



**1.ª ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE  
ALMAGREIRA**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3. FUNDAMENTAÇÃO	5
4. OBJETIVOS	15
5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	18
6. ANEXOS	18
PLANTA 1.ª ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALMAGREIRA	19
MANUAL DE APOIO 1.ª ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALMAGREIRA	20

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, a 28 de fevereiro de 2023 e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª Serie, a 14 de abril de 2023, através do Aviso n.º 7485/2023.

A alteração que agora se propõe consiste essencialmente na adequação dos limites vigentes da ARU objetivando a integração de duas zonas, situadas a norte e a poente do atual limite da ARU, fundamentais para a consolidação dos pressupostos ponderados para a ARU.

Em complemento à presente alteração da delimitação, procede-se à atualização e clarificação dos benefícios fiscais e incentivos municipais, bem como os procedimentos a adotar para a sua atribuição, conforme o documento apenso, intitulado “Manual de Apoio”.

Imagem 1: Edifício em ruínas na rua do Canto



## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

*“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”.*

Esta definição do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação mais recente, coloca a reabilitação urbana enquanto um instrumento de planeamento, de ordenamento do território e de urbanismo, e instrumento programático de regeneração urbana, calibrado entre medidas que visam ações cirúrgicas e ações abrangentes a um determinado território consolidado.

O desígnio parte de uma intenção clara de desenvolvimento e de revitalização desses territórios consolidados, tratem-se de centros históricos, de centros tradicionais ou centrais, ou áreas degradadas dos aglomerados urbanos, com intuito de os reavivar e reabitar.

A reabilitação urbana, revestida num enquadramento normativo e estratégico na figura de “área de reabilitação urbana”, representa assim uma intervenção de âmbito abrangente, muito além e muito mais complexa que a reabilitação física do edificado.

A última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada: numa primeira fase, com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU); e numa segunda fase, com a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU. Entre as duas fases, e de acordo com o disposto no n.º6 do artigo 13.º do RJRU, é possível proceder a alterações da delimitação anteriormente aprovada, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação, também explícitos no citado artigo 13.º.

Neste contexto, a aprovação da 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira, submete-se aos critérios seguintes:

- 1- A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*

- 2- A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:
- a. A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
  - b. A planta com a delimitação da área abrangida;
  - c. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.
- [...]
- 4- O ato e aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.
- 5- Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, 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.

### 3. FUNDAMENTAÇÃO

A Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira foi elaborada com vista a “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”. Em foco estava o impulso para a permanência e instalação de residentes e de serviços próximos, e a valorização do parque habitacional, em processo de degradação e abandono.

Pressupostos que, ao momento, se mantêm carentes de uma estratégia de resolução sistematizada.

Imagem 2: travessa do Roseiral



Imagem 3: Edifício degradado na rua dos Serviços Sociais



É por esta razão que, ao fecho dos três anos de vigência da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, e em plena elaboração da proposta para o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, através do qual se operacionalizaria a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) ponderada para Almagreira, se constatou que a delimitação aprovada exclui áreas e equipamentos contíguos fundamentais para o desenvolvimento da estratégia de regeneração e revitalização do centro urbano.

Sobre a Delimitação da ARU aprovada, cabe sublinhar que se considerou a área correspondente à génese urbana de Almagreira, a qual abrange as zonas urbanas mais antigas e consolidadas, nomeadamente o espaço central e espaço residencial, parte do espaço urbano de baixa densidade, classificados na 1.ª Revisão do PDM de Pombal, e ainda equipamentos de utilização coletiva (Centro Escolar, Junta de Freguesia, Extensão de Saúde, Salão Polivalente, entre outros), e outro edificado com interesse histórico e patrimonial (Antiga Escola Básica e Museu Etnográfico, Igreja Matriz).

Porém, ficou excluído dessa delimitação um conjunto de zonas verdes, edificações, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.

Como referido anteriormente, durante a elaboração da ORU verificou-se que aquele conjunto é essencial para reforçar a homogeneidade dos limites e propósito programático da ARU. Tratando-se de áreas com relações de complementaridade, em particular no que aos usos, tipologia e categoria de infraestruturização respeitam, implicam positivamente no grau de desenvolvimento multifuncional de Almagreira.

Acresce que, durante a proposta das ações estratégicas da ORU, foram ponderadas intervenções com vista à valorização e requalificação destes espaços e infraestruturas, na tentativa de, a curto-prazo, concretizar programas e redes urbanas que reforçarão a oferta e a qualificação de Almagreira, como um todo.

No fundo, tratam-se de áreas que se assumem como forças motrizes, por um lado, para o incentivo dos particulares na reabilitação das edificações próximas, por outro lado, para a criação de condições favoráveis à permanência de residentes mediante a melhoria do ambiente construído. E tudo isto, claro, sem esquecer a faculdade de criação de novos fluxos de mobilidade intralocal.

Por efeito, as zonas a integrar são as seguintes:

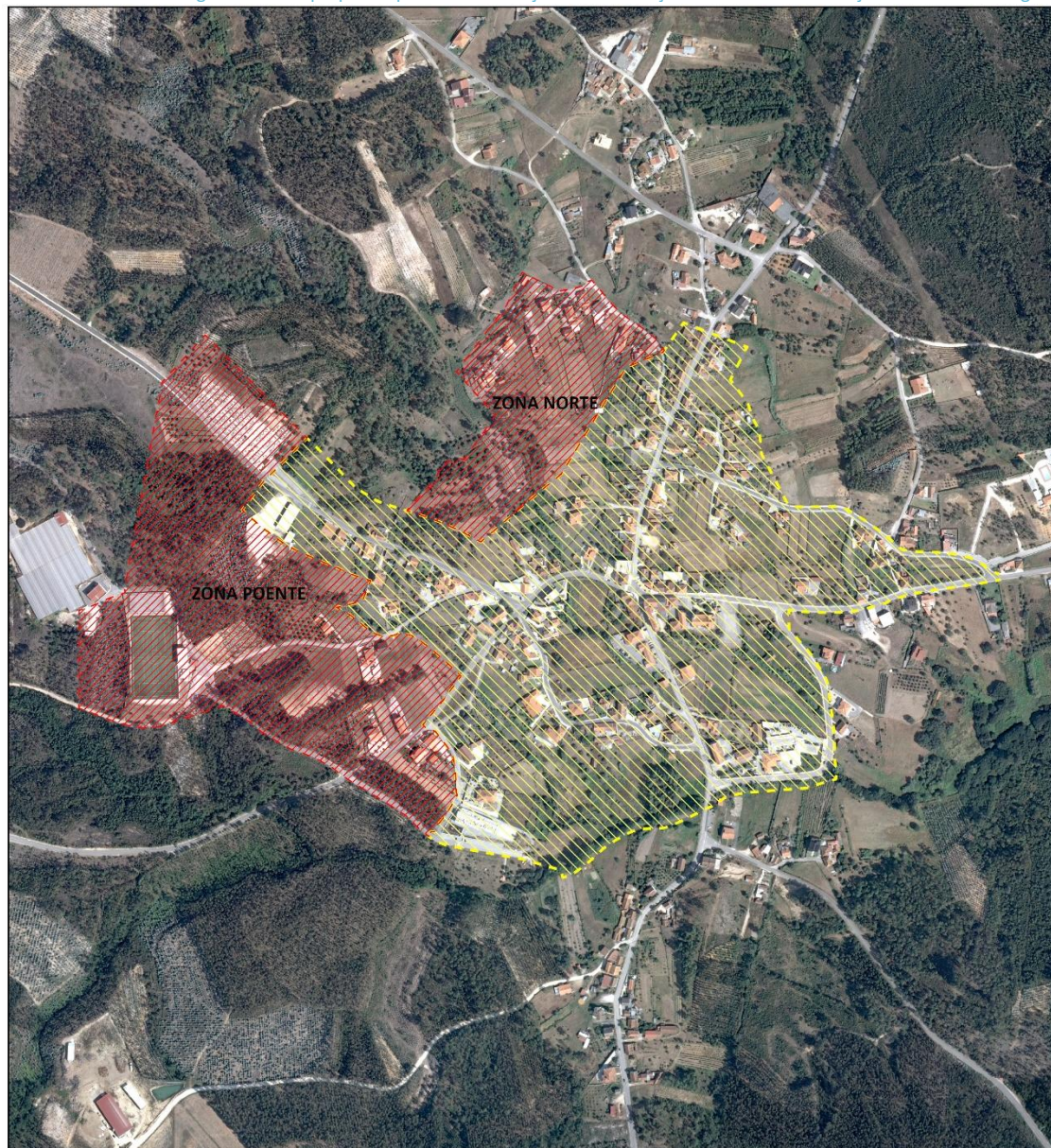
- **Zona Norte:** com cerca de **5,10 hectares**, localizada a noroeste do atual limite da Delimitação da ARU. Inclui o conjunto de edificações consolidado contíguo à rua e à travessa das Flores, integrado no solo classificado como espaços urbanos de baixa densidade, e parte dos espaços agrícolas. Para a definição dos limites da Zona Norte considerou-se a data de construção das habitações existentes, por efeito, compreendendo aquelas com mais de 30 anos de construção, conferidas na Carta Militar de 1984, a lógica consolidada do edificado e a potencialidade de criação de uma infraestrutura de ligação viária entre a travessa das Flores e a rua do Silêncio, ou a rua do Rossio.



- **Zona Poente:** com cerca de **14,35 hectares**, localizada a poente do atual limite da Delimitação da ARU. Inclui a área classificada de espaços urbanos de baixa densidade, o equipamento desportivo correspondente ao Campo de Futebol e às instalações da Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Almagreira (ACDRA) – Zona Desportiva –, e parte do espaço de uso múltiplo agrícola e florestal localizado entre o referido equipamento e o limite definido para os espaços de uso especial correspondentes ao cemitério de Almagreira. Para a definição da Zona Poente considerou-se, também, a integração de três arruamentos. A saber, do centro urbano ao Campo de Futebol – travessa dos Desportos; do centro urbano ao Centro Escolar de Almagreira – rua da Escola; do Centro Escolar ao Campo de Futebol – rua Valentim Gabriel.

A razão prende-se com o reforço do sistema de mobilidade intralocal, mediante a previsão de requalificação de três artérias essenciais às dinâmicas de mobilidade quotidiana e de ligação entre dois equipamentos essenciais: Centro Escolar e Campo de Futebol/ACDRA. A requalificação destas artérias admite a constituição de uma via alternativa aos arruamentos interiores à malha urbana atualmente existentes, caracterizados por perfis viários necessariamente reduzidos e, não raras as vezes, incompatíveis com as regras fundamentais das vias partilhadas entre peões e veículos.

**Com as alterações propostas a área total da ARU de Almagreira passa de 29,57 hectares para 49,02 hectares.**

Imagem 3: Zonas propostas para a 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira



-  Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira
-  Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira



0 100 200 m

### **ZONA NORTE:**

Esta zona é composta por parcelas em solo classificado de espaços urbanos de baixa densidade e de espaços agrícolas de produção, possibilitando a integração de um conjunto consolidado de edificações com mais de 30 anos de construção, adjacentes à anterior delimitação da ARU, e integrantes da definição do aglomerado urbano. A inclusão desta zona, permite assegurar a

equidade de oportunidades que advêm da reabilitação do edificado, já previstas para áreas contínuas. Por outro lado, admite, no seguimento da rua e travessa das Flores e qualificação dos respetivos perfis viários, promover a continuidade dos arranjos urbanísticos já executados na rua D. Inês Norte, bem como prever a execução de uma alternativa viária, com foco à localização da Junta de Freguesia, que será complementar às ligações existentes no interior de Almagreira que, diariamente, sobrecarregam a rua D. Inês Norte e o Largo de S. Pedro.

A localização do vazio urbano definido pelos espaços agrícolas, agora proposto para integrar a delimitação da ARU, possibilita ainda promover a proximidade do aglomerado urbano com a mancha verde de floresta localizada a noroeste. Promover esta relação admite a realização de um conjunto de programas de vertente de lazer e de fruição da paisagem natural, até à data confinados às áreas verdes localizadas junto à ribeira, no limite sul da delimitação da ARU.

A integração da Zona Norte, prevê agir sobre a desmultiplicação da programação e infraestruturas mediante a concretização de projetos e ações a serem promovidas em sede de ORU, nas áreas adicionais, diligenciando a descentralização das ações propostas e reforço da estrutura urbana na complementaridade das partes.

Imagem 4: Travessa das Flores



Imagem 5: Rua das Flores



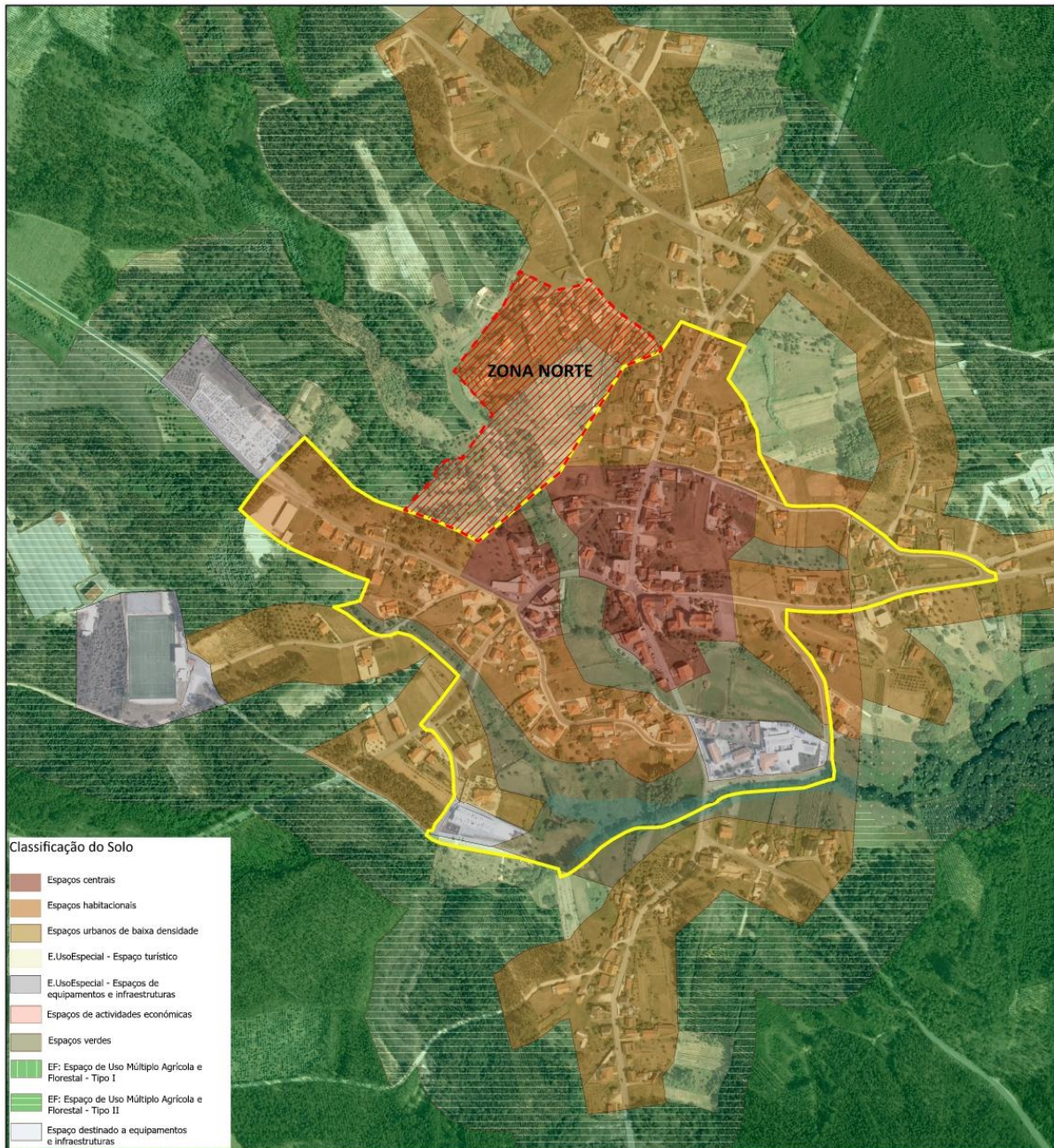
Imagem 6: Rua das Flores



Imagem 7: Rua das Flores



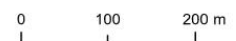
Imagem 8: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM – Zona Norte



Zona Norte



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira



### **ZONA POENTE:**

Esta zona é composta por parcelas em solo classificado de espaços urbanos de baixa densidade, espaços verdes, espaços de uso especial de equipamentos e infraestruturas, e de espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, possibilitando a integração de 3 artérias viárias e dois equipamentos.

Situada a poente da delimitação da ARU, a zona integra o fecho sudoeste da definição do aglomerado urbano. Trata-se, assim, de uma importante área externa ao centro cívico, que possibilita a execução de programas funcionais e infraestruturas essenciais para a dinamização do aglomerado urbano, para a oferta a residentes e visitantes e para a requalificação dos arruamentos que atuam em estrita relação com as dinâmicas e movimentos diários resultantes do Centro Escolar e do Campo de Futebol/ACDRA.

No fundo, trata-se de uma área, na extensão da delimitação da ARU, para a qual estão equacionados alguns projetos de requalificação urbana que integrarão, por um lado, a qualificação da rede viária no fecho sul do aglomerado urbano, por outro lado, a integração de ambos os equipamentos, de forma a torná-los mais próximos do centro cívico.

Imagem 9: Centro Escolar de Almagreira



Imagem 10: Campo de Futebol/ACDRA



Imagem 11: Campo de Futebol/ACDRA



Imagem 12: Campo de Futebol/ACDRA



Ao anterior, acresce a previsão da execução de projetos estratégicos, entre os quais a execução do Parque Verde, com os quais se pretende agir no reforço da correspondência das componentes hídrica e verde, localizadas junto ao Parque de Merendas a nascente da Zona Poente. Garantir a sua relação com o Centro Escolar e o Campo de Futebol/ACDRA, permite a concretização de uma faixa dedicada às atividades de lazer, desporto e desporto de natureza, tão característicos de Almagreira, que proporcionarão usos e ofertas diversificados no âmbito do concelho de Pombal, e desempenharão um papel fundamental na melhoria da qualidade de vida da população em estrita relação com a paisagem natural envolvente.

Por esta razão, e na perspetiva da execução de uma estrutura urbana coerente, proporcionada por diferentes programas, e sobretudo alicerçada no uso de recursos existentes, objetiva-se promover a interligação dos espaços urbanos mediante a criação circuitos de confluência, e também de permanência, ponderados numa estratégia que relaciona o centro do aglomerado, a Zona Poente e a Zona Norte da ARU.

Imagem 13: Parque de Merendas



Imagem 14: Área prevista para a execução do Parque Verde



Imagem 15: Área prevista para a execução do Parque Verde



Imagem 16: Área prevista para a execução do Parque Verde



Para esta Zona Poente prevê-se ainda a requalificação das ligações ao centro do aglomerado e entre equipamentos, mediante a qualificação das ruas da Escola, rua Valentim Gabriel e travessa dos Desportos, bem como a execução de outras ligações, através a criação de um corredor pedonal e ciclável contínuo à rua Valentim Gabriel, à rua da Escola e ao corredor hídrico junto da ribeira, de acesso não só ao Parque de Merendas, mas igualmente à rua D. Inês Sul.

Imagem 17: Rua da Escola



Imagem 18: Rua da Escola



Imagem 19: Rua da Escola



Imagem 20: Ruas da Escola, do Rossio e Valentim Gabriel



Imagem 21: Rua Valentim Gabriel



Imagem 22: Travessa dos Desportos



A requalificação parcial da rua do Silêncio encontra-se também prevista, com a integração de lugares de estacionamento, antecipando a ampliação de lugares afetos ao parque de estacionamento da Junta de Freguesia, e simultaneamente a criação de um outro parque de estacionamento, descoberto e de utilização pública, capacitado para a lotação periódica das atividades relacionadas com a Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Almagreira.

Ao anterior, importa referir que a Zona Poente, caracteriza-se ainda por ser uma área capacitada para promover a renovação e desenvolvimento de atividades económicas e comerciais, como aliás já o é, com as empresas e pequenos comércios instalados nas ruas do Rossio e do Silêncio. E em bom rigor, as atividades destas empresas e comércios são, e devem ser, consideradas impulsores do desenvolvimento económico de Almagreira. Assim, prevê-se agir na qualificação das infraestruturas que servem estas empresas e comércios, bem como na disponibilização de benefícios fiscais e incentivos municipais que poderão apoiar o seu progresso.

De forma consequente, estas empresas e comércios irão atuar como agentes no investimento, público e privado, alocado às dinâmicas de revitalização do parque empresarial do aglomerado urbano, promovendo outras sinergias de cooperação e complementaridade programática, que a atual delimitação da ARU não comporta.

Imagem 23: Edifício da Junta de Freguesia e ACDRA



Imagem 24: Travessa dos Desportos e rua do Silêncio



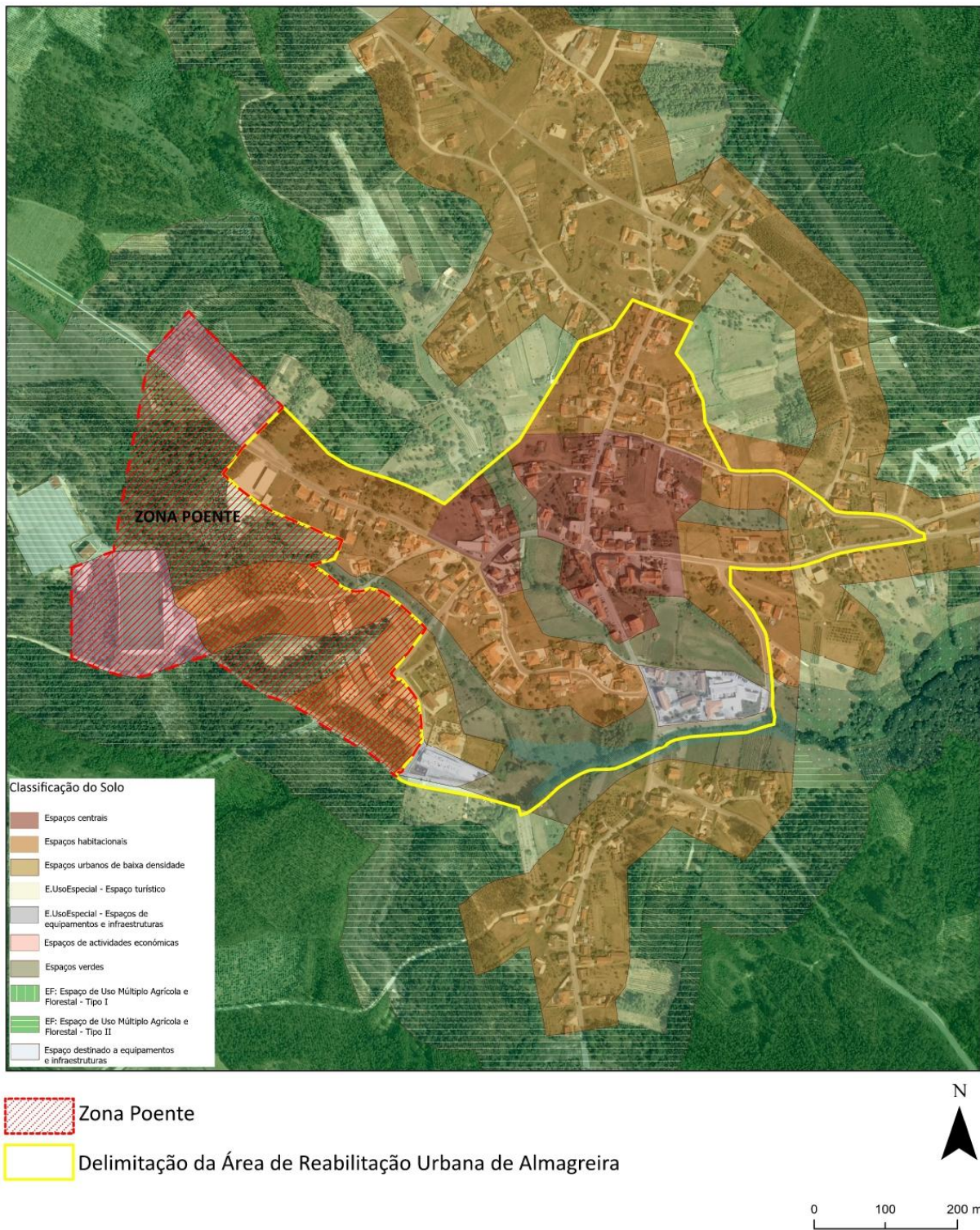
Imagem 25: Rua do Silêncio



Imagem 26: Rua do Silêncio



Imagem 27: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM – Zona Poente



#### 4. OBJETIVOS

A intenção do Município de Pombal subjacente à 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira prende-se com a promoção de um conjunto de intervenções e investimentos que motivem a salvaguarda e conservação do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos. Tudo isto, com vista à reabilitação do parque habitacional, à fixação do comércio e serviços de proximidade, à renovação das funções centrais e, sobretudo, à execução de ações estratégicas que contribuirão para a permanência e instalação de residentes e dinâmicas urbanas, atualmente em diminuição.

É competência do Município de Pombal ter um papel não só vigilante, mas essencialmente pró-ativo, quer seja na antevisão programática, quer seja na efetiva criação de condições favoráveis à reabilitação e à regeneração urbanas (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a sua redação atual), procurando cumprir os seguintes objetivos:

*“a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*

*b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*

*c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*

*d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*

*e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*

*f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*

*g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*

*h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*

*i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*

*j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*

*l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*

- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

Enquanto entidade gestora, cabe ao Município de Pombal assegurar a realização de operações de reabilitação urbana que admitam a monitorização, a coordenação e a gestão das ações que, no fundo, desencadearão estas operações. Ao momento, e como é o propósito da presente proposta de 1.ª Alteração da Delimitação da ARU de Almagreira, a qualificação do espaço público e a valorização do parque edificado urge a concretização de programas e infraestruturas urbanos que não estão contemplados, e por essa razão não admitem a execução programática de algumas das ações estratégicas no interior da atual delimitação da ARU.

Com vista à resolução desta impossibilidade, e a plena consciência da necessidade das zonas propostas para produzir a alteração e para o êxito de qualquer programa estratégico de reabilitação urbana que se venha a implementar na ARU de Almagreira, impõe-se reunir atempadamente os esforços para a integração dessas zonas, mediante a aposta na identificação e reconhecimento dos recursos e infraestruturas anteriormente não-valorizados, como peças estratégicas de desenvolvimento e oportunidade do lugar.

Além da capacitação e ações previstas de e para cada zona proposta para integrar a ARU de Almagreira, atrás elencadas, acresce dar a necessária continuidade às seguintes medidas de atuação, focadas no investimento privado na reabilitação do edificado:

- a) Apoiar a reabilitação mediante a concessão e acesso a benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, quando perante uma ação de reabilitação do edificado;

- b) Assumir o Município de Pombal como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio, mediante a simplificação e a redução dos custos inerentes aos processos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização;
- c) Assegurar o atendimento prioritário às intervenções urbanísticas de reabilitação, firmando uma relação de proximidade com os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, acompanhando os processos não só desde a fase de instrução até à conclusão da sua execução, também nas fases que decorrem já durante a vigência da operação de reabilitação.

## **5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS**

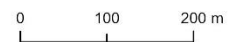
Seguindo uma ótica de prossecução do quadro já em vigor e anteriormente aprovado pela Assembleia Municipal no momento da avaliação da proposta para a delimitação da ARU de Almagreira, em 28 de fevereiro de 2023, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas inclusas ao documento apenso, intitulado “Manual de Apoio”.

## **6. ANEXOS**

- Planta de Delimitação
- Manual de Apoio



 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira





**MANUAL DE APOIO**

**1.ª ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE**

**ALMAGREIRA**

## QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

De acordo com a redação atual do disposto no artigo 17.º do RJRU,

*“2 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.*

*3 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações neles 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.”*

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

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

1.ª ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALMAGREIRA

	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b>  <b>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</b>                  (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)  <b>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
<b>IMT</b>	<p><b>ISENÇÃO</b>                  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 3 ANOS APÓS A AQUISIÇÃO  <b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>
	<p><b>ISENÇÃO</b>                  SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO, SUBSEQUENTE À INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE  <b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 45.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), de forma 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 da Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
<b>Excelente</b>	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
<b>Bom</b>	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
<b>Médio</b>	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Mau</b>	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Péssimo</b>	Nível 1	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

### TAXAS MUNICIPAIS

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

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.

## OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana) <b>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)</b>
<b>IVA</b>	<b>TAXA REDUZIDA DE 6%</b> PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS <b>(Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*</b>

\* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se em ARU, assim como realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.

As disposições anteriores não são aplicáveis a construções a edificar em lotes vazios, e a sua concessão está dependente da boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal. Sempre que se verifique que a obra não foi realizada de acordo com o projeto aprovado, ou que foram feitas demolições não autorizadas, as atribuições, mais-valias e incentivos cessarão.

O processo de atribuição de incentivos financeiros e/ou fiscais requer obrigatoriamente a instrução de candidatura junto dos serviços técnicos municipais, devendo para o efeito o proprietário ou o titular de direito entregar os documentos seguintes:

### Documentação:

- Requerimento (disponível nos serviços municipais ou na página online do município)
- Caderneta Predial do Imóvel
- Planta de Localização

### Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:

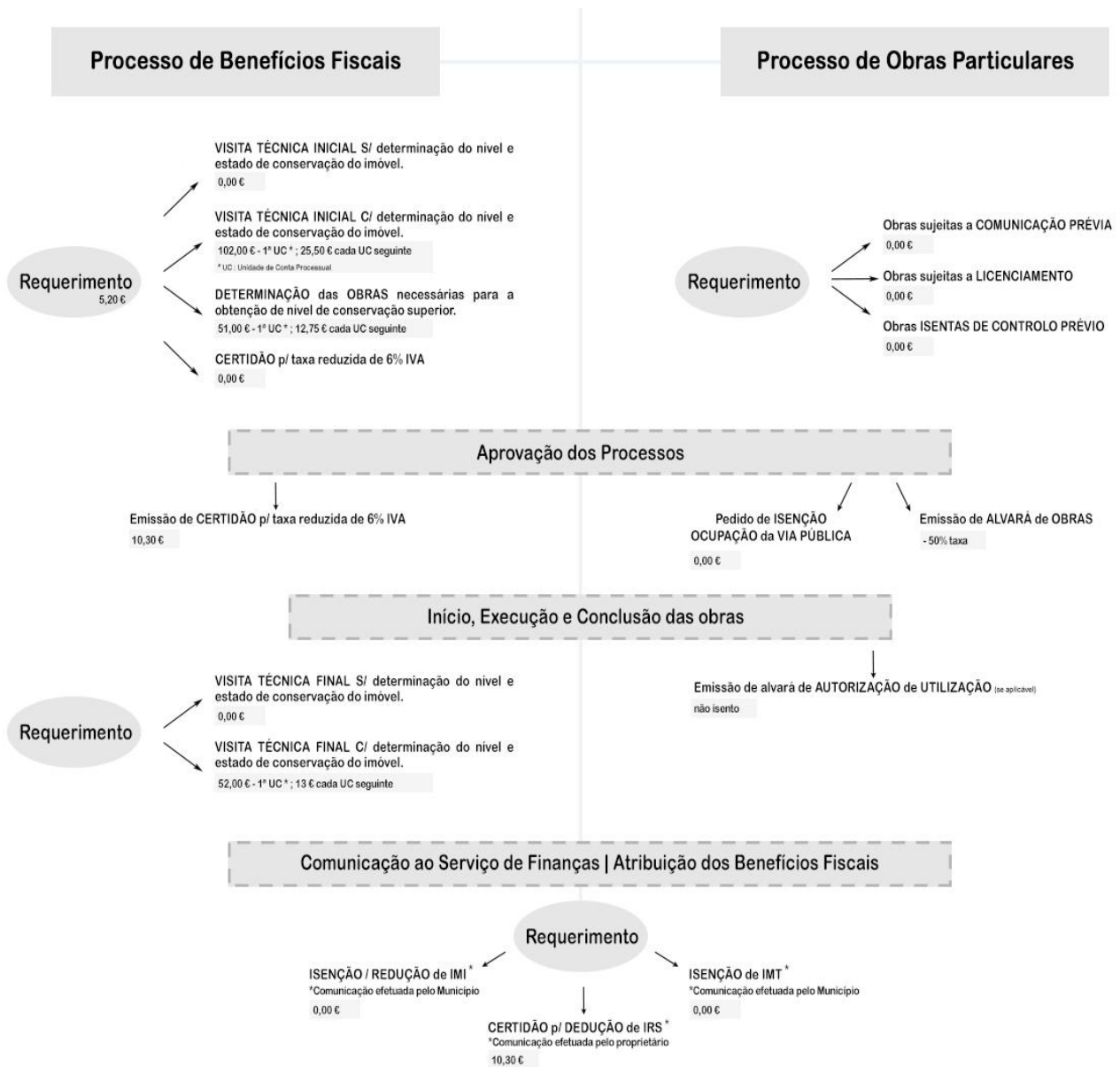
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

### Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

## FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

(isento e, quando aplicável, com abertura de processo no âmbito das Obras Particulares)



## 8 PASSOS SIMPLES PARA A ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA

