



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ZONA CENTRAL DE MEIRINHAS**

## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>6</b>
<b>3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL</b>	<b>7</b>
<b>4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO</b>	<b>8</b>
<b>5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>6 OBJETIVOS</b>	<b>21</b>
<b>7 BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO</b>	<b>26</b>

## 1 INTRODUÇÃO

**“Área de Reabilitação Urbana”:** *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.*

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

Figura 1: Confluência das ruas Bela Vista e Professor Mota Pinto, junto à Igreja Matriz



Consolidada 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 de uma indispensabilidade dentro do quadro da política nacional de habitação, articulada nas grandes opções plurianuais do DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DE MEIRINHAS

plano e do Orçamento de Estado. Tanto, que a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, ditou precisamente a criação de “condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes”.

Recentemente, as Resoluções n.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.

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

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

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

Mas também cabe ao município reconhecer a necessária revisão das propostas precedentes, e encetar os procedimentos que melhor se ajustam ao reenquadramento dos pressupostos ponderados para a ARU, a longo prazo, bem como à reponderação das áreas a incluir.

É neste sentido que se procede à elaboração da presente proposta para a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas, cuja definição resulta, por um lado, da carência que se verifica nas condições atuais do espaço público (infraestruturas, arruamentos, passeios públicos e praças), e do parque edificado privado e, por outro lado, não menos importante, na possibilidade de retificar a anterior delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas, aprovada pela Assembleia Municipal em 28 de fevereiro de 2023, e publicada sob o Aviso n.º 7569/2023, da 2ª série do Diário da República n.º 73, de 13 de abril.

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 nova delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas vem então dar continuidade, de forma mais maturada, à estratégia programada de recuperação, revitalização e reabilitação deste aglomerado, permitindo continuar a disponibilizar os benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado e, decididamente mais relevante, identificar os eixos de intervenção e projetos a realizar no longo prazo, na persecução de uma estratégia de reabilitação urbana não só articulada, mas consolidada e sensível às especificidades das diferenciadas áreas que a integram. Condição que só será executável com uma delimitação decalcada da anterior, mas reajustada, quer no plano territorial, quer no plano da visão estratégica, à diversidade de tipos e tipologias urbanas, à diversidade de carências e hierarquias de intervenção, e naturalmente, às propostas de projetos/ações a propor e a executar.

Da mesma forma, com a nova delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas, 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.

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

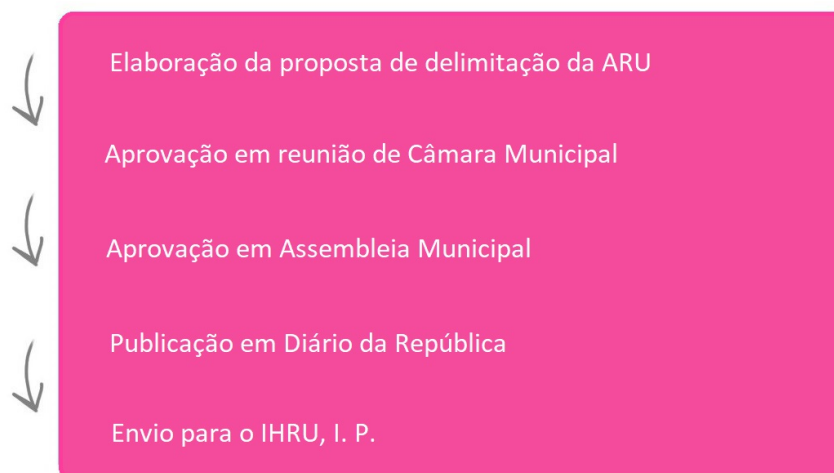
A aprovação da proposta de nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta 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 nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas tem na sua base uma série de preocupações que decorrem da perceção do estado de degradação, obsolescência e/ou perda de qualidade de fatores arquitetónicos e urbanísticos, culturais, sociais e económicos. Mais que refletirem patologias, estes fatores indicam sobre as dinâmicas e vivências urbanas do local, revelando uma realidade que carece de uma mudança de paradigma no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são novas, e por essa razão, como já referido anteriormente, se intentou uma primeira abordagem com a delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas aprovada em 2023, também não são específicas ao contexto municipal.

Desde 2014 que o Município de Pombal tem sido vigilante, colocando a reabilitação urbana uma ferramenta imprescindível nos processos regeneradores. Plasmando-a primeiro na aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e reiterando-a na alteração levada a cabo um ano mais tarde. Depois na concretização do programa estratégico de reabilitação urbana, impresso na Operação de Reabilitação Urbana aprovada em 2018. Seguiu-se a aprovação de mais 14 delimitações de áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha, Poios, Vermoil, Almagreira, Zona Central de Meirinhas, Pelariga, Aldeia do Vale, Zona Industrial da Formiga e Carriço), três alterações das delimitações anteriores (Redinha, Poios e Almagreira), e elaboraram-se 8 ORU's (Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze e Seixo, Emporão da Cidade de Pombal, Redinha, Poios e Vermoil).

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, optando-se, não raras as vezes, pela alteração dos procedimentos de base, com vista ao acerto das áreas integradas e dos pressupostos que determinam as ARU e as ORU.

Não obstante e de forma transversal, a abordagem inicial é de remeter nos privados o ónus da reabilitação do edificado, como forma de desbloquear a ação da comunidade. Uma medida 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 nova delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas venha a plasmar esta mesma estratégia, mas tenha também na origem o desígnio de criar uma proposta mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes, e que admita, no longo prazo, no âmbito da ORU, manter o estabelecimento válido do enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às essas particularidades, necessidades e recursos próprios.

#### 4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Figura 2: Imóvel degradado na travessa da Bela Vista



Figura 3: Largo da Igreja e Coreto



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Meirinhas é uma sede de freguesia constituída pelo Decreto de 31 de dezembro de 1984, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria.

A história de Meirinhas encontra-se relacionada à Paróquia de Santa Maria de Vermoil, à qual pertenceu até à desagregação em 1984, mas as referências à povoação datam, pelo menos, ao reinado de D. João III, integrando a documentação relativa ao recenseamento populacional.

No reinado de D. Maria I, entre meados do século XVIII e inícios do século XIX, a povoação de Meirinhas terá pedido a realização de uma feira franca mensal, a cada dia 24. O pedido foi

aceite, mas com realização nos dias 14. Mais significativo é o sentido que o aval parece ratificar no que se refere ao mérito de Meirinhas para a confluência de um mercado, o que, necessariamente, é um indicador dos movimentos pendulares sobre a região, de pessoas e bens, e da centralidade que a povoação terá adquirido sobre os lugares confinantes.

Deve ter-se presente que o caminho real de ligação entre Lisboa, Pombal e Porto, terá contribuído sobremaneira para as dinâmicas decorrentes do atravessamento de Meirinhas.

#### ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Meirinhas localiza-se na extremidade sul-central do concelho de Pombal, beneficiando de boa acessibilidade através da proximidade aos eixos do IC2/EN1 e A1.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

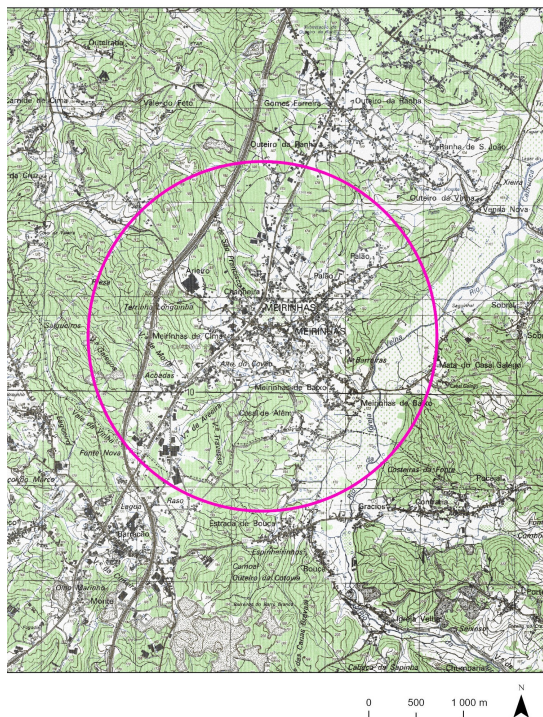
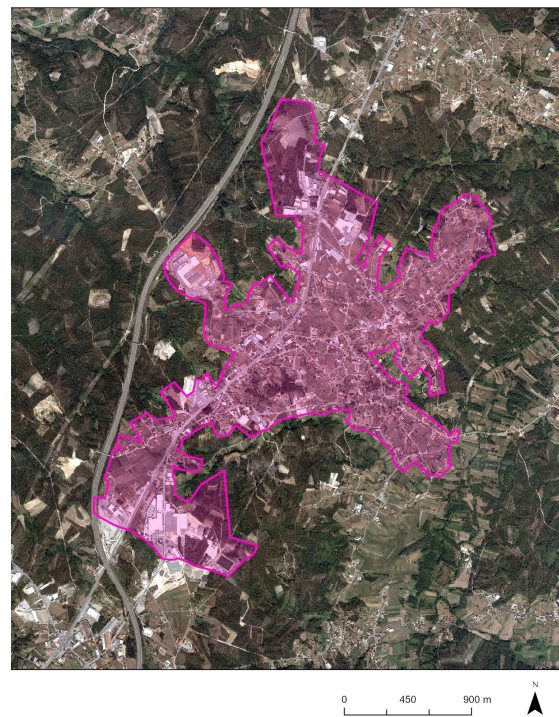


Figura 5: Aglomerado Urbano de Meirinhas definido no PDM



O aglomerado delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 340,14 ha apresenta um povoamento do tipo mancha de óleo, com epicentro no Largo da Igreja, e marcadamente influenciado pela polarização resultante do eixo da IC2/EN1 que, mais tarde, com a instalação das indústrias Cerâmica Mota e Ferreira, Umbelino Monteiro, S.A., Motassis – Plásticos, S.A., Artebel – Artefactos de Betão, S.A.,

Artecimel, Transportes Central Pombalense, Lda., Adelino Duarte da Mota, S.A., refirmaram a bicefalia do aglomerado urbano.

Do epicentro, a ocupação urbana fez-se associada aos eixos viários que vieram a constituir-se a estrutura base da malha urbana: rua Professor Mota Pinto, rua da Igreja e rua do Palão, já na vertente poente da IC2/EN1, rua de São João, rua do Arieiro e rua das Chanheiras.

Figura 6: Imóvel degradado na travessa da Bela Vista



Figura 7: Imóveis degradados na rua do Moinho de Vento



Figura 8: Imóvel degradado na rua do Palão



Figura 9: Imóvel degradado e devoluto na rua da Fonte



Figura 10: Imóveis degradados e devolutos na rua da Igreja



Figura 11: Imóveis degradados na rua do Norte



A ocupação caracteriza-se pela presença de um tecido edificado constituído por diversos conjuntos compostos de edificações, dispostos de forma intercalada no prolongamento das vias. As edificações têm predominantemente 1 e 2 pisos, encontrando-se também alguns imóveis com 3 pisos. Além da função residencial, encontram-se edifícios capacitados para atividades de comércio e de serviços e edifícios de uso misto.

De uma forma geral, as edificações destinadas as habitações não constituem imóveis com valor patrimonial, evidenciando uma arquitetura civil que foi sendo constituída ao longo dos tempos e, por essa razão, influenciada por vários tipos e tipologias. No entanto, por entre o ecletismo, percebe-se que a evolução urbana acelerou nos anos imediatos do antes e após a constituição da sede de freguesia. Atualmente, Meirinhas enfrenta uma significativa procura por tipologias de habitação coletiva, para a qual não tem resposta imediata, o que se traduz numa lacuna de oferta para uma promissora população residente.

Uma característica que ressalta na análise da organização do tecido edificado é a intrincada rede de arruamentos que, com as microunidades urbanas, conformam uma unidade macro – Meirinhas –, precisamente pela amarração das várias partes a essa rede estrutural de arruamentos.

Como evidenciado anteriormente, outra característica do aglomerado de Meirinhas resulta do impacto do atravessamento do troço da IC2/EN1 que, de uma forma incisiva, define duas zonas muito específicas. Na zona nascente distinguem-se as funções residencial, de serviços e comércio de proximidade, e de utilidade pública, próprias dos núcleos centrais e de origem da evolução urbana. Na zona poente, predominam as funções industriais maioritariamente ligadas à produção de artefactos cerâmicos e de betão e de transportes, extrapolando a delimitação da Zona Industrial, e localizando-se na imediação da via, entrepostas a comércio locais. Em rigor, a oferta comercial da zona contabiliza alguns serviços e comércio de proximidade, sendo que a utilidade se mantém sobretudo direcionada para os utilizadores e tráfego do IC2/EN1.

De forma mais dirigida à habitação, deve registar-se que Meirinhas contrasta duas realidades. Por um lado, verifica-se um centro dinâmico e assente na oferta comercial e de serviços centrais. Por outro lado, percebe-se que essa dinâmica diminui consoante o maior afastamento a esse centro, quando a função residencial substitui outras funcionalidades.

A malha urbana explica esta cadência. Primeiro, porque as bolsas residenciais compõem-se de menor concentração de imóveis e estão dispostas cada vez mais espaçadas entre si consoante a aproximação aos limites do aglomerado urbano, obrigando a que os movimentos pendulares em torno da oferta de serviços e comércios se efetuem noutros pontos. Em segundo, porque os equipamentos públicos que conferem a centralidade cívica a um aglomerado urbano encontram-se também eles dispersos e implantados de forma isolada. Acresce a necessidade de intervenção no espaço público, com vista a reforçar a centralidade do Largo da Igreja em estrita conformidade com as várias valências públicas existentes na rua da Igreja. Só assim se poderá falar de “centro” num aglomerado que se lê na junção das várias partes que o conformam, e de uma rede de serviços de proximidade que tem um papel expressivamente cívico num ponto focal.

No âmbito do espaço público, à exceção dos eixos viários principais, os arruamentos têm um perfil reduzido, incompatíveis com a mobilidade simultânea de peões e automóveis. Soma-se, a desatualização ou a inexistência das infraestruturas e a descontinuidade da rede pedonal. Porém, a rede de arruamentos admite identificar uma unidade de conjunto consolidada, entretanto alargada aos povoados imediatos que se fundem com a sede de freguesia (Alto do Covão, Cavadinha, Monte, Vale das Figueiras, Cheira) e se confundem com a zona do Palão.

Figura 12: rua da Fonte



Figura 13: rua da Portelinha



Figura 14: rua de S. João



Figura 15: rua da Portelinha

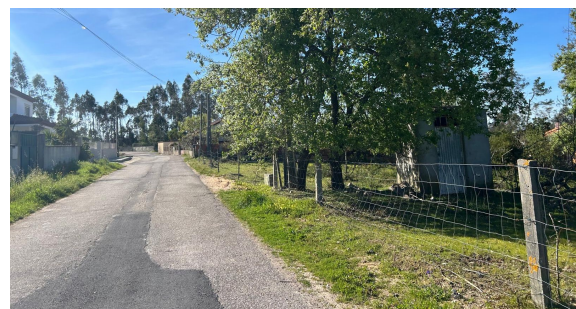


Figura 16: rua do Moinho de Vento



Figura 17: rua do Arieiro



Figura 18: rua da Bela Vista



Figura 19: rua da Bela Vista



## 5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Nos últimos anos, Meirinhas tem assistido à execução de alguns processos de regeneração urbana que, com alguns resultados expressivos, têm convergido a consolidação urbana junto das ruas Professor Mota Pinto e Comendador Engenheiro Narciso Mota. Quer se tenham tratado dos arranjos urbanísticos ao nível dos arruamentos e da rede pedonal da rua da Cabine, da Rua do Vale, da Rua Familiar, e de forma parcial, da rua Bela Vista, contabilizam-se ainda os processos de refuncionalização da antiga Escola Primária, da construção do Colégio João de Barros, do Centro Escolar e do Pavilhão Gimnodesportivo.

As intervenções referidas são, no entanto, ações espacialmente localizadas e direcionadas às redes da mobilidade viária e pedonal ou da construção de equipamentos. Não há uma solução ou um conjunto de soluções aplicado à generalidade do espaço público e muito menos à relação deste com a malha edificada. Por esta razão, ainda que essencial, o anterior elencado de ações não resolve a totalidade das carências verificadas. Ao invés, colabora para colocar a

lente sobre as desigualdades do tratamento do espaço público e, decorrentemente, sobre as assimetrias entre as várias malhas urbanizadas que formam o aglomerado de Meirinhas.

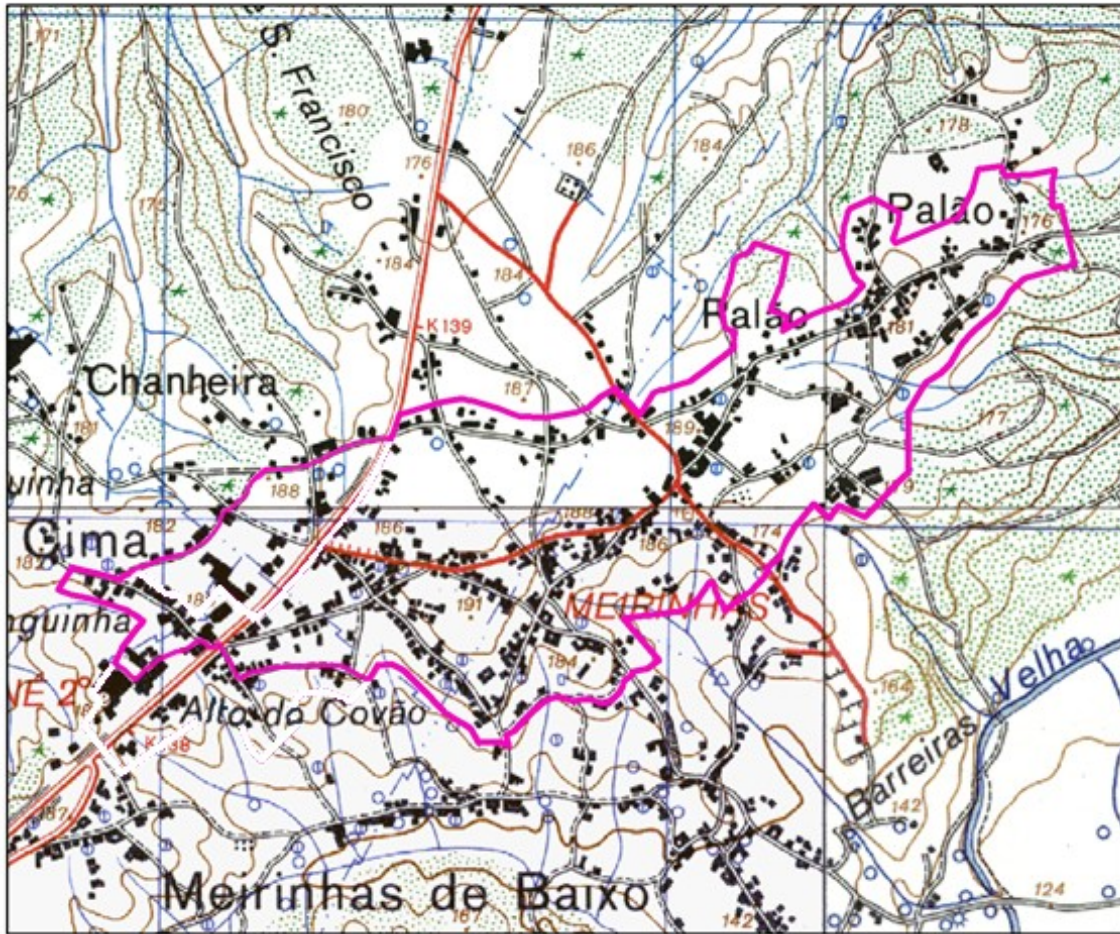
Ao anterior, acresce por um lado, o conjunto significativo de imóveis degradados e/ou devolutos, e diversas zonas expectantes – vazios urbanos – no interior da malha, que não cooperam para a dignificação da fâcies urbana. Por outro lado, e de forma mais manifesta, a cisão que o troço rodoviário da EN2-IC2 imprime da unidade do aglomerado urbano.

Posto isto, é fundamental ler o território nas suas diferentes partes, encontrando áreas e funções de complementaridade. Proceder à implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana aliadas à criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização da área consolidada de Meirinhas. Importa consolidar essas políticas no âmbito de uma estratégia que se concretiza a longo-prazo e de forma holística, com vista a dotar o espaço público para as funcionalidades que deve desempenhar e para articulações que deve estabelecer. É também importante reativar os equipamentos ou serviços obsoletos, atualizar as redes de infraestruturas com vista a criar condições de atratividade e de fruição que justifiquem a ocupação e/ou usos ativos, quer no quadro dos espaços públicos, quer no quadro da habitação, e os quais terão um papel basilar nas dinâmicas sociais, económicas e culturais.


Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma nova Área de Reabilitação Urbana para a Zona Central de Meirinhas, com uma área de 81,87 hectares, abrangendo parte das zonas urbanas mais antigas e consolidadas da urbe, integrando a área classificada de espaços centrais e áreas de espaços habitacionais, parte dos espaços urbanos de baixa densidade, de espaços de uso especial: equipamentos e infraestruturas, e de espaços verdes, que pelo seu interesse histórico, patrimonial, e cívico, justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Estas zonas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria encontrava-se construído no início dos anos 80, conforme é comparável com os extratos das cartas militares de 1984 e de 2001 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações integradas na nova delimitação da ARU tem mais de 30 anos.

Figura 20: Extrato da Carta Militar de 1984



**ARU Zona Central de Meirinhas**

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas

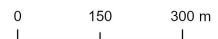
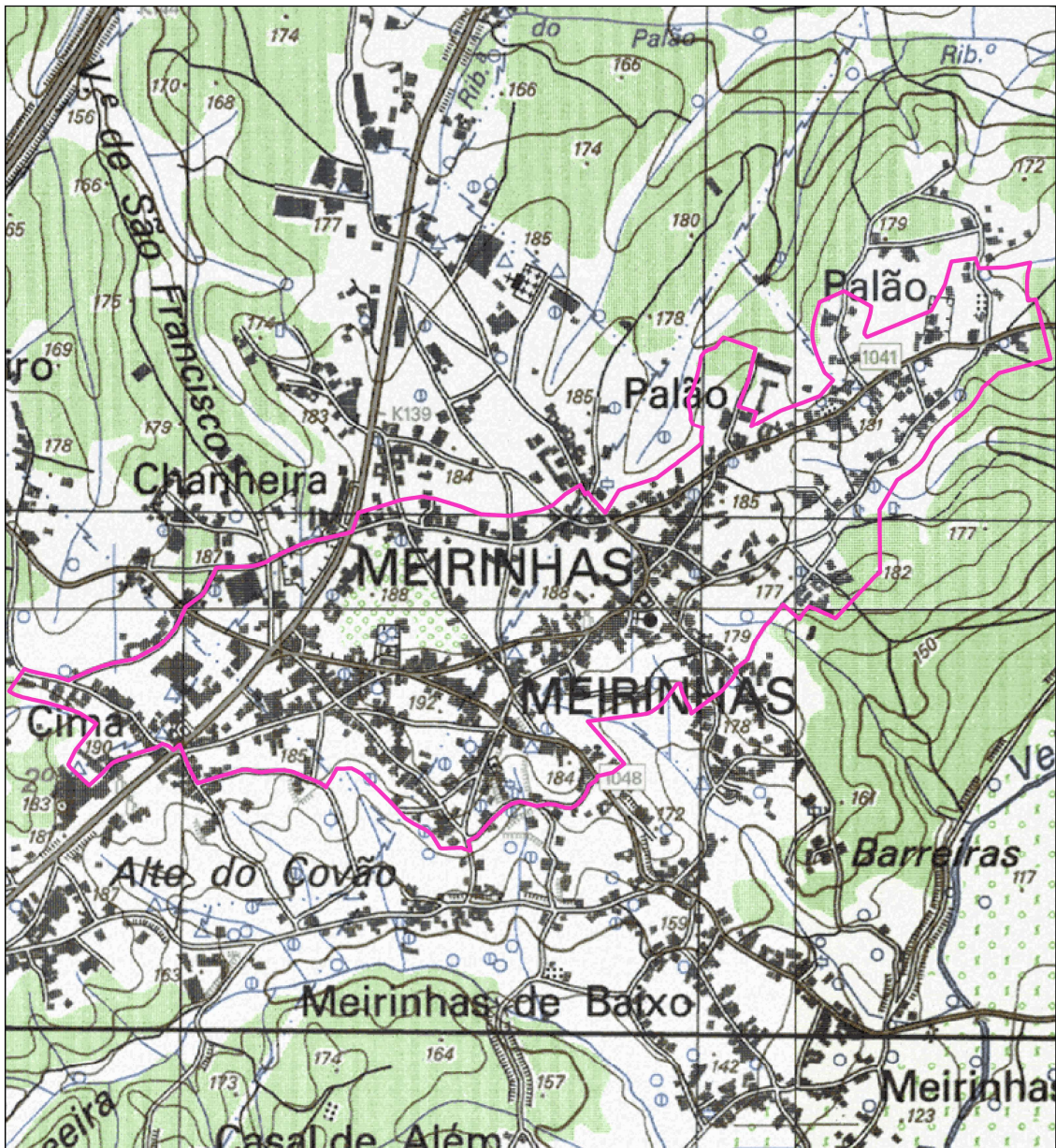


Figura 21: Extrato da Carta Militar de 2001



**ARU Zona Central de Meirinhas**



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas

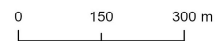
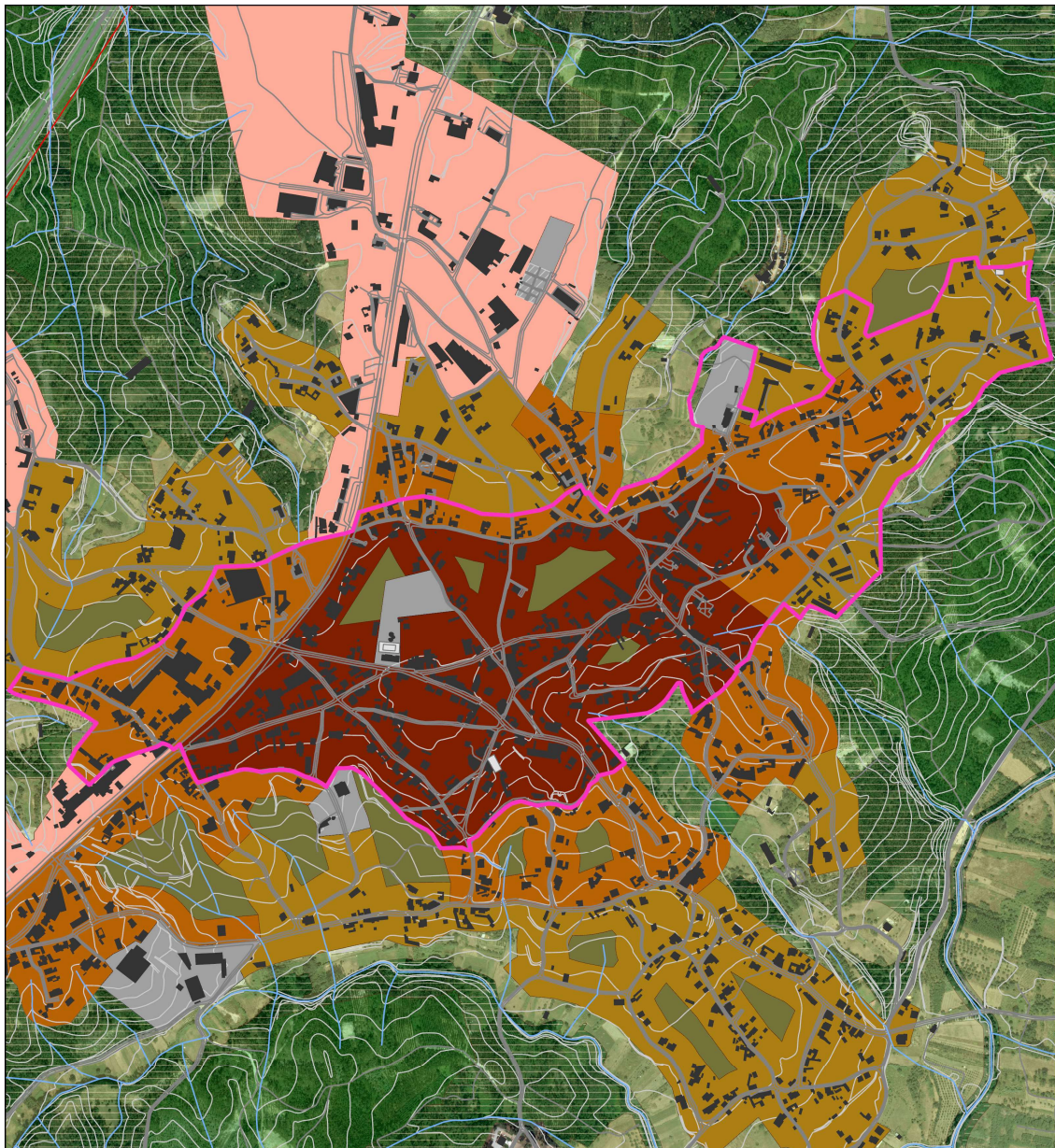
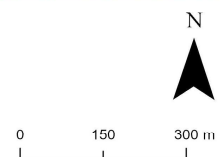


Figura 22: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



### ARU Zona Central de Meirinhas

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas



É tão só natural que na área proposta para a nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana será sempre possível identificar um ou outro edifício mais recente. Mas não é razoável excluir edificações isoladas, quando a área delimitada se estabelece na evolução urbana do aglomerado, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

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 uso especial: de equipamentos e infraestruturas, e espaços verdes, mas ainda como espaços centrais, e os quais 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 às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, mantendo uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização. Que, de igual modo, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, dos equipamentos e infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a nova Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas integra então um conjunto edificado que, não obstante alguns procedimentos de reabilitação do edificado, parques para a dimensão da delimitação da ARU anteriormente aprovada, carece ser intervencionado, objetivando a minimização de fenómenos de descaracterização ao nível do conjunto arquitetónico e ao nível macro do aglomerado, bem como os de abandono das atividades de serviços e comerciais, e criar condições favoráveis à produção significativa de melhoria na qualidade de vida da população.

Desta forma, pretende-se fortalecer a desmistificação da 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 e responder mais eficazmente às necessidades e critérios

de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

Perspetiva-se que a intervenção proposta nesta ARU, atualmente mais desperta para as especificidades das áreas integrantes, será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial que irá incentivar a capacidade de inovação e de investimento. Se por um lado a reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, deve, em consonância com o espaço público, contribuir para a criação de exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fâcies e perfil urbanos e, de forma decorrente, aplacar a perda de coesão da malha urbana.

Portanto, e perspetivando a estratégia a seguir de futuro, a nova delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas, continua a basear-se fundamentalmente em razões urbanísticas: edifícios devolutos, áreas carentes de intervenção e de coerência morfológica; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público. Mas às quais se acrescenta: o reforço da complementaridade das microunidades que compõem o tecido urbano, com vista a ultrapassar os limites impostos pelo troço da EN1 – IC2 na uniformidade do aglomerado.

## DELIMITAÇÃO

Esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo consolidado do aglomerado de Meirinhas, e o qual compreende o maior número de edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade dos espaços centrais e parte significativa dos espaços habitacionais, e parte relevante dos espaços urbanos de baixa densidade considerando a mancha consolidada observável no extrato da carta militar de 1984.

Assim, os limites traçam-se:

- A norte pelas edificações em unidade consolidada no âmbito da Carta Militar de 1984 e anteriores, no alinhamento da rua da Cheira e da rua da Venda Nova, abrangendo desta forma a unidade edificada de Palão, para todos os efeitos, também génese do aglomerado urbano.
- A nascente pelo limite dos espaços urbanos de baixa densidade definido pela 1.ª Revisão do PDM.
- A sul, pelo limite dos espaços centrais definidos pela 1.ª Revisão do PDM até à interseção com a EN1 – IC2, incluindo assim a unidade consolidada no âmbito das Cartas Militares de 1984 e de 2001.


DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA CENTRAL DE MEIRINHAS

- A ponte, no seguimento do limite anterior, abrangendo o limite definido pelos espaços habitacionais definido pela 1.ª revisão do PDM, integrando a unidade edificada consolidada na continuidade da rua de São João, e a unidade expressiva limites da rua do Arieiro e da rua de São Francisco, ambas comprovadas no âmbito das Cartas Militares de 1984 e de 2001.

Figura 23: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



### ARU Zona Central de Meirinhas

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas



0 150 300 m

## 6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a nova delimitação da ARU da Zona Central de Meirinhas 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, cêrceas, 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 nova delimitação ARU da Zona Central de Meirinhas são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

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

	<b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b> 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)
	<b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b> 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	<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 (Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*
	<b>ISENÇÃO</b> SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO, SUBSEQUENTE À INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo 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 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.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 da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

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

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

## OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS 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.


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

## ANEXO

- Planta de delimitação



## ARU Zona Central de Meirinhas

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Meirinhas

