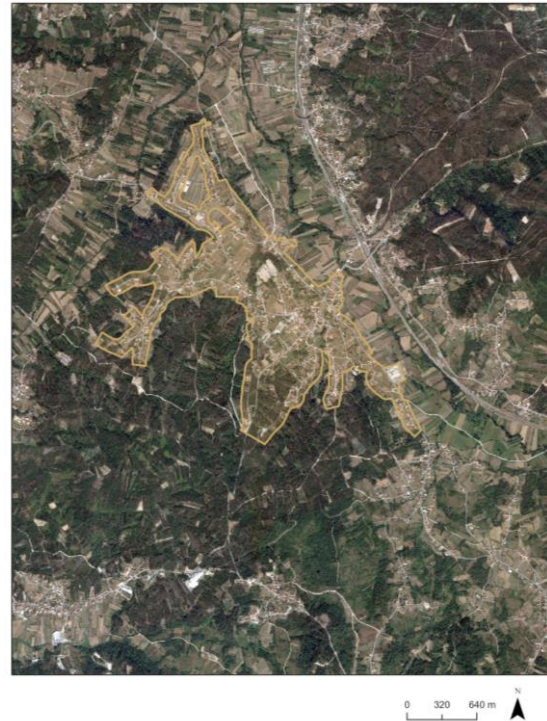


Figura 5: Aglomerado Urbano de Vermoil definido no PDM



## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

O aglomerado urbano de Vermoil, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), conta com uma ocupação urbana de 154,70 ha, e apresenta um povoamento do tipo disperso com núcleo central consolidado.

Com um assentamento agregado em torno da Igreja Nossa Senhora da Conceição, também Matriz, o povoamento terá ocupado a encosta sul, vigilante sobre os terrenos planos nas imediações do curso do rio Arunca, a nascente.

A construção da Igreja Nova e depois outros equipamentos públicos coletivos, como o edifício da atual antiga Escola Primária, precisamente no topo da encosta ocupada por habitações, veio a imprimir um segundo polo essencial no aglomerado. É facilmente perceptível a relação destes dois polos de Vermoil convergentes às duas igrejas, que contribuem para a marcação de um centro cívico que contraria a disseminação do restante tecido urbanizado.

Fora deste núcleo, encontram-se outros equipamentos que conferem um sentido de unidade à malha urbana, destacando-se a zona desportiva (atualmente desativada), o Centro Escolar de Vermoil, ou o Centro Social Júlio Antunes e o edifício da Sociedade Filarmónica Vermoilense, entre outros.

Figura 6: Igreja Nova



Figura 7: Antiga Escola Primária



Figura 8: Zona Desportiva



Figura 9: Junta de Freguesia de Vermoil



O tecido edificado de Vermoil caracteriza-se pela heterogeneidade dos tipos arquitetónicos, encontrando-se edifícios com datas de construção de início do século XX, edifícios já das décadas de 1980 e ainda edifícios exemplares do início do século XXI, maioritariamente de tipologia de habitação multifamiliar.

De uma forma genérica, a ocupação de Vermoil foi feita por implantação em banda, com edifícios de 2 e 3 pisos, pontualmente com 1 piso, com a ocupação do rés-do-chão para fins comerciais.

Fora do núcleo central, a malha urbana espalhou-se de forma tentacular, cujas características tipológicas e morfológicas das edificações se vão alterando de acordo com o menor ou maior

afastamento ao centro. Assim, nas franjas, a ocupação é mais rarefeita e predominam as habitações unifamiliares de 1 ou 2 pisos, implantadas de forma isolada e intercaladas por terrenos de cultivo ou expectantes. É comum a existência de jardins nas frentes das habitações, sendo as traseiras ocupadas por hortas de cultivo.

Figura 10: Cruzamento da rua João de Barros e rua da Igreja



Figura 11: rua João de Barros



Figura 12: Edifícios na rua da Igreja



Figura 13: rua Central



No âmbito do espaço público, Vermoil compõe-se de arruamentos de perfil reduzido, atualmente desajustados às necessidades das mobilidades pedonal e motorizada.

Ambas as frentes das igrejas definem zonas de adro/largo, que constituem dois importantes dinamos da população. No caso da Igreja Matriz, agrega-se o jardim público, com a respetiva praça de táxi. No caso da Igreja Nova, o largo onde, em comunicação com a via pública, rua da Igreja, se realiza a feira semanal e anualmente tem assento o certame do Bodo das Castanhas.

Não é de resto por outra razão, que ambos os espaços tenham vindo a consolidar outras funções cívicas essenciais, como a Sede da Junta de Freguesia e posto de CTT, a antiga Junta de

Freguesia, hoje Museu João de Barros, e os serviços primários de proximidade: farmácia, instituição bancária, talho, mercearias, cafés, ou até mesmo o posto de combustível.

Figura 14: Jardim da Igreja Matriz



Figura 15: adro da Igreja Matriz



Figura 16: Posto de combustível



Figura 17: Junta de Freguesia de Vermoil



Figura 18: Antiga bilheteira do Campo de Futebol



Figura 19: Fonte pública



## 5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

A reabilitação do edifício da antiga Escola Básica, a construção do Centro Escolar de Vermoil inaugurado em 2017 e os arranjos urbanísticos ao nível dos arruamentos e da rede pedonal de que são exemplos a rua da Igreja e o Largo da Igreja Nova, têm vindo a alavancar processos de regeneração urbana no aglomerado de Vermoil. Não obstante, tratam-se de ações cirúrgicas cuja reverberação na unidade urbana é necessariamente ténue. Mais recente, e por isso ainda numa fase muito embrionária, encontra-se o projeto de execução para a requalificação do centro urbano de Vermoil, com um objetivo de recapacitação e reajuste das infraestruturas às várias valências e necessidades funcionais, em particular a rua da Igreja e a rua dos Combatentes, cujos perfis não asseguram as melhores condições para o desenvolvimento da feira semanal ou para a fluência do trânsito intralocalidade, colocando pessoas e bens em situação de perigo.

Questões que, em boa verdade, são transversais à quase totalidade dos arruamentos de Vermoil, mas não esgotam as carências verificadas. Vermoil contabiliza um conjunto grande de imóveis degradados e/ou devolutos, e zonas expectantes no interior da malha urbana, que não contribuem para a dignificação da fâcies urbana. Acresce a obsolescência dos equipamentos e o abandono de infraestruturas e, numa análise mais operativa, uma desregulação do trânsito automóvel conforme os perfis existentes e as necessidades de mobilidade partilhada de peões e veículos motorizados.

Figura 20: Centro Escolar de Vermoil

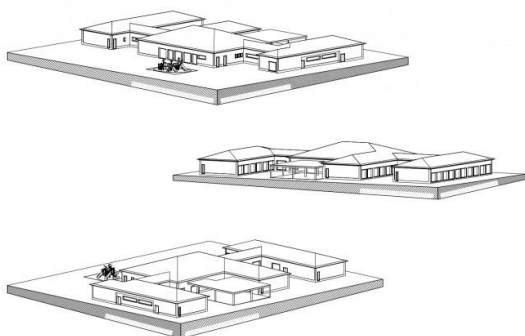


Figura 21: Centro Escolar de Vermoil



À data, é não só essencial, é urgente, proceder à implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização do núcleo consolidado de Vermoil. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades já desempenhadas, reativar os equipamentos obsoletos, atualizar as redes de infraestruturas com vista a criar condições de atratividade e de fruição que justifiquem a ocupação e/ou usos ativos no longo prazo, quer no quadro dos espaços públicos, quer no quadro da habitação, os quais terão um papel fundamental e dinamizador das dinâmicas sociais, económicas e culturais.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro urbano de Vermoil, com uma área de 42,30 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas e consolidadas da urbe, nomeadamente o espaço central, e ainda equipamentos de utilização coletiva e outro edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Estas zonas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava construído no início dos anos 80, conforme extrato da carta militar de 1984 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Figura 22: Edifício na rua dos Combatentes



Figura 23: rua João de Barros



Figura 24: Edifícios na rua João de Barros



Figura 25: Edifício na rua João de Barros



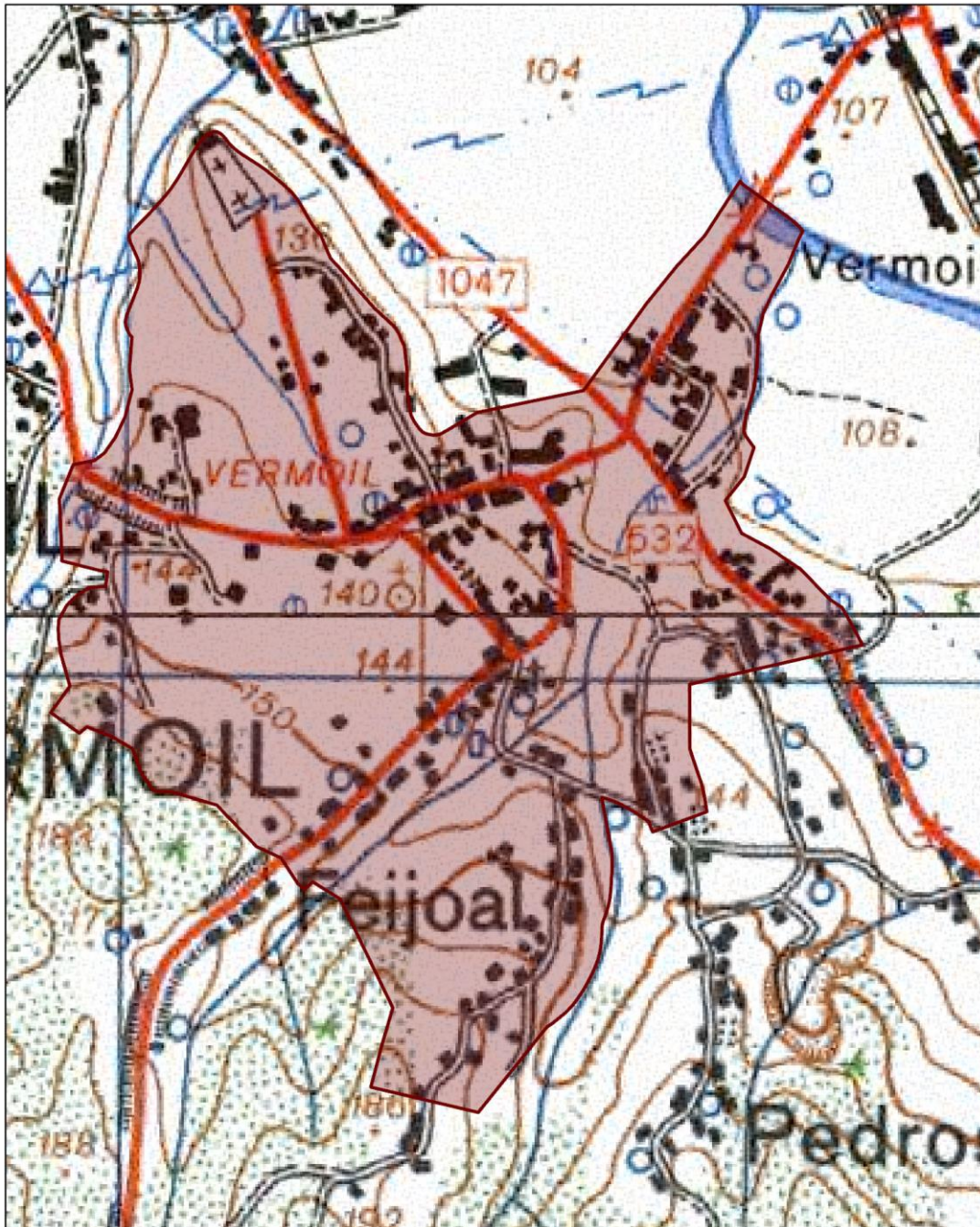
Figura 26: Museu João de Barros



Figura 27: rua João de Barros



Figura 28: Extrato da Carta Militar de 1984



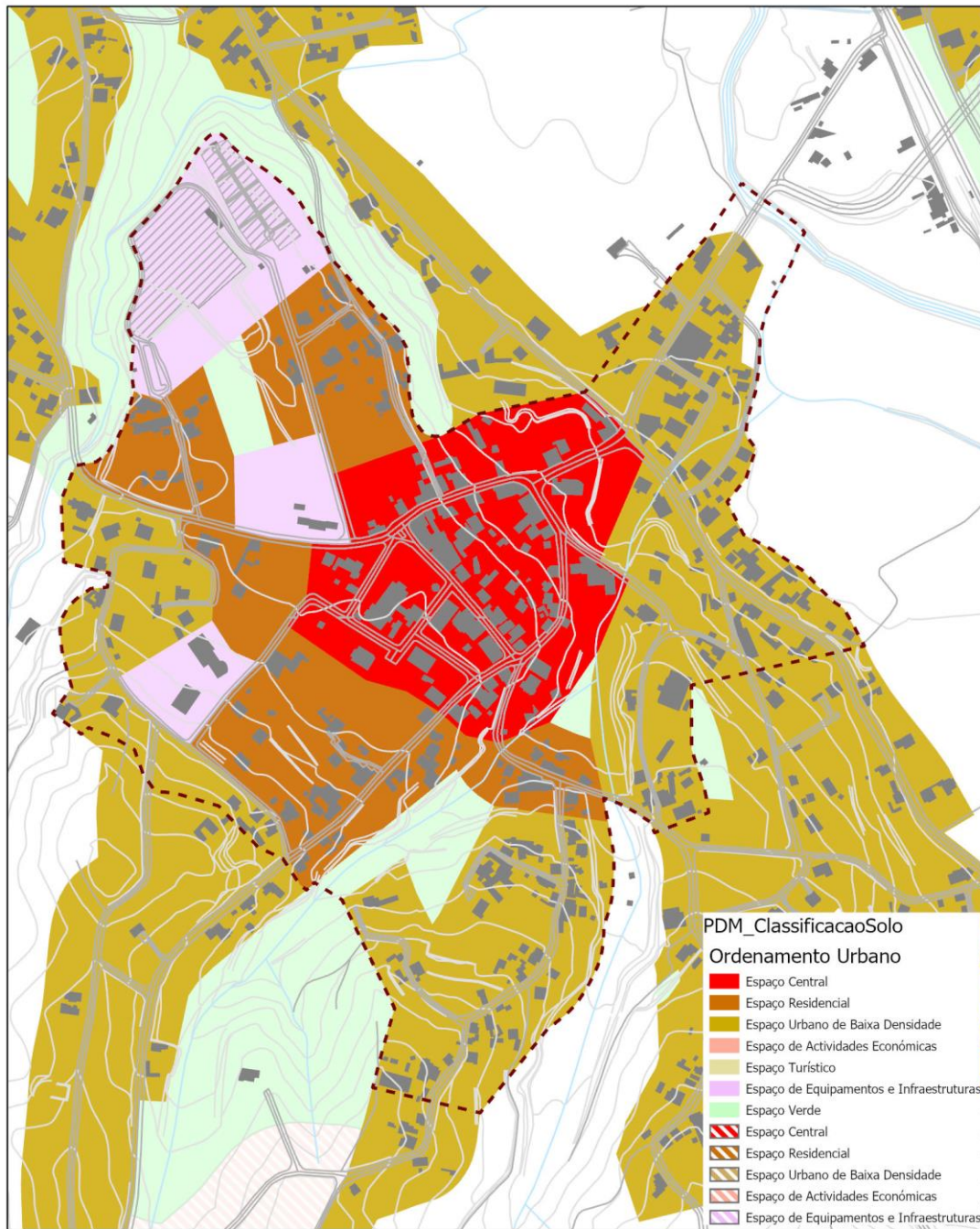
## ARU Vermoil

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil



Naturalmente, que na área proposta para Reabilitação Urbana será sempre possível identificar um ou outro edifício mais recente, não sendo, contudo, razoável excluir edificações isoladas, já que a área delimitada assenta na evolução urbana do aglomerado, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 29: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



### ARU Vermoil

--- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil



Sobre este último argumento, refira-se a 1ª revisão do PDM de Pombal, que classifica esta área como solo urbano - urbanizado, qualificando-a de espaço residencial, espaço urbano de baixa densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde mas ainda como espaço central, e o qual corresponde a:

*“áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, com funções de centralidade e polarização decorrentes da concentração de atividades comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.”*

Pretende-se assim, promover a consolidação e reconversão do espaço delimitado em sede de instrumento de gestão territorial, o qual estabelece como objetivos a prosseguir na execução de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), entre outros, a promoção da salvaguarda e revitalização do centro geracional e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar maior maturidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, dos equipamentos e infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana de Vermoil integra então um conjunto edificado que carece ser intervencionado, com vista à minimização de fenómenos de descaracterização ao nível do conjunto arquitetónico e ao nível macro do aglomerado, ajustada à produção significativa de melhoria na qualidade de vida da população.

Desta forma, pretende-se desmistificar a ideia pré concebida de que um imóvel reabilitado não pode competir com as novas edificações e áreas de expansão urbana, e incentivar os particulares a reabilitar voluntariamente o património, uma vez que este irá gerar bem-estar para os atuais residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial e irá incentivar a capacidade de inovação e de investimento. A reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fâcies e perfil urbanos.

Deve-se também considerar critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

Neste sentido, o objetivo primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas interiores à delimitação da ARU, proceder junto dos equipamentos de utilização coletiva, complementar as intervenções já realizadas nalgumas áreas ao nível do espaço público e equipamentos e reforçar os projetos em curso.

Portanto, a delimitação da ARU de Vermoil baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

## DELIMITAÇÃO

Esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo consolidado do aglomerado de Vermoil, que compreende o maior edificado degradado;
- Pela 1.ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central e espaço residencial;
- A norte pela margem superior do Rio Arunca e depois pelas áreas de espaço central, espaço residencial e espaço de equipamentos e infraestruturas definidos pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente, pelo limite do espaço residencial e limite do aglomerado urbano definidos pela 1.ª Revisão do PDM, respeitando as edificações em unidade consolidada no âmbito da Carta Militar de 1984;
- A sul, pelas edificações em unidade consolidada e limite do espaço urbano de baixa densidade definido pela 1.ª Revisão do PDM;
- A nascente, na continuidade das edificações em unidade consolidada e limite do espaço urbano de baixa densidade definido pela 1.ª Revisão do PDM, pela linha hidrográfica existente atualmente coincidente com a rua da Cascalheira e pela sua extensão à margem superior do Rio Arunca.

Figura 30: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil



ARU Vermoil

--- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil



## 6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU de Vermoil promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas.

Para tanto, compete ao Município ter um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do RJRU) potenciando os seguintes objetivos:

- a) *Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados.*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado.*
- d) *Proteger o património cultural e promover a sua valorização.*
- e) *Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cérceas, entre outros.*
- f) *Definir regras e ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.*
- g) *Modernizar as infraestruturas urbanas.*
- h) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.*
- i) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.*
- j) *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifício privados.*
- k) *Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.*

Assim, a opção estratégica concretiza-se na execução de ações estruturantes, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão das intervenções de reabilitação, dispondo das seguintes medidas de atuação:

- *Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';*
- *Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.*
- *Assegurar um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também durante a vigência da operação de reabilitação.*

## **7 BENEFÍCIOS FISCAIS**

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do RJRU, com a aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, fica o Município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do referido RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, e o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Vermoil são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

## IMPOSTOS MUNICIPAIS

<b>IMI</b>	<p><b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro</li> <li>Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro</li> </ol> <p><b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui)</li> <li>Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui)</li> </ol> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>(A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b></p> <p>PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS</p> <p>(CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</p> <p>(Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRÍPLO</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</p> <p>(Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
<b>IMT</b>	<p><b>ISENÇÃO</b></p> <p>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</p> <p><b>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 45.º e do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), com vista a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha de avaliação aprovada pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, cujo preenchimento se apoia no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (outubro 2007), elaborado pelo LNEC).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VERMOIL



<b>Médio</b>	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Mau</b>	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Péssimo</b>	Nível 1	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

#### TAXAS MUNICIPAIS

<b>LICENÇA</b>	<b>REDUÇÃO DE 50%</b> DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
<b>OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA</b>	<b>ISENÇÃO</b> DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS (por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)
	<b>ISENÇÃO</b> DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da delimitação da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais, mediante requerimento a apresentar com o respetivo processo de licenciamento.

#### OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5%, SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>OS RENDIMENTOS PREDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5%, SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
<b>IVA</b>	<b>TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b> (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

\* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se no interior da delimitação da ARU e cumulativamente realizar um contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios. Os apoios e incentivos financeiros e fiscais serão concedidos somente após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.



## ANEXO


- Planta de delimitação



## ARU Vermoil

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil

0 30 60 120 m



N





Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

## INFORMAÇÃO

17-08-2022  
Vereador

De acordo com a proposta, devendo ser solicitado parecer à Junta de Freguesia.

( Pedro Navega Ferreira )

12-08-2022

Chefe da Divisão de Urbanismo,  
Planeamento e Reabilitação  
Urbana

Exmo. Sr. Vereador,

No seguimento do despacho do Sr. Presidente exarado na informação I-000075/DUP/22, foi elaborada a presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vermoil, a qual se submete para apreciação superior, sugerindo-se que a mesma seja remetida à Junta de Freguesia para parecer.

( Sílvia Ferreira - Lic. )

Assunto: Área de Reabilitação Urbana de Vermoil - proposta de delimitação

Exmo. Senhor Presidente,

De acordo com o disposto no n.º1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) é promovida pelos municípios e resulta da aprovação da delimitação dessas mesmas áreas e do respetivo programa estratégico intitulado Operação de Reabilitação Urbana (ORU), podendo ambos ocorrer em simultâneo, ou proceder-se à aprovação a ORU até ao prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

Considerando a vigilante estratégia municipal no âmbito da promoção da regeneração urbana, que desde 2014 com a aprovação da delimitação da ARU da Cidade de Pombal, tem colocado a reabilitação urbana, em particular pela conservação do edificado privado e pela qualificação dos espaços públicos, uma ferramenta imprescindível aos processos regeneradores, importa dar continuidade a essa política amplificando-a cada vez mais às sedes de freguesia, como de resto tem vindo a ser implementado.

No fundo, trata-se de dotar o município, em estrita colaboração com as Juntas de Freguesia, de instrumentos que assegurem a revitalização coordenada e estratégica das dinâmicas dos centros urbanos, contrariando os efeitos da descaracterização dos objetos arquitetónicos e urbanísticos, da sua degradação e/ou obsolescência.



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

É neste contexto, que se propõe a delimitação da ARU de Vermoil, com uma área de 30,91 hectares, cuja proposta se anexa, instruída nos termos do disposto do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU. Inerente à proposta, e de novo, no seguimento da criação de incentivos à reabilitação do edificado privado que tem vindo a ser implementada pelo município, encontra-se o respetivo quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

Para tanto, serve a presente informação para submeter a V. Exa. a proposta de delimitação da ARU de Vermoil para, caso seja esse o entendimento, submeter a apreciação. Sugere-se também a devida apreciação por parte do executivo da Junta de Freguesia de Vermoil, a fim de recolher contributos para o bom desenvolvimento da proposta.

Após, sugere-se submeter ao órgão da Câmara Municipal para efeitos de apreciação, sugerindo-se ainda que a mesma seja proposta à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU.

Refira-se que o ato de aprovação deve ser publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República, divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., em cumprimento do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 17.º do RJRU.

À consideração superior.

A Técnica Superior,

(Vera Domingues)