



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA INDUSTRIAL DA FORMIGA**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	7
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	8
ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	10
4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	16
5 OBJETIVOS	26
6 BENEFÍCIOS FISCAIS	30
ANEXO	33

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: Rua Manuel da Mota



Figura 2: Rua Professor Veiga Simão



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”*.

As Resoluções n.º 4/2022 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 competitividade das cidades na programação da Estratégia Portugal 2030, e em particular no programa regional Centro 2030, prevê uma política consolidada em estratégias de desenvolvimento territorial direcionadas, entre outras, ao reforço da competitividade das empresas, à qualificação das competências para a especialização inteligente e ao empreendedorismo, à capacitação do sistema urbano com vista à consolidação de um modelo de inovação territorialmente inclusivo, sustentável, resiliente e líder.

Princípios que, de forma sumária, revertem-se nos objetivos específicos das áreas Centro + Competitivo e Centro + Próximo, mas que, em bom rigor, estão necessariamente plasmados também naqueles do Centro + Social e Inclusivo e Centro + Verde.

Ao anterior, deve juntar-se a Agenda + Comércio 2030, saída da Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/2024, que aposta na sustentabilidade dos recursos comerciais e de serviços locais como motor para implementação de medidas *“dirigidas à digitalização das empresas, à sustentabilidade económica e ambiental, à requalificação dos estabelecimentos, bem como à promoção da coesão territorial, do desenvolvimento regional e da revitalização urbana impulsionadas pela atividade comercial.”*

Da questão necessariamente beneficiária da habitação, a reabilitação urbana começa agora a alargar-se, de forma cada vez mais consistente e mais equitativa, à promoção do “desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo” e à promoção da “segurança nas zonas urbanas”, como aliás, previsto no próprio programa Centro 2030.

Seja na perspetiva da política de solos, de ordenamento, de urbanismo ou da habitação, seja na perspetiva da cidade e das suas áreas singulares, da população, ou da competitividade, 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, bem como aquelas insuficientes ou obsoletas, 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, a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana** enquadra uma área ponderada pelo município para a execução de uma estratégia concertada de regeneração urbana, consolidada em princípios, intervenções e projetos de reabilitação urbana, que garantam, em primeiro plano, a reintegração da área nos instrumentos de planeamento e desenvolvimento municipais e, em segundo plano, suportem as medidas que, no longo prazo, acolhem a sua atualização e utilidade dentro da própria dinâmica urbana.

De forma decorrente, é uma intenção de renovação de uma área obsoleta ou degradada, vertida num recurso estratégico de desenvolvimento e investimento, que no fim, é sempre indissociável da respetiva estratégia de intervenção de escala macromunicipal.

É dentro desta intenção que surge a proposta para a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga**. Ponderada numa estratégia de qualificação urbana aliada a uma estratégia de regeneração socioeconómica, com vista à promoção da fixação empresarial, à qualificação do espaço público e, em ponto comum: ao propósito de inclusão, territorial e social, de uma área atualmente desagregada do conjunto urbano da cidade de Pombal, e cuja especificidade justifica a delimitação de uma área de reabilitação urbana com vocação para o tipo industrial.

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 da Zona Industrial da Formiga vem então dar início à estratégia programada de recuperação, revitalização e reabilitação desta área da cidade de Pombal, 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 (IFRRU 2030, Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023) para a renovação do edificado e reabilitação e regeneração urbana no âmbito do novo Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021 -2027 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

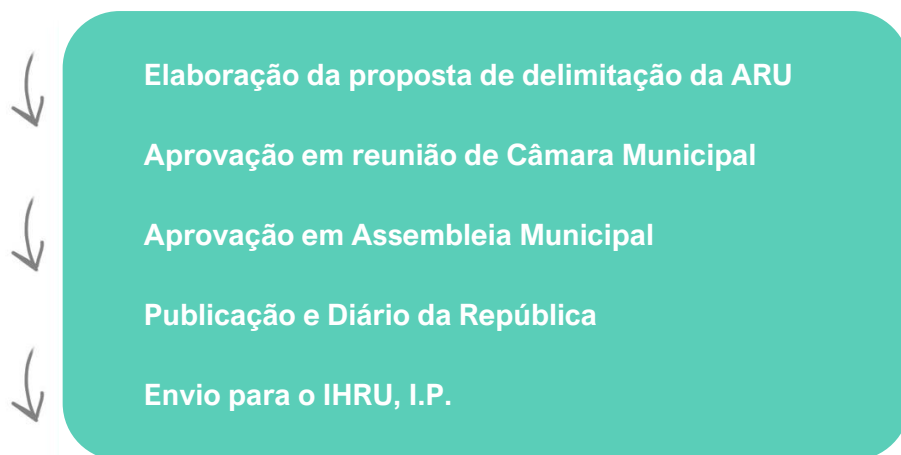
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo 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 da Zona Industrial da Formiga 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, sociais e económicos, desde logo evidentes no objetivo h) da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Pombal, definido na 1.ª Revisão do PDM, que prevê a “requalificação da Zona Industrial da Formiga”. Objetivo, atualmente com maior maturidade, vertido na Ação A.01.01.03. “Requalificação e redefinição setorial da Zona Industrial da Formiga”, incluída na Medida Estruturante 01.01. “Reforço, modernização e consolidação integrada de áreas de acolhimento e dinamização empresarial” do Plano Estratégico Pombal 2030.

Mais que refletirem patologias, estas preocupações indicam sobre as dinâmicas e vivências urbanas, revelando uma realidade que carece de uma mudança de paradigma no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido, quer no que aos índices de produtividade e empregabilidade respeita.

Ao elevado nível de desgaste do parque edificado e das infraestruturas auxiliares, somam-se a desqualificação das redes de mobilidade e de acessibilidade, a ausência de espaços coletivos verdes ou de sombreamento, o desajuste dos perfis de arruamento, bem como uma heterogeneidade dos níveis e estados de conservação das estruturas construídas, ampliando os sinais de degradação das partes constituintes ou relacionadas com as redes de infraestruturas. Aos anteriores, acresce a carência de lugares de estacionamento, a descontinuidade ou a falta de conservação das redes de circulação pedonais, a minoração da função industrial e de armazéns e a diminuição da competitividade com outros parques industriais. Por estas razões, as evidências sintomáticas da Zona Industrial da Formiga refletem-se não apenas na estrutura interna, também no sistema de comunicação externo e na sua relação com a cidade e com os eixos de escoamento rodoviário e ferroviário. Estes constrangimentos acentuam as assimetrias aos restantes parques industriais da cidade e com a própria estrutura urbana, fomentando uma zona a poente dos eixos infraestruturais de mobilidade e o rio menos qualificada que a zona nascente.

Estas preocupações, que decorrem de uma abordagem necessariamente específica à malha urbana de Pombal, mas que não são particulares no conjunto das áreas indústrias do concelho, beneficiam, ao momento, das abordagens que o Município de Pombal tem vindo a concretizar

na procura por soluções que revertam tais situações, nos vários locais concelhios, ainda que numa perspetiva não direcionada à natureza de um espaço de atividades económicas.

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 outras doze áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão, Abiul, Vila do Lourical, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha, Poios, Vermoil, Almagreira, Zona Central das Meirinhas, Pelariga e Aldeia do Vale), duas alterações das delimitações anteriores (Redinha e Poios), e elaboraram-se seis ORU's (Abiul, Vila do Lourical, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Seixo e Emporão da Cidade de Pombal e Redinha).

De forma necessariamente breve, a estratégia municipal tem-se pautado pela criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbanizado. Para tanto, uma das abordagens iniciais é, em boa verdade, 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, já mais tarde e coletivamente, em intermediação com o município na alavancagem de projetos e obras de requalificação do espaço urbano.

Para tanto, é tão só natural que a proposta de delimitação da ARU da Zona Industrial da Formiga venha a plasmar esta estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades da área, às necessidades e aos recursos próprios existentes, mediante o estabelecimento do enquadramento legal necessário para que se criem as condições de resposta. Paralelamente e, de forma particular, no seguimento da aprovação das delimitações das ARU da Zona Central da Cidade de Pombal e do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, esta delimitação vem dar continuidade não só à estratégia ponderada para o núcleo urbano de Pombal, como à própria intenção do Município em alargar aos espaços de natureza própria e diferenciada dos centros urbanizados, as oportunidades, incentivos e deveres já operacionalizados para os aglomerados urbanos e aglomerados rurais, sendo por isso significativa para a sedimentação de uma prática transversal.

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Figura 3: Antigas instalações da Azupal



Figura 4: Rua Dr. José Farinha Portela Fernandes



Com uma área aproximada de 36,00 hectares, a Zona Industrial da Formiga situa-se na área urbana da cidade de Pombal, ainda que a relação imediata se encontre comprometida pelos eixos da EN1-IC2, da Linha Ferroviária do Norte e do Rio Arunca.

Não obstante, é precisamente a localização junto dos eixos de mobilidade que explicam a origem e a evolução da área. Com a génese em meados dos anos 70 e em resultado de uma operação de loteamento (posteriormente anulada) executada precisamente para fins industriais, a Zona Industrial da Formiga corresponde ao primeiro parque industrial promovido no concelho de Pombal.

A primeira fase de instalação, estruturada mediante dois eixos principais perpendiculares: Rua Manuel da Mota (eixo norte/sul e paralelo ao IC2) e Rua Professor Veiga Simão (eixo nascente-poente), sucede da ligação norte da área à Rua da Figueira da Foz (EN237 desclassificada) e consequente ligação ao IC8, A34, A1 e Parque Industrial Manuel da Mota, iniciado nos anos 90, a 5km da área urbana de Pombal.

Figura 5: Rua Professor Veiga Simão



Figura 6: Rua Professor Veiga Simão



Figura 7: Rua Manuel da Mota



Figura 8: Rua Manuel da Mota

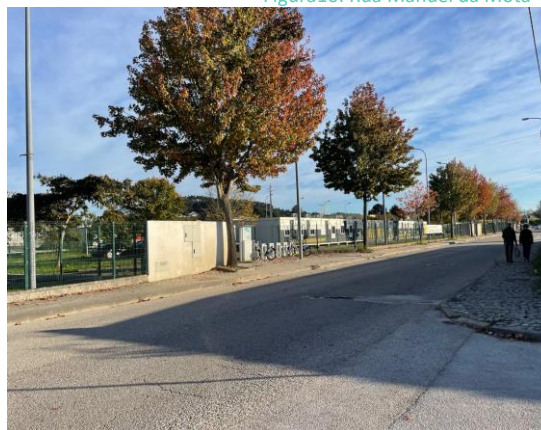


Já a segunda fase, que podemos admitir contemporânea à ocupação da parte sul da área na relação viária ao centro da cidade, resultou de duas operações de loteamento em finais dos anos 80, caracterizando-se pela constituição de lotes com uma dimensão mais generosa e de maior investimento na adequação e formalização do espaço público. Também por esta razão, é na zona sul da Zona Industrial da Formiga onde se localizam maioritariamente atividades comerciais, de serviços e oficinas em detrimento das unidades de cariz industrial. Minipreço, Centro de Distribuição dos CTT, AJúlio, Agriloja, Ferragens do Marquês Lda, Manuel da Silva S.A., Caiado, Harley-Davidson, Agro Mondego, entre outras, são exemplares das tipologias instaladas.

Figura 9: Rua Manuel da Mota



Figura 10: Rua Manuel da Mota



A terceira fase de desenvolvimento pode ser atribuída aos anos 2000, com a ocupação da zona a norte da Rua Professor Veiga Simão e na continuidade da Rua Manuel da Mota, também sucedânea de uma operação de loteamento. Seguiu-se a instalação de edifícios organizados de

forma geminada, com empresas a ocupar mais que um edifício, ainda assim, contribuindo para uma imagem construtiva mais composta e compassada, com usos dominantes alocados a armazéns, comércio e oficinas. No conjunto, a zona norte revela uma maior preocupação com a solução desenhada para o espaço público, admitindo faixas de rodagem de dimensões mais adequadas à circulação rodoviária pesada. Com passeios e lugares de estacionamento devidamente delimitados e dimensionados. Verifica-se ainda uma preocupação com a inclusão de espaços verdes e arborização, não obstante, parques para a dimensão do parque.

Figura 11: Rua da Indústria



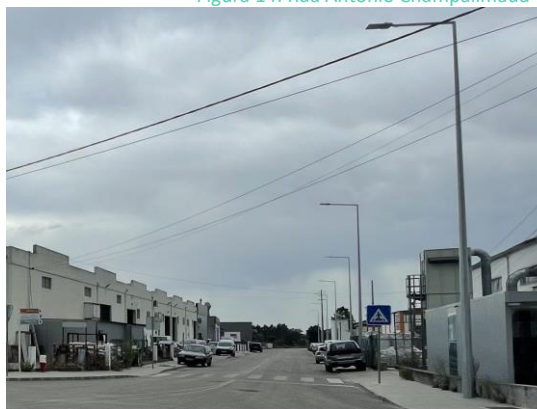
Figura 12: Rua Gago Coutinho



Figura 13: Rua António Champalimaud



Figura 14: Rua António Champalimaud



Inicialmente prevista para a instalação de grandes unidades industriais, das quais a Sumol + Compal (indústria de bebidas não alcoólicas/alimentar) e a Cuétara (indústria alimentar) são os exemplos mais eloquentes e ainda plenamente funcionais, mas também a Empobor/Borvul (indústria de transformação de borracha), a Betaprebal (indústria de pré-esforçados e artefactos de betão), a Azupal (azulejaria) e a Indústria de Carnes (indústria alimentar) atualmente desativadas, a matriz da Zona Industrial da Formiga fez-se no fracionamento dos lotes criados pelo processo de loteamento. Em resultado, verifica-se o aparecimento de bandas edificadas com a instalação de diversas atividades de pequena dimensão: oficinas de

reparação automóvel, serviços de manutenção automóvel, armazéns, comércios a granel para a atividade da construção, empresas de automação industrial, serralharias, comércios de iluminação e eletrodomésticos, entre outros. Deste conjunto ressalta uma densidade edificada contrastante com áreas vacantes e/ou de instalações abandonadas de grande dimensão, e a falta de infraestruturas de apoio, não acauteladas desde o início.

Figura 15: Antigas instalações da Empobor/Borvul



Figura 16: Instalações da Cuétara



Figura17: Rua Dr. José Farinha Portela Fernandes



Figura18: Rua da Formiga



A uma elevada taxa de ocupação e de impermeabilização de solo, corresponde assim, e de forma lógica, uma sobreocupação dos lotes com construções em detrimento dos espaços verdes e de utilização coletiva e das infraestruturas. Há, como desde o início da instalação da Zona Industrial da Formiga, uma visível carência de lugares de estacionamento públicos, de passeios e de arborização, sendo que os poucos espaços públicos existentes se encontram degradados.

A ampliação do parque para norte, e algumas intervenções de requalificação realizadas na vertente contígua ao troço da EN1-IC2, quer no âmbito do espaço público quer no parque,

revelam atualmente alguma falta de manutenção, acentuando diferentes fases de desenvolvimento e consequentemente diferentes níveis de desgaste do parque. Regra geral, as empresas e indústrias ativas encontram-se instaladas em edifícios em bom estado de conservação, mas verifica-se um conjunto múltiplo de edifícios com patologias de degradação evidentes. São também múltiplos os edifícios, ou conjuntos edificados devolutos e abandonados, e outros tantos colocados para venda, revelando não só a obsolescência das atividades anteriormente exercidas, como a baixa procura por unidades prontas a receber novas atividades. Na malha urbanizada são ainda visíveis os lotes vazios.

Figura 19: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

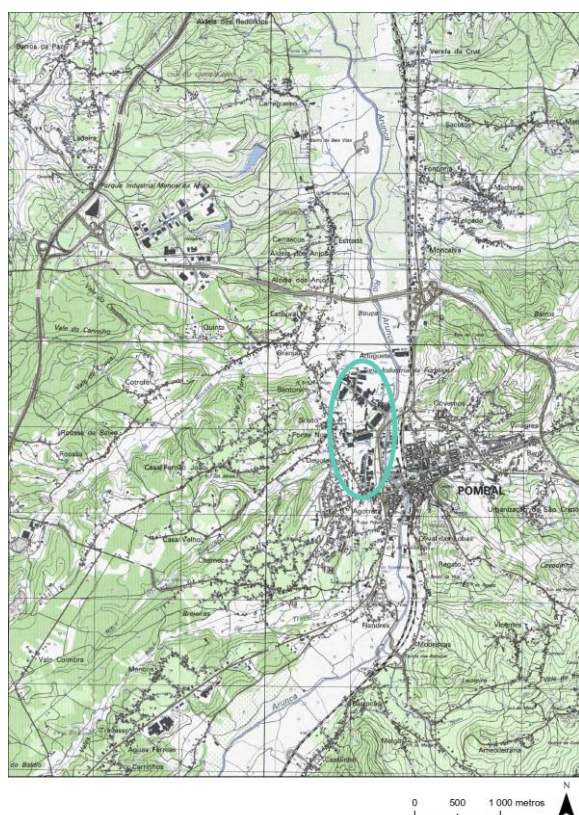


Figura 20: Polígono da ZIF como definido no PDM

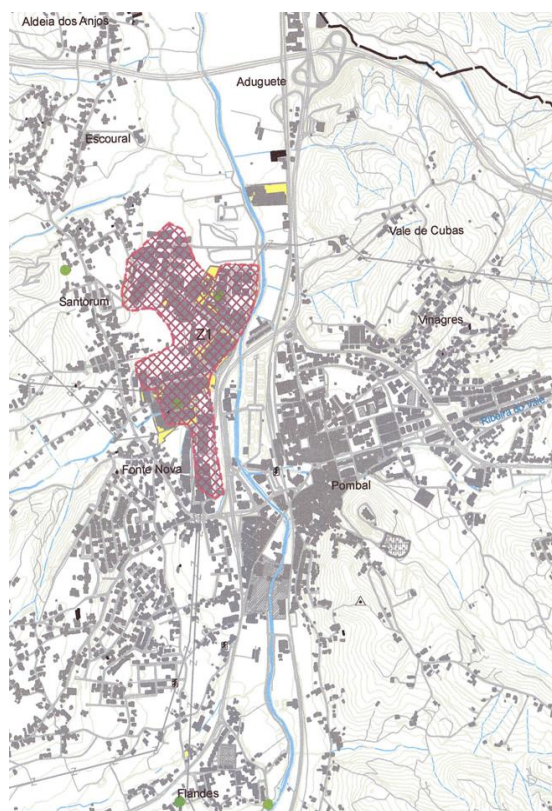


Figura 21: Edifício na Rua Professor Veiga Simão



Figura 22: Antigo recinto da Feira Semanal



Figura 23: Antigo recinto da Feira Semanal



Figura 24: Rua da Indústria



Figura 25: Parcela vacante na Rua António Champalimaud



Figura 26: Ruas Manuel da Mota e António Champalimaud



Figura 27: Rua Manuel da Mota junto ao rio Arunca



Figura 28: Rua Manuel da Mota



4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

A pertinência da proposta de elaboração da ARU da Zona Industrial da Formiga reside no nível da ajustabilidade das políticas, estratégias e instrumentos operativos urbanos, às realidades e exigências diferenciadas da área municipal, vindo ao encontro de pressupostos mais gerais, entre os quais, e de forma abreviada, se incluem:

- tipologia de abordagem estratégica ponderada para a unidade territorial, orientada, de forma integrada, ao conjunto de delimitações de Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Pombal;
- previsão de requalificação de um espaço nuclear e de referência municipal;
- consolidação das redes, das estruturas viárias e dos espaços que lhes são complementares;
- justa valorização dos recursos e infraestruturas empresariais e industriais já instaladas;
- procura pela otimização das áreas empresariais e industriais que contribuem para a dinamização e qualificação do setor, no âmbito não só municipal como extramunicipal;
- impulso para a instalação de novas atividades urbanas ou de variantes do setor empresarial, que promovam as lógicas de rede ou de complementaridade;
- refuncionalização da área para um contexto compatível com o aglomerado urbano.

No foco da proposta para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga encontra-se a intenção de otimização do modelo operacional da estratégia de reabilitação urbana vigente, considerando a regeneração do sistema urbano na inter-relação das suas plataformas empresariais. Por um lado, procurando a agilização da comunicabilidade dos agentes públicos com os agentes privados, por outro lado, procurando fomentar o investimento privado e o estabelecimento de parcerias com os atores públicos, cabendo ao Município de Pombal, em ambos os casos, a iniciativa de implementação, a coordenação e a gestão do modelo de execução.

Suplementar à anterior visão macroeconómica, encontram-se os motivos físicos, desde logo, e no seguimento dos critérios de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Pombal, ponderados segundo duas premissas:

1. Áreas mais antigas e consolidadas que incluem edificado, espaço público e/ou relação com a paisagem natural, que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

2. De forma naturalmente decorrente do critério anterior, a presença de um tecido edificado que na sua maioria encontrava-se construído no início dos anos 80, o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Em suma, fundamentalmente assentes em razões urbanísticas: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

Para o caso da ARU da Zona Industrial da Formiga, os critérios de delimitação seguem todos os anteriores, porém, não obstante, observando a especificidade funcional da área, verifica-se a necessidade de incluir outros. Para tanto, relacionados com o conjunto de elementos e infraestruturas presentes na área, bem como no território próximo e em plena comunicabilidade com a Zona Industrial da Formiga:

- complementaridade funcional no âmbito de intervenções municipais já realizadas ou prospetivadas;
- relevância empresarial, económica e social;
- pertinência e impacto da área no desenvolvimento económico-financeiro à escala dos Parques Industriais do Município de Pombal;
- realidade instalada no território à escala inter-regional e internacional, e as dinâmicas específicas que a Zona Industrial da Formiga importa à atividade empresarial e industrial de Pombal.

Devem também ser considerados critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica dos imóveis sempre que for possível, pertinente e enquadrável na unidade de conjunto ou nos paradigmas construtivos.

O foco sobre os últimos pauta-se pela intenção de promoção da qualidade ambiental, urbanística e paisagística de uma área de estruturação territorial com valências de competitividade regional que, além dos objetivos estabelecidos para as Áreas de Reabilitação

Urbanas anteriores, tem de envolver-se com a realidade consolidada no território e com as dinâmicas específicas de cada área dedicada de atividade económica atualmente instalada.

Figura 29: Rua Manuel da Mota e relação com o troço da EN1-IC2



Figura 30: Rua Manuel da Mota na relação com o Viaduto Eng.º Guilherme Santos



Figura 31: Relação das Ruas Manuel da Mota e Gago Coutinho com a Linha do Norte e EN1-IC2



À data, no contexto municipal e no âmbito da política de reabilitação urbana do município, é essencial proceder à implementação de políticas de promoção de requalificação urbana concertadas com políticas de impulso às atividades económicas e aos conteúdos urbanísticos, através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização do primeiro núcleo industrial de Pombal. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades qualitativas que deve desempenhar, reativar e criar equipamentos, 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 na rede dos espaços públicos, quer na da indústria, dos serviços e dos quadros qualificados, os quais, sem qualquer dúvida, terão um papel fundamental e dinamizador das dinâmicas sociais, económicas e culturais da Cidade de Pombal.

Neste contexto, propõe-se a **delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para a Zona Industrial da Formiga**, com uma **área de 89,75 hectares**, abrangendo as áreas mais antigas e consolidadas que incluem edificado, espaço público e/ou relação com a malha urbana ou redes de mobilidade imediatas que pelo seu interesse justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Tecido edificado e relações urbanas que, conforme se atesta pelo extrato da carta militar de 2001, na sua maioria já se encontrava construído no início dos anos 2000, o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Naturalmente, que na área proposta para a delimitação 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 do aglomerado, numa configuração holística, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 33: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM

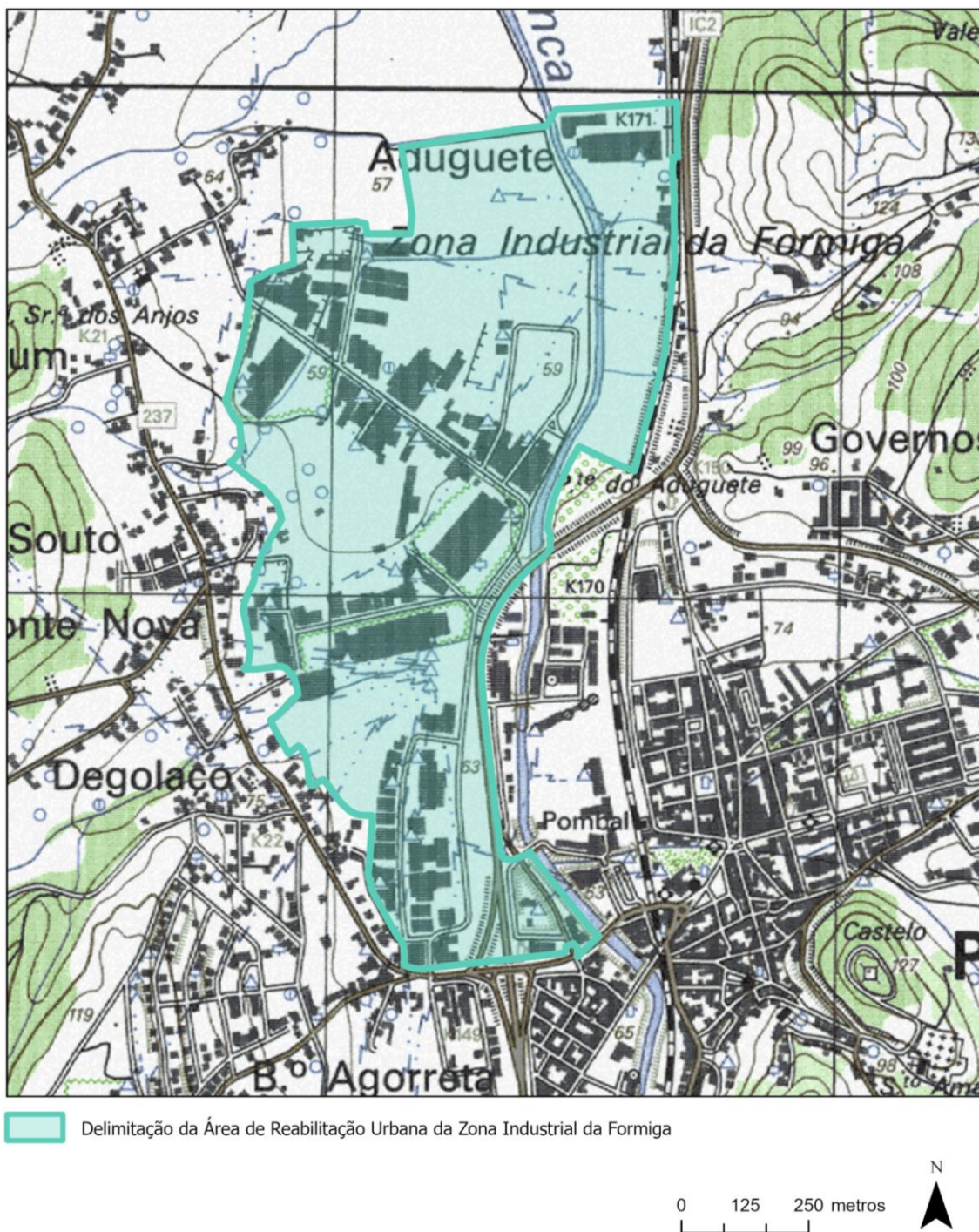
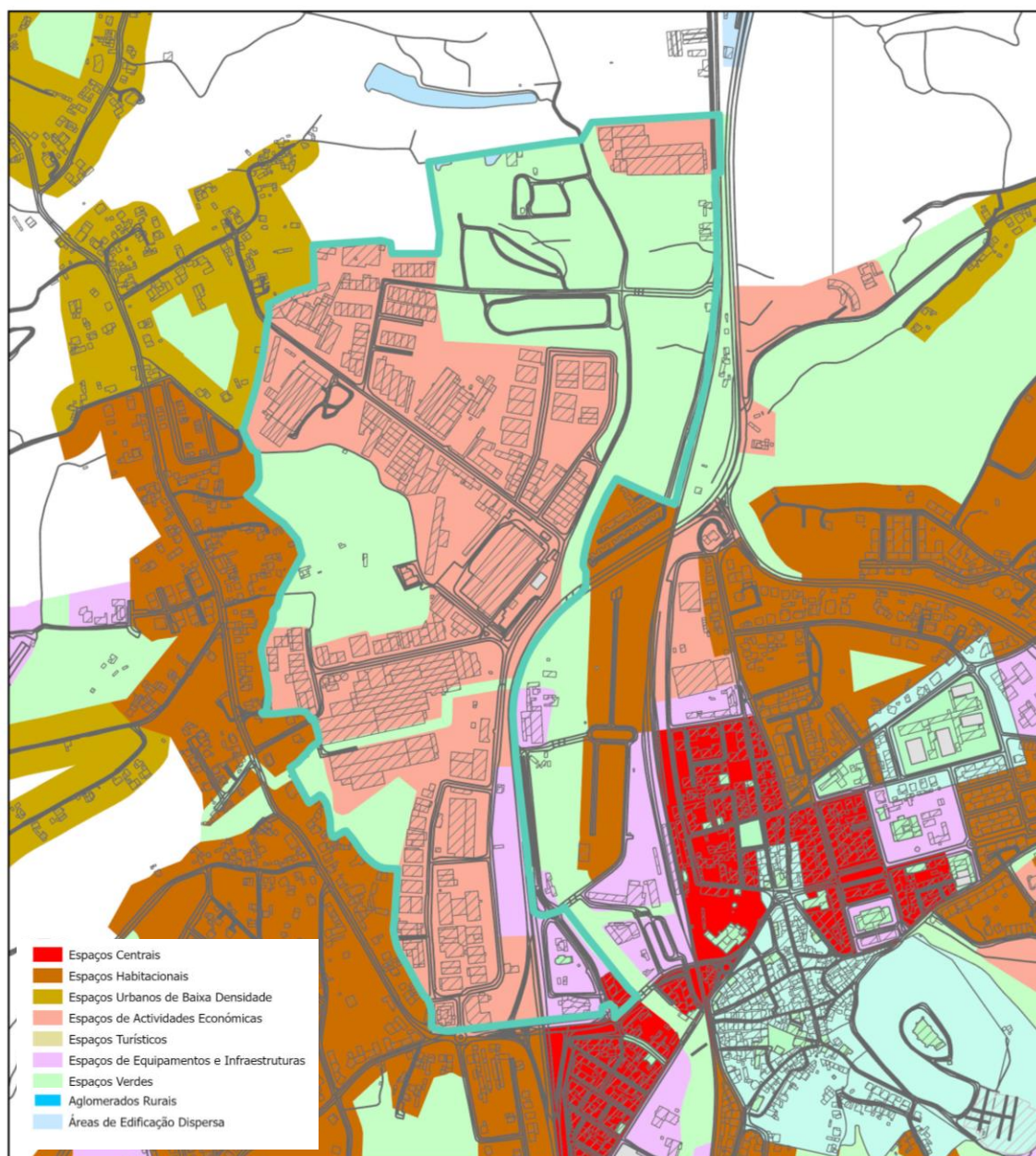


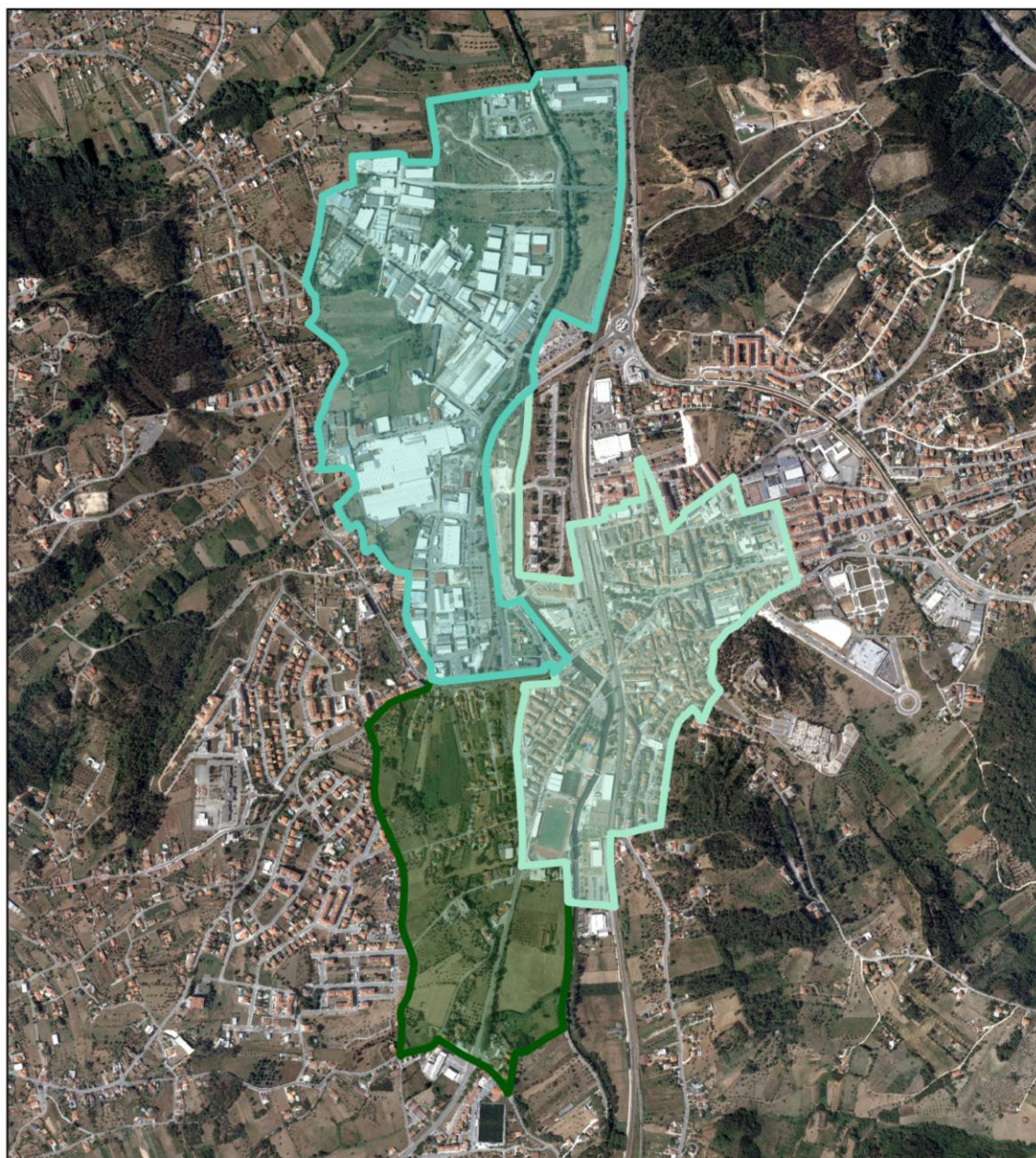
Figura 43: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga



Figura34: Relação territorial da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga com as Áreas de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal e a do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal



- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal
- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal



Pretende-se assim dar maior maturidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente edificado e respetiva componente natural, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido construído em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam a melhoria geral do ambiente rural, dos fluxos de mobilidade e de 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 da Zona Industrial da Formiga integra então um conjunto edificado que carece de ser intervencionado, com vista à minimização de fenómenos de descaracterização ao nível do conjunto arquitetónico e ao nível macro do parque industrial, ajustado à produção significativa de melhoria na qualidade funcional das empresas, funcionários e visitantes.

Desta forma, pretende-se desmistificar a ideia pré-concebida de que um imóvel reabilitado não pode competir com as novas edificações ou com as áreas de expansão urbana, e incentivar os particulares a reabilitar voluntariamente o património industrial existente.

A intervenção proposta nesta ARU, na ainda ausência de outros instrumentos mais regulamentares, será um primeiro passo direcionado ao melhoramento a nível social e territorial, com vista a incentivar a competência da salvaguarda da arquitetura industrial, mas também da inovação e do investimento. A reabilitação do edificado deve então sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, com vista à criação de exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fácies e perfil consolidados.

Não pode, de resto, ser outra a forma de intervenção desta área industrial, pois se a elaboração da ARU da Zona Industrial da Formiga resulta de uma carência verificada no próprio espaço, é acima de tudo uma proposta, e uma oportunidade, para a mudança de paradigma nas intenções que fundamentam a política de reabilitação urbana do Município de Pombal, viabilizando a criação de condições instrumentais para a sua evolução e adaptabilidade a diferentes realidades e problemáticas.

DELIMITAÇÃO

Esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo consolidado da Zona Industrial da Formiga, conforme o polígono definido na 1.ª Revisão do PDM;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade da área correspondente, qualificada de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas;
- A sul, pelo limite de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas definido pela 1.ª Revisão do PDM com o Viaduto Eng.º Guilherme Santos, na contiguidade do limite da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal;
- A nascente pelo limite da EN1 – IC2, na contiguidade do limite da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e depois pelo limite definido pelo Solo Urbano: Espaços Habitacionais, correspondente ao Bairro Margens do Arunca, seguindo depois pelo limite junto à Linha do Norte, definido pela Rua do Norte;
- A norte pelo limite de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes definidos pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente pelos limites de Solo Urbano: Espaços de Atividades Económicas e Espaços Verdes definidos pela 1.ª Revisão do PDM.

Figura 35: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga



5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU da Zona Industrial da Formiga promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a proteção ativa do património edificado e a qualificação dos espaços públicos, com o intuito de estimular uma dinâmica de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque industrial, na renovação e fixação de atividades económicas, serviços e comércios, enfim, também no contributo para a instalação de novas empresas, novos fluxos económicos e de pessoas qualificadas.

Para tanto, compete ao Município ter um papel proactivo, criando condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do RJRU) e fomentando 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.*

A par destes, considera-se fundamental atribuir outros, ponderados de forma muito própria à elaboração da ARU da Zona Industrial da Formiga:

- Reforçar a Zona Industrial da Formiga como uma plataforma logística de nível supramunicipal, radicada nos itinerários nacionais e internacionais;
- Valorizar os eixos de ligação à EN1-IC2, à Linha do Norte e a Autoestrada A1;
- Impulsionar o desenvolvimento das zonas industriais/empresariais da cidade de Pombal;
- Melhorar a acessibilidade a partir da reabilitação e qualificação das infraestruturas rodoviárias existentes;
- Reduzir a pressão do tráfego de pesados na rede rodoviária interna à área industrial e no Viaduto Eng.º Guilherme Santos;
- Promover a regeneração urbanística e ambiental da atual área industrial;
- Promover e disponibilizar a oferta de lotes/parcelas empresariais direcionados para a procura de fixação de novas empresas e a criação de emprego, seja de investimento logístico e administrativo, seja estratégico e institucional;
- Direcionar a vocação da atual área industrial para uma plataforma empresarial qualificada, capaz de dar resposta às atuais exigências da procura;
- Criar as bases para a implantação de serviços e comércios logísticos, de complementaridade às dinâmicas e necessidades quotidianas das empresas e dos seus trabalhadores.
- Valorizar o potencial das empresas que se destacam na fileira dos respetivos mercados;
- Promover a relação estratégica com o Polo de Inovação e Conhecimento de Pombal;
- Mitigar o impacto das áreas industriais nas áreas residenciais contíguas;
- Promover a implementação de políticas e desenhos urbanos de integração social das comunidades que residem nos bairros contíguos;
- Proceder à refuncionalização dos espaços abandonados em espaços verdes;

Decorrentes destes objetivos, as metas a considerar na estratégia de reabilitação poderão pautar-se por:

- Reabilitação e qualificação do espaço público;
- Promoção da reabilitação dos edifícios existentes, inserida nos objetivos específicos da reabilitação da envolvente;

- Requalificação da rede de abastecimento de água pública, rede de drenagem de águas pluviais, rede de esgotos domésticos, rede viária, sinalização vertical e horizontal, passeios e redes de distribuição de iluminação pública e telecomunicações;
- Conclusão do processo infraestrutural iniciado;
- Otimização ambiental e da infraestruturação verde, complementada com a introdução de arborização;
- Qualificação e reorganização da circulação viária, prevendo perfis viários com lugares de estacionamento automóvel e capacitados para a circulação pedonal, incorporando outras formas de mobilidade, tais como os modos suaves e os transportes públicos coletivos (POMBUS);
- Providenciar o sistema viário com condições para a acessibilidade mecânica e de pesados;
- Reabilitação integral de edifícios para reocupação com atividades empresariais;
- Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas para a instalação de serviços/empresas;
- Criação de sinergias para a capacitação e atratividade em resposta a outras zonas de atividades empresariais concorrenciais;
- Fomento da atratividade das áreas industriais dedicadas, criando condições para a efetiva melhoria do seu desempenho;
- Regeneração das condições infraestruturais de apoio à atividade económica e empresarial, de natureza básica ou de natureza tecnológica;
- Orientação para a instalação de empresas tendentes a rentabilizar sinergias, gestão e produção de produtos tendencialmente mais completos e competitivos;
- Captação de unidades empresariais competitivas, com vista ao preenchimento dos espaços e edifícios vazios ou devolutos;
- Reconversão funcional do edificado de funções menos qualificadoras do ambiente urbano para atividades económicas de proximidade, como comércio e/ou serviços;
- Criação de apoios e incentivos que fomentem a reabilitação do edificado instalado, de acordo com os parâmetros de desempenho construtivo, eficiência funcional, eficiência energética e imagem formal de conjunto;
- Incentivo na criação de uma área de atividades económicas cooperativa e de atuação concertada;

- Dinamizar o mercado de trabalho, com a geração de novos polos e postos de trabalho, minimizando a taxa de desemprego.

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.*

Figura 36: Rua Professor Veiga Simão na relação com o Bairro Margens do Arunca



Figura 37: Rua Dr. José Farinha Portela Fernandes

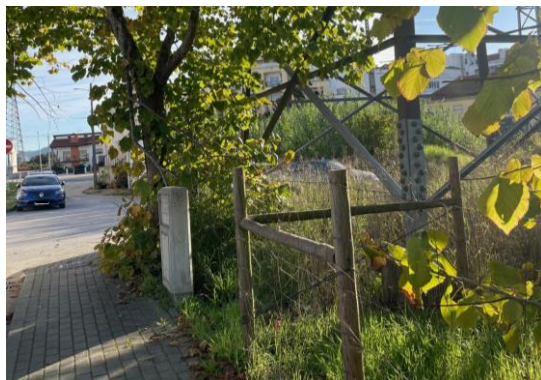


Figura 38: Rua Professor Veiga Simão



Figura 39: Rua da Formiga



6 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 Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	ISENÇÃO DA TAXA DE IMI 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. Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: - 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 - 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 (Ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30% 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. Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: - 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) - 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) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10% 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. (A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20% PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS (CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores) (Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)

	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA IMÓVEIS DEGRADADOS (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) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (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) (Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)
IMT	ISENÇÃO SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS NAS AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS DESTINADOS A INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, DESDE QUE O ADQUIRENTE INICIE AS RESPECTIVAS OBRAS NO PRAZO MÁXIMO DE TRÊS ANOS A CONTAR DA DATA DE AQUISIÇÃO (Ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*
	ISENÇÃO SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO, SUBSEQUENTE À INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO, A AFETAR A ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE OU, QUANDO LOCALIZADO EM ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA, TAMBÉM A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*

* 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.
Médio	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.
Mau	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.
Péssimo	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

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA	ISENÇÃO 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)

	ISENÇÃO 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

IRS	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTADOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (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



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Industrial da Formiga

0 125 250 metros

