



**1ª ALTERAÇÃO
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	2
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	2
3 FUNDAMENTAÇÃO	3
4 OBJETIVOS	7
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	9
ANEXOS	11

1 INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à 1ª alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, a 25 de setembro de 2014 e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª Serie, a 21 de outubro de 2014, através do Aviso n.º 11728/2014, e retificada pelo Aviso n.º90/2015 de 2 de fevereiro de 2015.

Esta alteração consiste fundamentalmente na alteração aos limites da ARU abarcando duas áreas ribeirinhas do centro da cidade, bem como, na clarificação dos benefícios fiscais e procedimentos a adotar para atribuição desses benefícios, conforme explícito no documento em anexo, denominado de manual de apoio.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, após a delimitação de ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação (artigo 13.º do RJRU).

Neste contexto, a aprovação da alteração de delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal, obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de alteração de delimitação da ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, fundamentado a alteração de delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU;
 - Quadro com os benefícios fiscais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º;
2. A Câmara Municipal submete o projeto de alteração de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da alteração de delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
 - Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
 - Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

3 FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação da Zona Central da Cidade de Pombal foi elaborada com o intuito de promover uma intervenção integrada de regeneração urbana na parte consolidada, que incide sobre o centro da cidade. Esta reabilitação urbana consiste, em grande parte, na reabilitação do edificado, público ou privado, sendo essencial incrementar uma estratégia municipal que monitorize e adapte os instrumentos estratégicos constituídos pela ARU, à realidade e dinâmica do território. É na consciência desta permanente necessidade de adequar a ARU às mutações constantes do território, que se torna necessário proceder a uma alteração deste instrumento estratégico.

Após um ano de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, e com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, constatou-se que a delimitação aprovada, não incluiu áreas contíguas, fundamentais para a regeneração e revitalização do centro da cidade.

A delimitação inicial definiu a integração da área consolidada da cidade, classificada na 1ª Revisão do PDM de Pombal como Espaço Central, por se entender que a mesma se encontra enquadrada *na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada.*

Porém, nessa mesma área consolidada da cidade foram excluídas as áreas que pelas suas características de uso, nomeadamente, equipamentos públicos, desportivos e zonas verdes ribeirinhas, se considerou, à data, não preencherem os requisitos para integrar a ARU.

Contudo, na elaboração da ORU, verificou-se que estas áreas contíguas e inclusive até contidas entre limites da ARU, são fundamentais para reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, visto estas, serem zonas adjacentes ao rio Arunca, e portanto localizadas em pleno coração da cidade, com o qual detêm relações de complementaridade.

Acresce que para estas áreas estão previstas ações de requalificação, em particular nos equipamentos e espaços públicos, que ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, se assumem como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

Neste contexto, e conforme já referido anteriormente, as áreas a integrar na ARU são zonas ribeirinhas que promovem a coerência da área de intervenção, situando-se a norte e a sul desta, incluindo respetivamente:

- Jardim das Cegonhas, Largo da biblioteca e central de camionagem, com uma área de 8,8ha.
- Zona Desportiva e Largo do Arnado, com uma área de 10,6ha.

Com estas alterações propostas a área total da ARU passa de 34,90ha para 54,30ha.



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal

Alteração a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal



0 50 100 m

Figura 1: Alteração a delimitação da área de reabilitação urbana

ZONA NORTE

Esta zona é composta pelo largo da biblioteca, central de camionagem e Jardim das Cegonhas, estando a 1ª fase deste último já executada. A 2ª fase, que se desenvolve até ao limite norte da ARU, visa a criação de um espaço verde de qualidade junto ao rio Arunca, no seguimento do já executado. Para o efeito, verifica-se a necessidade de proceder à demolição de uma estação de lavagem de automóveis, das antigas oficinas do município, bem como de edifícios degradados de génese ilegal.

Este projeto pretende assim, melhorar a qualidade do ambiente urbano, criando uma área verde de transição entre a zona industrial da Formiga e o centro da cidade, dando continuidade ao jardim existente, também ele, fruto da demolição de um antigo bairro de barracas.

Ainda neste corredor, já na margem direita do rio Arunca, o município ambiciona reabilitar a central de camionagem e espaço envolvente, criando um interface moderno de interligação com a estação ferroviária, equipamento fundamental numa estratégia de mobilidade que o município tem vindo a implementar.

Figura 2: Jardim das Cegonhas (1ª fase)



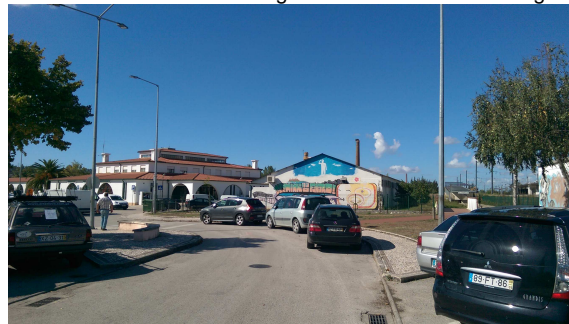
Figura 3: Jardim das Cegonhas (2ª fase - Antigas oficinas municipais)



Figura 4: Central de camionagem



Figura 5: Central de camionagem



ZONA SUL

Trata-se de um importante território urbano de transição entre o Centro Histórico, situado na margem direita do rio Arunca, e o Bairro Agorreta, situado na margem esquerda. Esta área, caracterizada pela presença de diversos equipamentos e espaços verdes, a qual abarca a zona desportiva e o largo do Arnado, assume-se como uma área de excelência, com funções indispensáveis à vivência da cidade.

Também para esta zona, estão equacionados alguns projetos de requalificação, fundamentais para a dinamização e reabilitação do conjunto edificado adjacente, assim como, para uma melhoria da qualidade de vida dos residentes na cidade.

Figura 6: Largo do Arnado



Figura 7: Zona Desportiva



Assim, é na perspetiva de uma estrutura urbana coerente, baseada na interligação entre o edificado, o espaço público e os equipamentos públicos, que a ARU é ampliada, dando continuidade à estratégia que tem vindo a ser delineada para a reabilitação da área de intervenção, tendo como pressuposto que o sucesso desta, deve assentar numa lógica de complementaridade entre o investimento público e a iniciativa dos particulares.

É portanto, fundamental que os projetos municipais previstos para estas áreas, sejam realizados de forma a potenciar a dinâmica de revitalização do centro da cidade. A reabilitação conjunta de edifícios e espaços públicos de utilização coletiva induzirá a reabilitação da malha urbana próxima, condição necessária para captar novos habitantes e potenciar a renovação e desenvolvimento das atividades económicas e sociais.

4 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Pombal, 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, dinamizadoras da área central da cidade.

Compete assim, ao Município ter um papel mais activo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto) potenciando os seguintes objectivos:

- 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, cércas, entre outros.
- f) Definir regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.
- g) Modernizar as infra-estruturas 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 infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.
- j) Fomentar a adopção 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 passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso 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 a posteriori durante a vigência da operação de reabilitação.

5 BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, 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 RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Pombal são de natureza fiscal mas também financeira.

Impostos municipais

- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente ao nível das fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Excetuam-se do disposto na alínea anterior, os prédios que só sofram intervenções de reabilitação ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, situação em que a taxa de IMI terá uma redução de 10%, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção parcial de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis degradados;
- Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

Taxas municipais

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

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 RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Sendo que serão concedidos 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.

ANEXOS

- Planta de delimitação
- Manual de Apoio



MUNICÍPIO DE POMBAL



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal (1ª Alteração)



0 50 100 m