



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO CARRIÇO**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	7
4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	9
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	16
6 OBJETIVOS	26
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	28
ANEXO	31

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: Capela de São João

Hoje consolidada como uma matéria fundamental das políticas do ordenamento do território e do urbanismo, a reabilitação urbana constitui-se não apenas como uma política, mas também como 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*

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CARRIÇO

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

Recentemente, 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 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.

Veja-se que um dos dois objetivos estruturantes da área de intervenção Centro + Próximo, alinhada na formalização do programa Centro 2030, prevê:

“Promover o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança nas zonas urbanas.”

Portanto, 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, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) fixa 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, e de acordo com os pressupostos do 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 do Carriço, e cuja definição resulta de uma verificada 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 do Carriço 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 (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

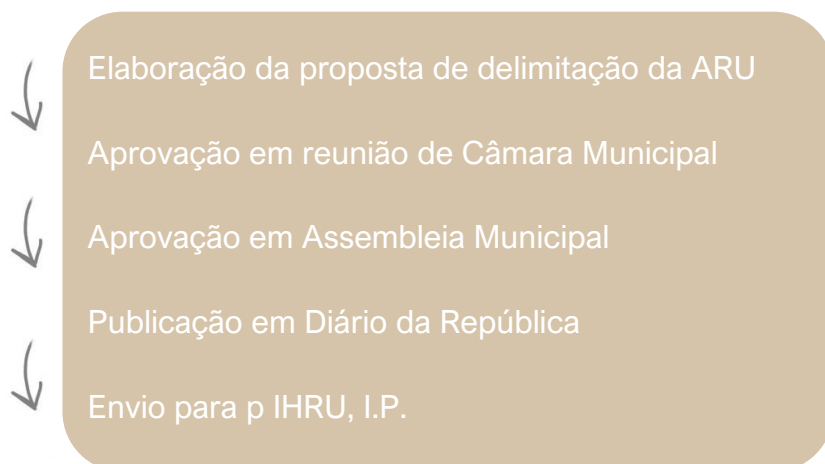
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Carriço pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo os seguintes 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 do Carriço 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 as necessidades urbanas do local, revelando uma realidade que carece de uma atualização no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são específicas ao contexto do Carriço, 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 do concelho.

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 outras treze áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão, Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha, Poios, Vermoil, Almagreira, Zona Central das Meirinhas, Pelariga, Aldeia do Vale e Zona Industrial da Formiga), duas alterações das delimitações anteriores (Redinha e Poios), e elaboraram-se seis ORU's (Abiul, Vila do Louriçal, 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 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, 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 do Carriço venha a plasmar esta mesma estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes. No fundo, estabelecendo o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às necessidades e lacunas que o aglomerado urbano do Carriço está já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Figura 2: Igreja Matriz



Figura 3: Perfil urbano e Torre da Capela de São João



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Carricho é uma sede de freguesia pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria, constituída pelo Decreto-lei n.º 42 de 19 de janeiro de 1960, depois de um processo de desanexação da autarquia paroquial do Louriçal.

Mas embora a história do Carricho se encontre relacionada à história do Concelho do Louriçal, ao qual pertenceu até 1855, ano em que é extinto, a ocupação do lugar remonta, pelo menos ao século XII, segundo atesta a Carta Testamentária de D. Afonso Henriques lavrada ao Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra, e mediante a qual foram concedidas regalias aos primeiros colonos. Regalias que terão sido reconhecidas até ao reinado de D. João III, como incentivo de povoamento das Matas Reais, localizadas a norte do Pinhal do Urso, e atualmente integradas na Mata Nacional do Urso.

A Capela de São João, com data de construção presumivelmente contemporânea à da Capela de Nossa Senhora dos Remédios, nos Vieirinhos, que tudo indica ser anterior a 1668, é o templo religioso mais antigo do Carricho. Não obstante, só em 10 de dezembro de 1961, após a conclusão das obras da igreja dedicada ao orago de Nossa Senhora da Conceição, hoje Igreja Matriz, foi fundada a Paróquia do Carricho.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

O Carriço localiza-se na zona poente-norte do concelho de Pombal, sendo a área da freguesia confinante com o concelho da Figueira da Foz e com o Oceano Atlântico.

O aglomerado, encaixado na contiguidade do eixo da EN 109, que liga a região do Algarve ao Norte do país, bem como na da Linha Ferroviária do Oeste, e em plena comunicação com o IC8 (ligação do Outeiro do Lourçal a Vila Velha de Ródão) e com a A17 (Autoestrada do Litoral Centro), beneficia de excelentes eixos de acessibilidade.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

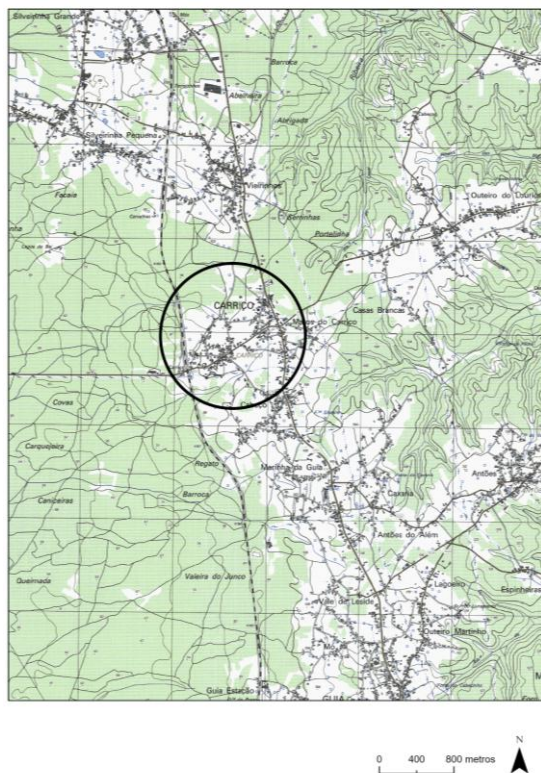
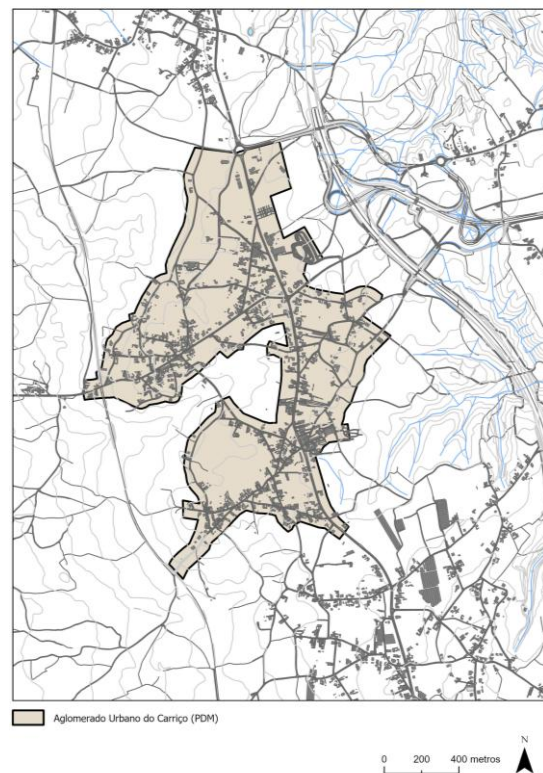


Figura 5: Aglomerado Urbano do Carriço definido no PDM



Com uma ocupação urbana de 166,49ha (que inclui os lugares Cabeço do Carriço e Matos do Carriço), segundo a delimitação na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, o Carriço apresenta um povoamento agregado aos principais eixos de mobilidade, desde logo marcados pela EN 109 e pela linha ferroviária. Deste povoamento, destacam-se três áreas de maior densidade construtiva: Carriço, Matos do Carriço e Cabeço do Carriço.

Sobre a primeira, evidenciam-se dois núcleos estabelecidos na proximidade dos templos religiosos: Capela de São João e Igreja Matriz, que revelam dois momentos fundamentais do desenvolvimento urbano.

O primeiro, de origem fundacional, encontra-se agregado à Capela de São João. Com a evolução urbana feita na continuidade do arruamento de ligação entre a EN 109 e a estação ferroviária, atualmente Rua da Mata do Urso – cujo topónimo identifica a relação imediata entre a origem do povoamento do Carricho e a Mata do Urso/Praia Osso da Baleia – veio a constituir-se a estrutura base da malha urbana. É neste núcleo onde se identificam as construções de tipologia e práticas construtivas tradicionais, desde logo, evidentes pela presença de vários edifícios do tipo “casa gandaresa”.

Não obstante a implantação externa do cemitério do Carricho, que vem reforçar a ligação primária do aglomerado urbano, e outros lugares próximos, à tutela do Lourçal, identifica-se a formalização de um anterior epicentro da vida civil no largo fronteiro à Capela de São João, ulteriormente transferido para as imediações da Igreja Matriz. Na continuidade da Rua da Mata Urso, já na ligação com a EN 109, encontra-se a Escola Básica do Carricho, construída entre 1941-1969, no âmbito do Plano dos Centenários, corroborando assim a importância da Rua da Mata do Urso enquanto espinha dorsal de uma primeira fase de desenvolvimento urbano para nascente, e associada aos eixos viários em torno do núcleo urbano, que vieram a constituir-se não só os primeiros arruamentos, como as primeiras ramificações de edificação, tamponadas a poente pela linha ferroviária: Rua de São João, Rua da Quinta do Tação, Rua da Fonte do Rei de, Rua do Barreiro e Rua da Fábrica. Destacam-se ainda as ruas da Figueira do Vale, do Cabeço e do Lourçal, interlocais.

O segundo núcleo, organizado em torno da Igreja Matriz, corresponde a uma fase de evolução coincidente com a constituição da Paróquia e da Freguesia do Carricho. Não é, de resto, outra a razão pela qual se encontram aqui implantados os edifícios de serviço público e de proximidade: Junta de Freguesia e Jardim de Infância, bem como as ligações mais francas com os estabelecimentos de comércio e serviços, instalados ao longo da EN 109, e os quais exibem a relação intrínseca da evolução urbana perante a crescente relevância da mobilidade rodoviária, por oposição à mobilidade ferroviária. Também, refira-se, é na continuidade da Rua da Igreja, Rua do Centro Social, Rua Dionísio Marques Agostinho e da Avenida da Igreja, que por um lado se observa um índice de construção nova maior que nas áreas a sul da Capela de São João, bem como uma melhor qualificação do espaço público.

Figura 6: Rua do Barreiro e Rua da Fábrica



Figura 7: Avenida da Igreja



No que à tipologia de ocupação diz respeito, o Carriço caracteriza-se pela presença de um tecido edificado disposto na continuidade dos arruamentos, tipo mancha de óleo, observando-se nalguns casos edificações implantadas em banda, noutros casos de forma isolada, com áreas de logradouro na envolvente, destinadas a hortas e/ou jardins. São imóveis predominantemente com 1 e 2 pisos, maioritariamente de habitação unifamiliar, sendo que a exceção, como referido anteriormente, encontra-se nos imóveis próximos da EN 109, cuja função se destina a comércios e serviços, por regra instalados nos pisos térreos ou constituindo a propriedade total do imóvel.

A densidade construtiva caracterizadora dos dois núcleos em torno dos templos religiosos, tende a diluir-se nas franjas do aglomerado urbano, dando lugar uma tipologia de ocupação mais rarefeita, onde predominam as habitações unifamiliares isoladas e onde as atividades comerciais e de serviços vão sendo substituídas pelo aparecimento de terrenos de cultivo e de plantação.

Por efeito, as atividades de serviços ou comércio acomodadas ao longo da EN 109, reforçam a centralidade da via e evidenciam a importância do trânsito de atravessamento na instalação e evolução, quer da arquitetura, quer da oferta do Carriço, a longo prazo. Atualmente a oferta encontra-se tanto mais ajustada aos usos e necessidades de serviços e comércios de proximidade local, como para os movimentos pendulares de residentes e visitantes.

Não obstante a presença de diversos exemplares da “casa gandaresa”, que numa leitura de conjunto, constituem um cânone da arquitetura tradicional portuguesa, de uma forma geral, e

por si só, as edificações civis não constituem imóveis com valor arquitetónico patrimonial cultural, evidenciando uma arquitetura civil que foi sendo construída ao longo dos tempos e, por essa razão, influenciada por vários tipos e tipologias. Por entre o ecletismo, relevam-se, além da Capela de São João e da Igreja Matriz, os edifícios da Escola Básica, do Jardim de Infância e da Junta de Freguesia. De fâcies contemporânea, o Centro Social do Cariço.

Figura 8: Junta de Freguesia



Figura 9: Jardim de Infância



Figura 10: Escola Básica do Cariço



Figura 11: Centro Social do Cariço



No âmbito do espaço público, à exceção da Rua da Igreja e dos arruamentos associados a esta, de ligação à EN 109 (Avenida da Igreja, Rua da Chã e Rua Dionísio Marques Agostinho), os demais arruamentos têm um perfil reduzido com ausência de rede pedonal, característicos dos acessos intralocais, incompatíveis à mobilidade simultânea de peões e de veículos motorizados.

Figura 12: Rua da Mata do Urso



Figura 13: Rua da Mata do Urso



Figura 14: Rua da Chã



Figura 15: Rua de São João



Figura 16: Rua da Fonte do Rei



Figura 17: Rua da Fonte do Rei



Figura 18: Rua da Fábrica



Figura 19: Rua do Cabeço



Figura 20: Avenida da Igreja



Figura 21: Largo da Igreja Matriz



Figura 22: Largo da Igreja Matriz



Figura 23: Rua da Igreja



5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Os arranjos urbanísticos ao nível dos arruamentos, da rede pedonal e de marcação de estacionamento público nas Rua da Igreja, Avenida da Igreja, Rua da Chã e Rua Dionísio Marques Agostinho, protagonizados entre 2015-2016, bem como a formalização de uma área de receção/estar fronteira à Igreja Matriz deram início a um processo de regeneração urbana com resultados expressivos.

Ao anterior, deve somar-se o arranjo do largo na envolvente da Capela de São João e a instalação do parque de merendas próximo ao apeadeiro. Não obstante, tratam-se de intervenções pontuais, que contribuem para exacerbar as assimetrias dos espaços e redes de infraestruturas públicos do Cariço, bem como para expor intervenções entretanto já desqualificadas ou obsoletas.

Figura 24: Largo da Capela de São João



Figura 25: Largo da Capela de São João



Figura 26: Largo da Capela de São João



Figura 27: Parque de Merendas



Em resultado, a malha urbana do Cariço tem mantido uma dinâmica de evolução com reverberação no preenchimento dos vazios urbanos, mas sobretudo na constante ligação com DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CARRIÇO

a EN 109, como atesta a instalação de serviços de proximidade: as instalações da Associação Cultural Recreativa e Desportiva da Freguesia do Carricho, a Farmácia, a Clínica Dentária Dr. Fernando Faustino Pessoa, a Clínica Veterinária Idealvet, o Posto de Colheitas/Análises Clínicas Beatriz Godinho, o Balcão da Caixa Agrícola ou a Padaria Dionísio, entre outros serviços e comércio. Esta condição requer, necessariamente, não só o devido acompanhamento do espaço público, mas o reforço dos eixos de ligação com o interior do aglomerado urbano, o que implica o ajuste requalificado do existente.

Figura 28: Ligação da Rua da Mata do Urso com a EN 109



Figura 29: Clínica Veterinária e Gabinete de Estética



Figura 30: Ligação da Rua da Mata do Urso com a EN 109



Figura 31: Ligação da Avenida da Igreja com a EN 109



Porém, a requalificação das redes de mobilidade viária e pedonal não só não resolvem a totalidade das carências verificadas no quadrante do espaço público do Carricho, como impõem a procura por soluções com a devida urgência, e o mesmo deverá ser ponderado para a questão dos equipamentos, das infraestruturas, dos espaços verdes coletivos, e do edificado.

Importa ter presente que a evolução da malha urbana não esconde o significativo conjunto de imóveis degradados e/ou devolutos existentes, sobretudo afetos ao uso de habitação, ou sequer às zonas expectantes no interior da malha urbana, que pouco acrescentam à dignificação da fâcies urbana.

Figura 32: Rua da Mata do Urso



Figura 33: Rua da Chã



Figura 34: Rua da Chã e Travessa da Fé



Figura 35: Imóvel degradado e devoluto na Rua da Chã



Figura 36: Imóveis degradados e devolutos Rua da Mata do Urso



Figura 37: Imóvel degradado e devoluto na EN 109



Figura 38: Imóvel degradado e devoluto na Rua da Fábrica



Figura 39: Imóvel degradado e devoluto na Rua da Chã



Figura 40: Imóvel degradado e devoluto na Rua da Fábrica



Figura 41: Imóvel degradado e devoluto na EN 109



Figura 42: Imóvel degradado e devoluto na EN 109



Figura 43: Imóvel degradado e devoluto na EN 109



Figura 44: Imóvel degradado e devoluto na EN 109



Figura 45: Imóvel rehabilitado na EN 109



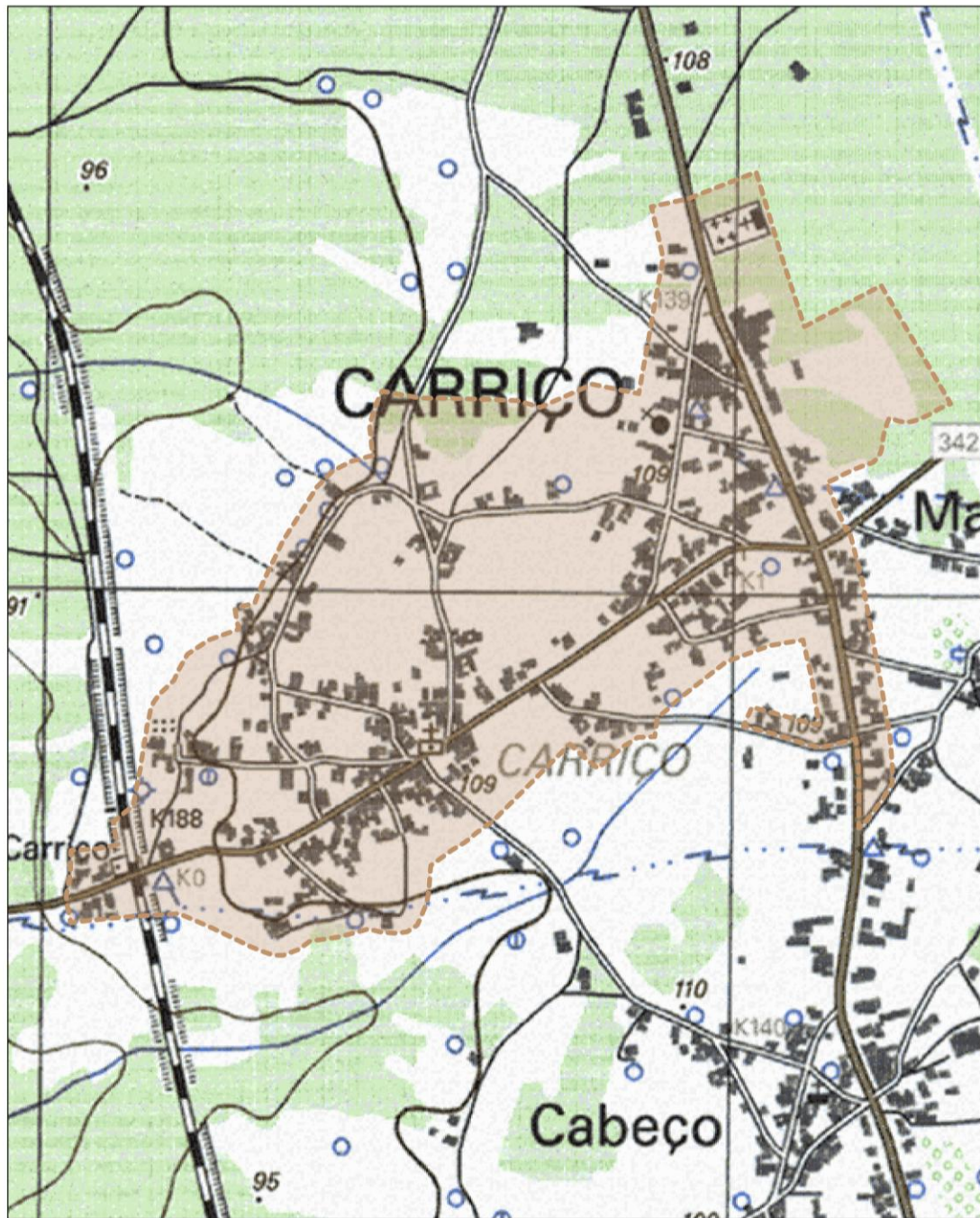
É então essencial proceder à implementação de políticas de promoção de regeneração urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à reabilitação e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização contínua e sustentada do núcleo consolidado do Carriço. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades já desempenhadas, reativar equipamentos com patologias visíveis, ou proceder à criação de novos como, a título de exemplo, o Parque Verde, protocolado entre a Associação Cultural, Recreativa e Desportiva da Freguesia do Carriço, a Junta de Freguesia do Carriço, e a Câmara Municipal de Pombal, e cujo projeto prevê dotar a freguesia com uma área verde multifuncional, de uso multigeracional.

Mas importa também 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, e os quais terão um papel fundamental e impulsionador das dinâmicas sociais, económicas e culturais concentradas nos limites extemporâneos aos núcleos consolidados.

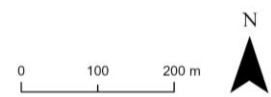
Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o Carriço, com uma área de 65,90 hectares, integrando as zonas urbanas mais antigas e consolidadas da urbe, as áreas potenciais e/ou previstas para o desenvolvimento urbano, e o edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Malha e edificações 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 terá mais de 30 anos.

Figura 46: Extrato da Carta Militar de 2001

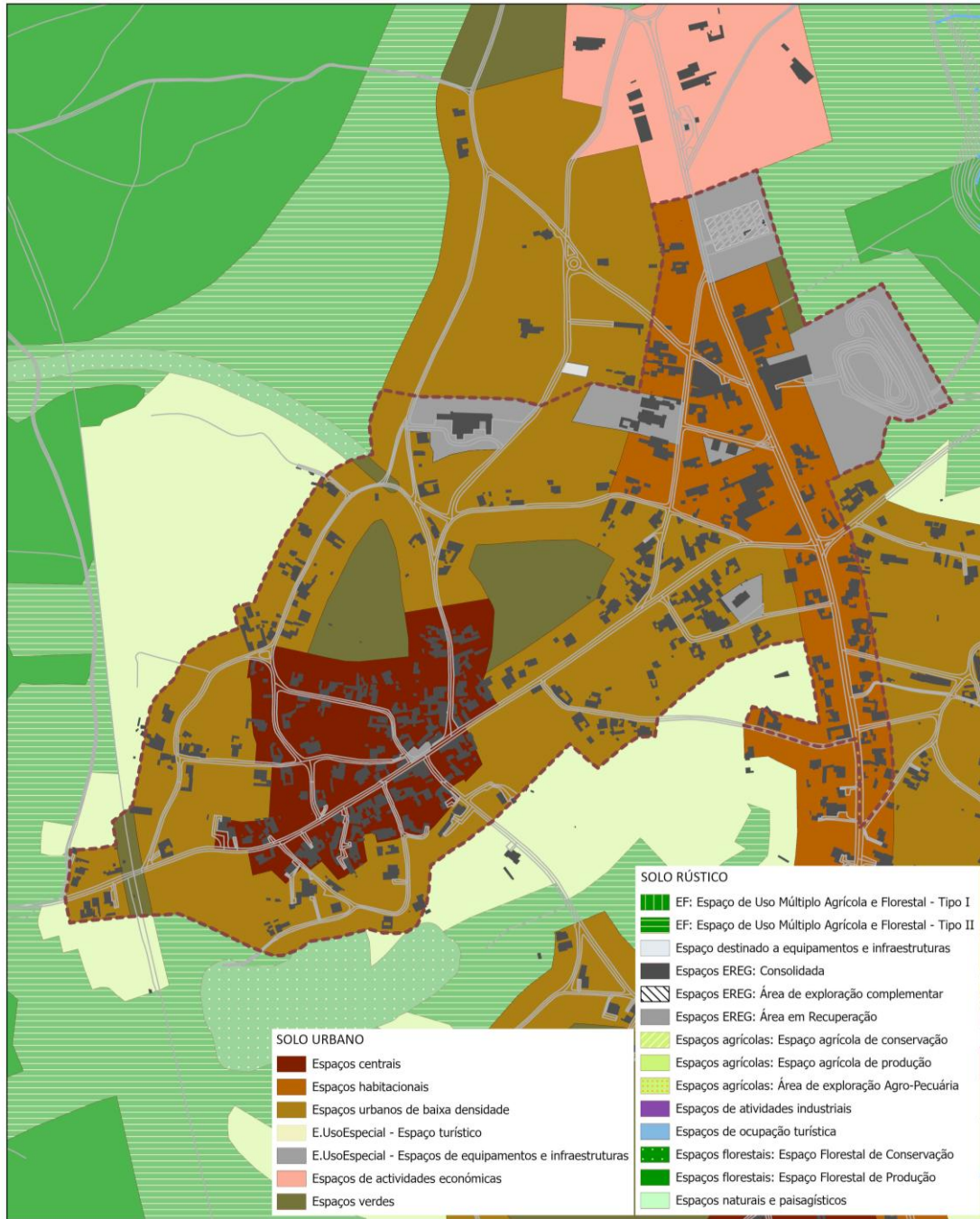


 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Carricho



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 47: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Carricho



Sobre este último argumento, refira-se a 1ª revisão do PDM de Pombal, que classifica esta área como solo urbano, qualificando-a de espaços habitacionais, espaços urbanos de baixa densidade, espaços de equipamentos e infraestruturas, espaços verdes e como espaços centrais, que correspondem 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.

De forma complementar, importa dar maior maturidade e/ou reativar as iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia de reabilitação integrada capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a regeneração do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, que afirmem os valores patrimoniais existentes e que 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 do Carriço 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 aglomerado, incluindo o espaço público. Sobretudo, intenciona-se criar condições favoráveis 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 uma melhoria 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 do Carriço baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos e/ degradados; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

DELIMITAÇÃO

Esta ARU é delimitada:

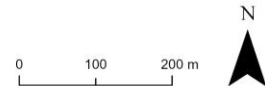
- Pela génese e núcleos consolidados do aglomerado do Carriço, os quais compreendem o maior número de edificado degradado;
- Pela 1.ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade dos espaços centrais, dos espaços de equipamentos e infraestruturas e espaços verdes, e parte significativa dos espaços habitacionais e espaços urbanos de baixa densidade;
- A norte pelo limite da unidade consolidada de edificações integrantes dos espaços residencial, espaços urbanos de baixa densidade e espaços de equipamentos e infraestruturas, definidos pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente, pelo limite dos espaços urbanos de baixa densidade, integrando a unidade consolidada de edificações a poente do apeadeiro;
- A sul segue coincidente com o limite do espaço urbano de baixa densidade e parte do espaço residencial definidos pela 1.ª Revisão do PDM, seguindo depois na continuidade da Rua da Figueira do Vale até à EN 109, e limite definido pela Rua Principal;
- A nascente, pelo limite do espaço residencial definido pela 1.ª Revisão do PDM, fechando a norte com o limite definido pelo espaço de equipamentos e infraestruturas.

Figura 48: Delimitação da área de reabilitação urbana



ARU CARRIÇO

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Carriço



6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU do Carriço 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 do Carriço são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</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> <ul style="list-style-type: none"> a) 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 b) 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 <p>(Ao abrigo da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</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> <ul style="list-style-type: none"> a) 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) b) 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) <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</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>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</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>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</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) (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.º266-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.º1192-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 SUPOSTOS 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 DE EDIFÍCIOS (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



Município de Pombal



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Carricho

0 100 200 m

