



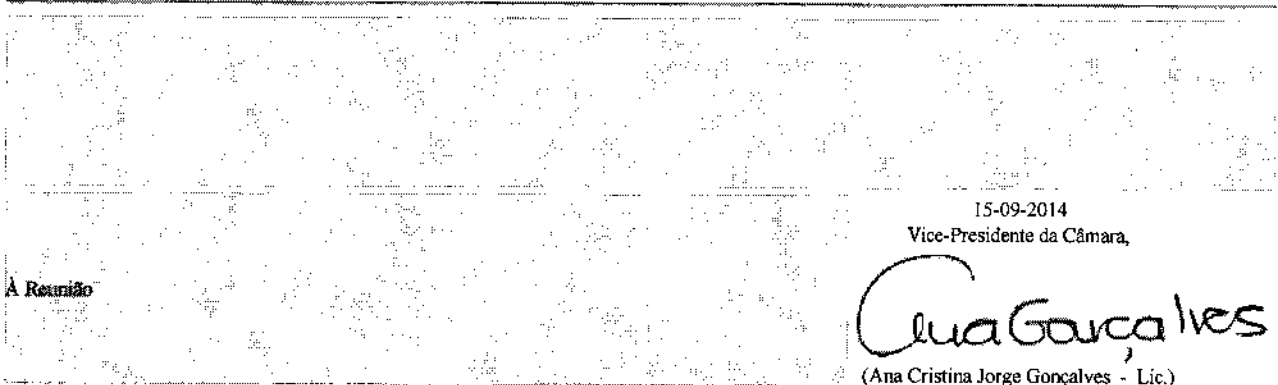
**Município de Pombal**  
Divisão de Urbanismo e Planeamento

I-000092/DUP/14 INF 15-09-2014

CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL  
Apresentado à reunião celebrada  
em: 19.09.2014

A c.d.p.u. submeter a presente informação à Assembleia  
Municipal para aprovação.  
(minuta)

## INFORMAÇÃO



A Reunião

15-09-2014  
Vice-Presidente da Câmara,

*Ana Gonçalves*

(Ana Cristina Jorge Gonçalves - Lic.)

15-09-2014  
O Vereador

Está em conformidade com as opções políticas tomadas, portanto, o parecer é favorável. O polígono proposto tem por base a delimitação das parcerias para a regeneração urbana, sendo que a sua ampliação tem os limites definidos nas edificações mais antigas da zona central da nossa cidade, como são os casos da zona da Agorreta e da Várzea.

*Pedro Murtinho*

(Pedro Murtinho - Eng.º)

### Assunto: Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal

Concluídas as obras de requalificação do espaço público no centro da cidade, desenvolvidas no âmbito das parcerias para a regeneração urbana, e estando a Câmara Municipal empenhada na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, na revitalização do centro histórico da cidade, importa dotar a autarquia com um instrumento que permita assegurar, no quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a promoção das medidas necessárias à respetiva reabilitação.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para a zona central da cidade de Pombal, com uma área de 34,90 hectares, cuja proposta de delimitação que se junta em anexo, se encontra instruída nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

Inerente à delimitação da ARU encontra-se a aprovação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos particulares, tal como definido no artigo 14.º do RJRU, nomeadamente a definição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), bem como a definição de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nestes termos, submete-se a apreciação da Câmara Municipal a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, sugerindo-se que a mesma seja proposta à Assembleia Municipal



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo e Planeamento

para aprovação, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do DL n.º307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Refira-se que o ato de aprovação da delimitação da ARU deve ser publicado na 2ª série do Diário da República e divulgado na página electrónica do município, e, simultaneamente, deve a câmara remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., o referido ato de aprovação da delimitação da ARU.

A chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento,

(Sílvia Ferreira - Lic.)



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**

## **INDICE**

1. INTRODUÇÃO	<b>2</b>
2. ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO	<b>3</b>
3. DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA ARU	<b>9</b>
4. OBJECTIVOS	<b>16</b>
5. BENEFICIOS FISCAIS	<b>18</b>



## 1 INTRODUÇÃO

*“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”*

Este excerto do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, reflete a importância da reabilitação urbana para o desenvolvimento e revitalização dos centros urbanos e suas áreas degradadas e desfavorecidas, com o intuito de “reavivar” e “rehabitar” os centros urbanos frutos de um abandono das pessoas para as periferias citadinas nas últimas décadas.

A recente alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU; e numa segunda fase, a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

A presente proposta de Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro urbano de Pombal, dá continuidade a um programa ambicioso de remodelação urbana denominado de “Parcerias para a Regeneração Urbana” (PRU). Este programa consistiu num “rejuvenescimento” do Centro Histórico de Pombal com a requalificação de equipamentos e de espaços públicos, tornando-os modernos, activos, duráveis e convidativos.

Complementarmente, e numa óptica de continuidade, a delimitação da ARU inicia uma nova fase, contribuindo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a captação de novas atividades económicas, e para o “rehabitar” do centro urbano.

Neste sentido, inicia-se o procedimento de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, permitindo disponibilizar desde já, benefícios e incentivos fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Posteriormente, será dado início aos trabalhos subjacentes ao projeto de operação de reabilitação urbana, com a definição do tipo de operação e a estratégia ou programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação que se venha a

assumir, sendo realizados trabalhos de levantamento do tecido urbano, identificando o edificado e espaço público a intervencionar, de modo a servir de suporte à definição de prioridades e objectivos a prosseguir, bem como à identificação do modelo de gestão a implementar na próxima fase, ou seja, na Operação de Reabilitação Urbana.

## **2 ENQUADRAMENTO E CARATERIZAÇÃO**

### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Pombal é terra de história, de lendas e de gente ilustre.

A descoberta de moedas romanas na zona do Castelo, confirma a presença dos romanos em Pombal, no entanto, a primeira fixação demográfica na área de Pombal remonta ao período neolítico, apesar de não ser possível determinar o local exacto do sedentarismo inicial.

Certo é, que no início do século XII, os Templários passaram pela região tendo encontrado em 1126 uma povoação no lugar de Chões, hoje desaparecida. Esta terra deserta entre Coimbra e Leiria, situava-se na fronteira das batalhas contra os sarracenos, e por esse motivo foi aqui erigida, por volta de 1147, uma fortaleza militar.

Gualdim Pais, mestre da Ordem dos Templários, concede foral a Ega em 1131, depois a Redinha em 1159, e por fim a Pombal em 1174, renovado posteriormente no ano de 1176. A acrescentar aos dois forais, D. Gualdim Pais concede também a Pombal, em 1181, uma carta de privilégios.

Em 1509 D. Manuel passou por Pombal, e admirado com a povoação, ordenou a recuperação do Castelo e a abertura de uma porta, voltada para a vila, ficando o seu interior a servir de residência ao alcaide-mor da vila, Conde de Castelo-Melhor.. Por cima dessa porta, foram colocadas as armas da vila de Pombal, à qual revogou antigos privilégios concedendo-lhe foral novo, datado de 1 de Junho de 1512.

No entanto, deve-se ao Marquês de Pombal, que aqui viveu entre 1777 e 1782, a ordenação da parte baixa da vila, actualmente denominado de Centro Histórico, mandando construir na Praça Velha, a cadeia (atual museu Marquês de Pombal) e o celeiro (atual Centro Cultural e Museu de Arte Popular Portuguesa).

Na última década do século XVIII, a estrada real foi desviada para o interior de Pombal, tendo sido construída uma ponte sobre o rio Arunca (ponte D.Maria), numa obra dirigida pelo coronel-engenheiro Joaquim de Oliveira, que na sua continuidade a ponte, realizou uma alameda arborizada até à frente do Emporão, dando à vila e a toda a região um novo incremento.

Estas condições excelentes para o desenvolvimento da região, vêm a ser travadas pelas invasões francesas. Em 1811 as tropas comandadas pelo general Massena, saquearam e incendiaram toda a povoação, circunstância que, completada pela mortandade da cólera-morbus ocorrida em 1833, transformou Pombal numa localidade abandonada.

A estrada real ficou totalmente desmantelada e intransitável, mas os governantes não mostraram qualquer interesse em mandar fazer reparações, preferindo desenvolver as carreiras marítimas com barcos a vapor, entre as cidades de Lisboa e Porto, o que concorreu para o isolamento total da vila com o resto do país. Esta situação só será ultrapassada em 1855, após a construção da via-férrea, permitindo estabelecer comunicação rápida e fácil com os principais centros urbanos de Portugal.

Com a renovação urbana, ocorrida na segunda metade do século XX, e a construção de modernas vias de comunicação, tudo mudou. Tirando partido da sua localização invejável, novas indústrias começaram a implantar-se em Pombal, a construção civil floresceu e os estabelecimentos de comércio e serviços proliferaram, tornando a cidade numa das mais prósperas do distrito de Leiria, e dando ao concelho um desenvolvimento único na região centro do país.

## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO DA CIDADE DE POMBAL

A cidade de Pombal, enquanto sede de freguesia e de concelho, assume-se como principal aglomerado urbano, aglutinador e polarizador da restante rede urbana.

Beneficiando de excelentes acessibilidades, que asseguram as ligações Norte/Sul do país, como sejam o IP1 (A1), IC2 (EN1), e o Litoral/Interior, nomeadamente o IC8, Pombal assume-se, naturalmente, como principal aglomerado urbano do concelho, não só pela sua localização, pela sua dimensão territorial, 1055,45ha, mas também pelas funções marcadamente urbanas que encerra.

Com uma população de 12075 habitantes, segundo os Censos 2011, uma densidade populacional de 1144hab/km<sup>2</sup>, uma taxa de infraestruturização elevada, um elevado número de equipamentos coletivos, alguns dos quais com uma área de influência concelhia, de que são exemplo o conjunto de escolas e o hospital distrital, assim como, uma elevada dinâmica económica, sendo neste âmbito de destacar a forte presença da atividade industrial, nomeadamente a Zona Industrial da Formiga, comercial e de serviços, Pombal, apresenta-se como pólo de desenvolvimento demográfico, social e económico, capaz de fixar não só população, mas também actividades económicas, fomentando, desta forma, uma forte dinâmica edificatória e potenciando a melhoria da qualidade de vida da sua população residente.

Do ponto de vista morfotipológico, Pombal apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, sendo pautado pela presença de barreiras físicas importantes, como sejam, a EN1/IC2, o rio Arunca, a linha de caminho de ferro do Norte, com estação na zona central da cidade e a EN237 a Nascente. Neste contexto, a forma e limites do desenho urbano da cidade de Pombal desenvolveram-se e balizaram-se a partir destas barreiras.





Figura 1: “Barreiras” físicas da Cidade de Pombal

Na margem direita do rio Arunca, a cidade é estruturada a partir do seu **Centro Histórico**, situado no sopé do Castelo do lado Poente, estruturado em torno da Praça Marquês de Pombal, no qual se encontra o edificado mais antigo e tradicional do burgo, com 2 e 3 pisos, dispostos em banda, à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação. É composto também por património classificado e de interesse arquitectónico, tais como a Igreja matriz, a Torre do Relógio Velho, o antigo Celeiro do



Marquês de Pombal (adaptado a Centro Cultural), a Cadeia Pombalina (actual Museu Municipal Marquês de Pombal), a Casa Arte Nova, e a Casa Agorreta (Repartição de Finanças de Pombal), formando um conjunto edificado de qualidade arquitectónica diferenciada.



Praça Marquês de Pombal



Adjacente ao centro histórico surge o **centro cívico** em torno do Largo do Cardal e do Largo 25 de Abril, onde se localiza o edifício dos Paços do Concelho, o Convento do Cardal, a Polícia de Segurança Pública, o edifício dos Correios, o Tribunal, o jardim municipal e um conjunto edificado onde predominam o comércio e os serviços.

Para Norte, e marginalmente à linha de caminho de ferro, desenvolve-se outro núcleo antigo da cidade, a **Várzea**, estruturado em torno do Largo da República (Jardim da Várzea) e do Largo do Cinema. Originalmente, caracterizava-se pela presença de um edificado com 1 e 2 pisos, mas que com o processo de renovação que tem vindo a sofrer ao longo dos tempos, resultou um tecido edificado disposto em banda, onde predominam os 3 e 4 pisos, ocorrendo, para além da função residencial, a função comercial e de serviços.

Largo da República



Largo do Cinema



Na margem esquerda do rio Arunca, a poente do centro histórico, a ocupação urbana desenvolveu-se ao longo da antiga estrada nacional, hoje, rua de Leiria, numa malha recticular, dando origem ao denominado **Bairro Agorreta**, cujo edificado inicialmente

disposto em banda com 2 pisos, tem vindo a dar lugar a bandas edificadas com 4 pisos, organizadas em quarteirões regulares, predominando a função residencial.

A Sul do Centro Histórico, com início no Largo São Sebastião desenvolve-se a rua de Albergaria dos Doze que é composta por um edificado na sua maioria de 3 e 4 pisos, apresentando o uso residencial como dominante.

A partir do Largo 25 de Abril, a poente do centro cívico, desenvolve-se para Nascente a **Av. Heróis do Ultramar**, principal eixo urbano da cidade, com perfis transversais de dimensões generosas, em torno do qual se dispõe um tecido edificado em banda maioritariamente com 4 pisos, onde predominam as funções, residencial e terciária. Ao longo da avenida surgem alguns equipamentos como o Hospital Distrital, o Centro de Saúde, o Tribunal e a Escola EB1 Conde Castelo Melhor.

Numa posição periférica à área mais urbana da cidade, desenvolvem-se várias zonas de baixa densidade edificatória, que aquando da elevação de Pombal a cidade, foram integradas no seu perímetro urbano, de que são exemplo os lugares de **Caseirinhos e Barrocal** a Nascente, e o **Casal Fernão João** e a **Charneca** a Poente.

Detêm um carácter essencialmente residencial, onde predomina a habitação unifamiliar isolada, com 1 e 2 pisos, assente numa malha viária irregular, com excepção de alguns pedaços do território construídos a partir de loteamentos urbanos onde surge uma malha urbana já estruturada.

Por último, importa mencionar que uma parte significativa do território da cidade é ocupada pela **zona industrial da Formiga**. Situada na margem esquerda do rio Arunca, a Norte da cidade e delimitada a Nascente pela EN1/IC2 e a Poente pela EN237 (desclassificada), caracteriza-se pelo predomínio da pequena e média indústria e armazenagem.

### 3 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ARU

#### FUNDAMENTAÇÃO

Concluídas as obras de requalificação do espaço público no centro da cidade, desenvolvidas no âmbito das parcerias para a regeneração urbana, e estando a Câmara Municipal empenhada na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, na revitalização do centro histórico da cidade, importa dotar a autarquia com um instrumento que permita assegurar, no quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), a promoção das medidas necessárias à sua respetiva reabilitação.

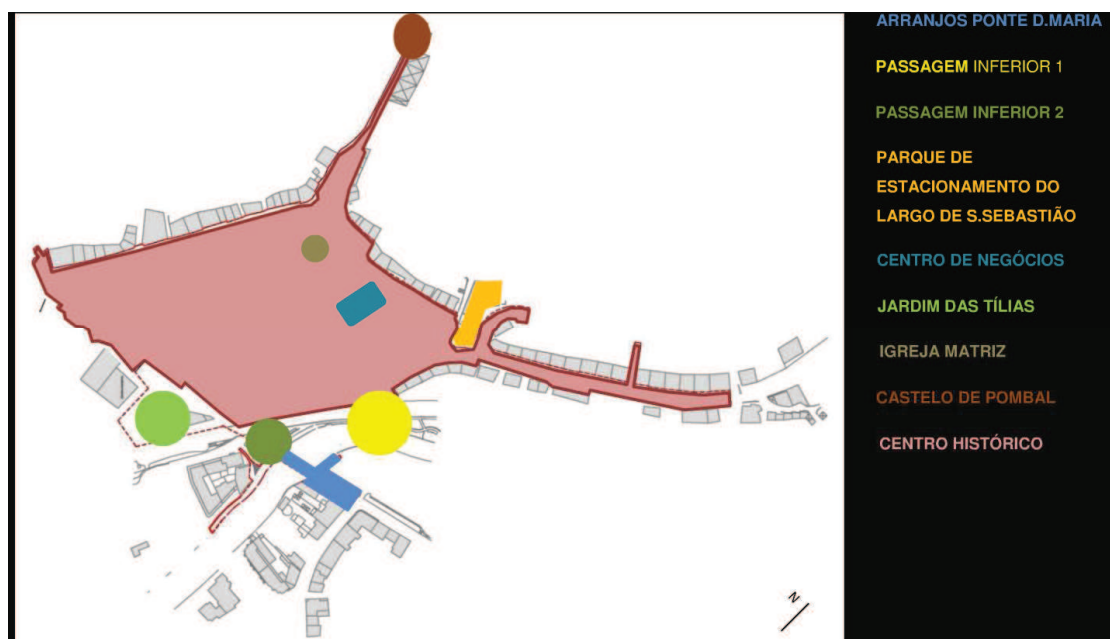


Figura 2: Parcerias para a Regeneração Urbana

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para a zona central da cidade de Pombal, com uma área de 34,90 hectares, abrangendo quer as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente, o Centro Histórico, recentemente objecto de obras de regeneração urbana do espaço público, a Várzea e o Bairro Agorreta, figura seguinte, quer as primeiras expansões urbanas a sul e a nascente da cidade, nomeadamente, ao longo da Rua Albergaria dos Doze e a área envolvente à parte inicial da Avenida Heróis do Ultramar.



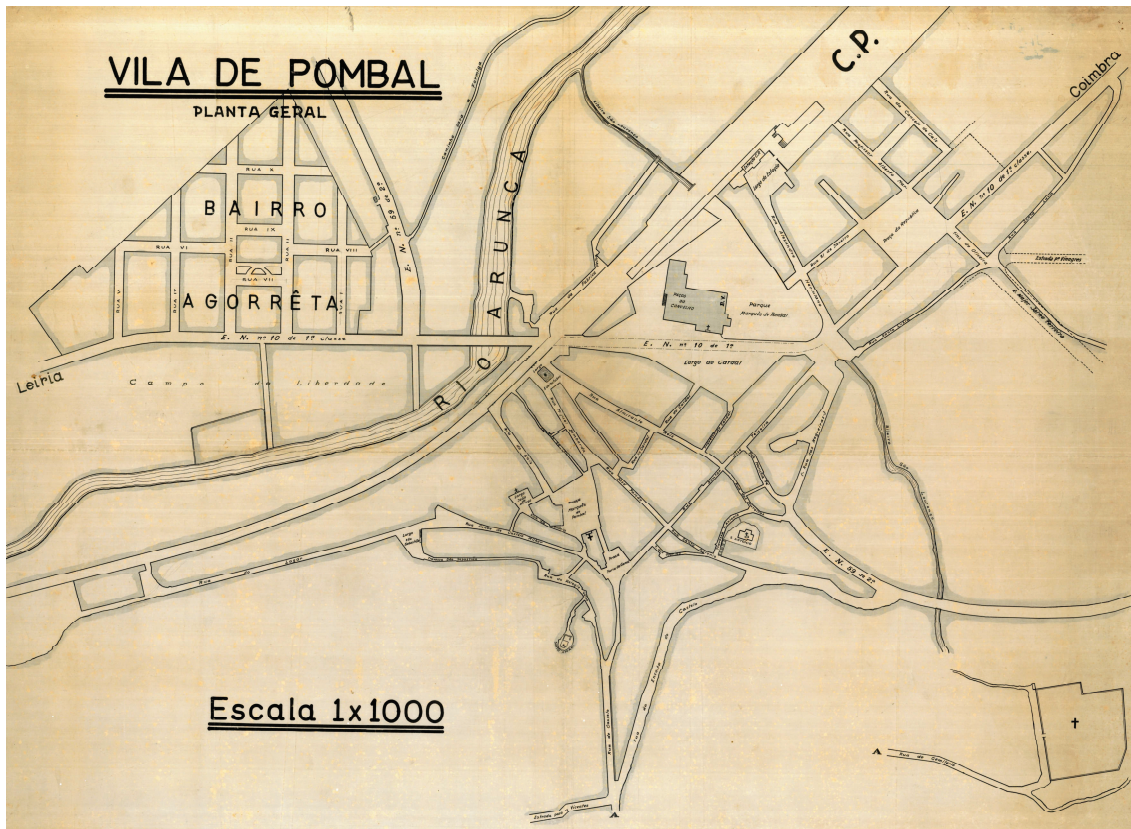
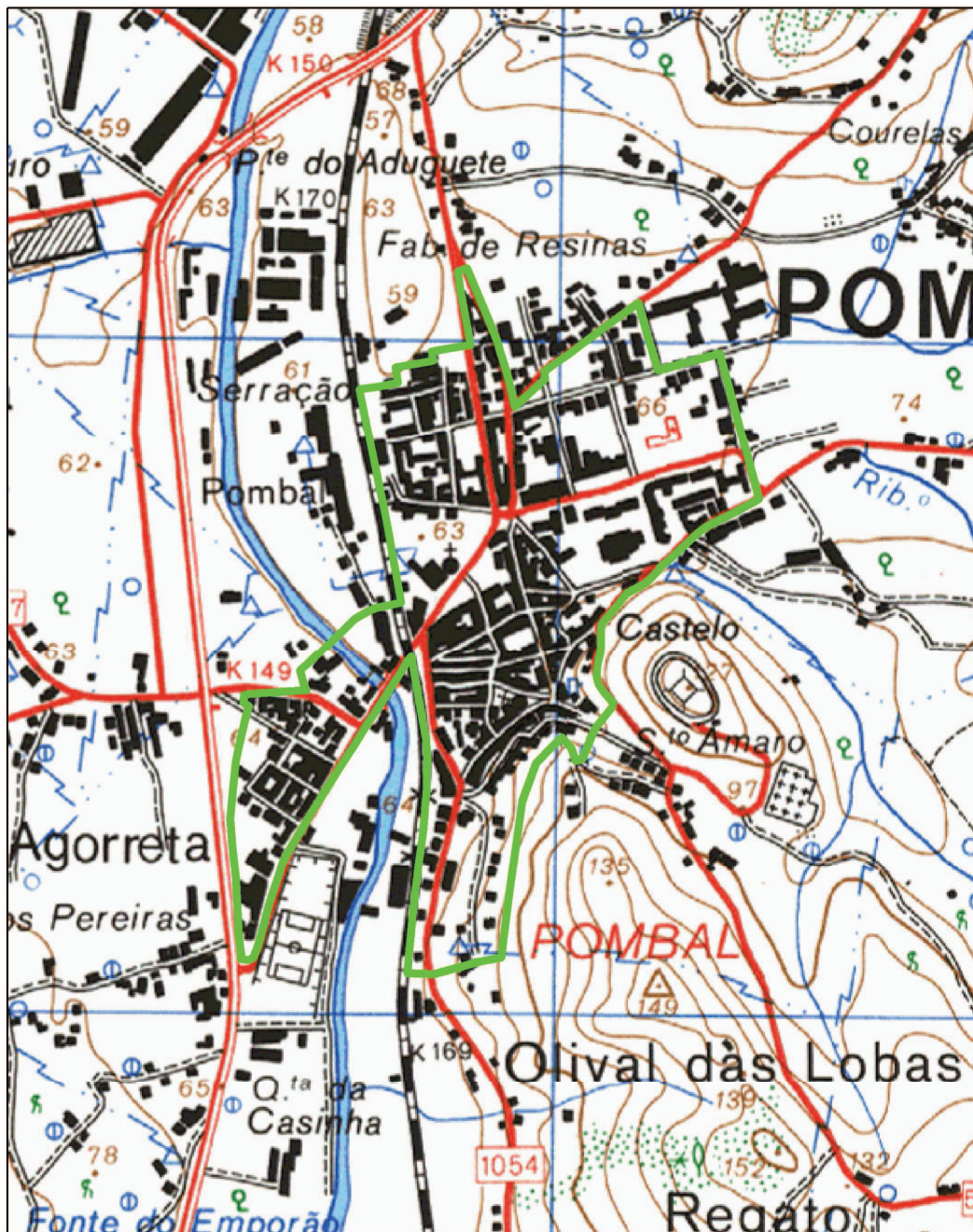


Figura 3: Gênese da Cidade de Pombal

Estas áreas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava erigido no início dos anos 80, conforme extrato da carta militar de 1984 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.




 Proposta da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Figura 4: Extrato da Carta Militar de 1984

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 da cidade, assim como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.



Sobre este último aspecto, refira-se a recente 1ª revisão do PDM-Pombal, que qualifica esta área como espaço central, definindo-a como “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.”

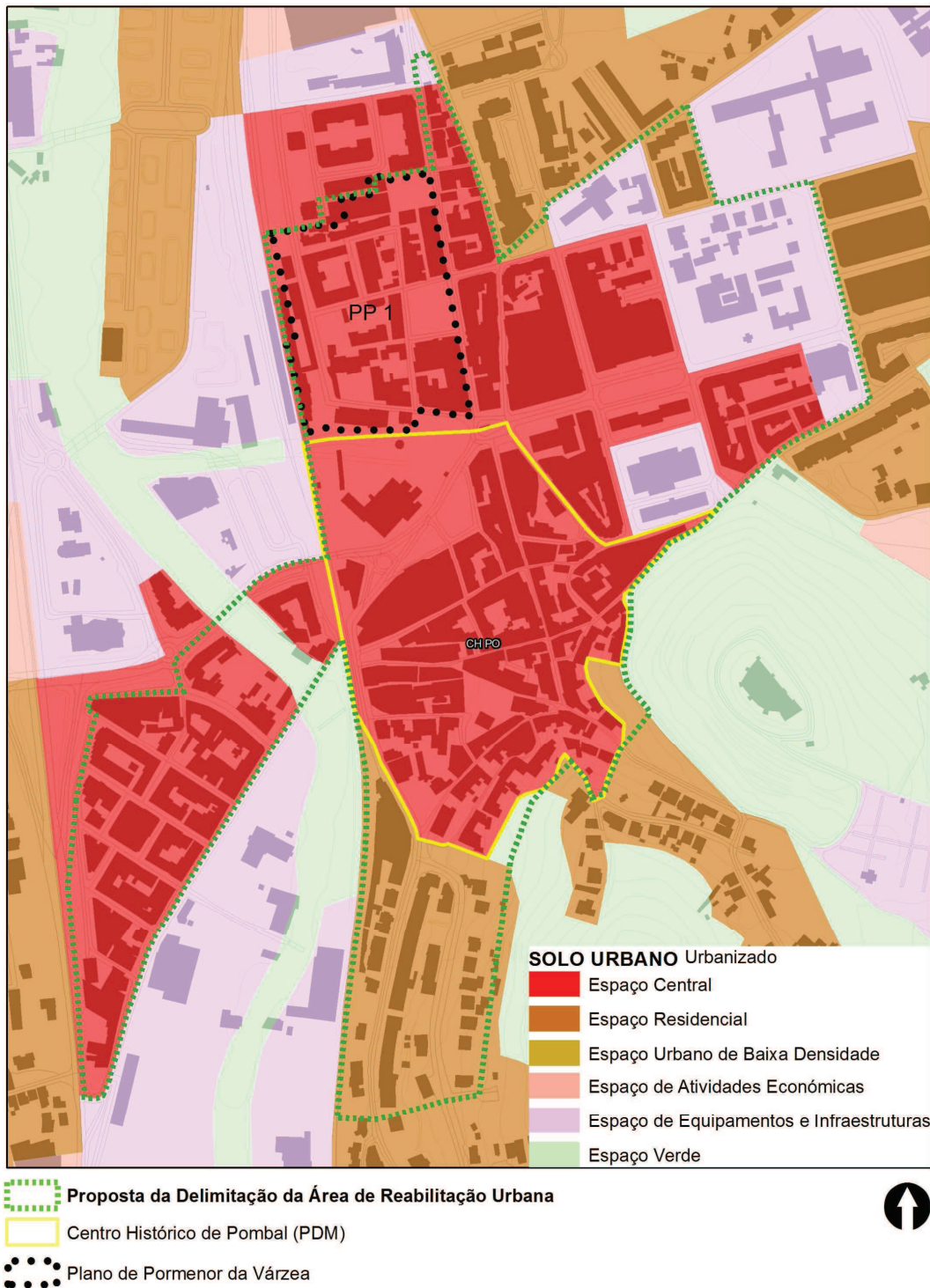


Figura 5: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM

Pretende-se assim, promover a consolidação e reconversão do espaço central delimitado em sede de instrumento de gestão territorial, o qual estabelece como objetivos a prosseguir a execução de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), entre outros, a promoção da salvaguarda e revitalização do centro histórico e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar continuidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, fomentando a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmar os valores patrimoniais existentes, promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação da ARU proposta integra um conjunto edificado que carece ser intervencionado, para que a identidade da Cidade não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Portanto, a delimitação da ARU da cidade de Pombal baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

Ambiciona-se assim, uma revitalização de todo o conjunto edificado, não desprezando as infraestruturas, os espaços públicos e os equipamentos de utilização colectiva que possam necessitar de intervenção.

Neste sentido, o objetivo primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas do centro histórico, Bairro Agorreta, Várzea, parte inicial da Avenida Heróis do Ultramar, principal artéria estruturante da expansão do aglomerado, e Rua de Albergaria do Doze, complementando as intervenções já realizadas ao nível do espaço público nalgumas áreas, fruto do programa “Parcerias para a Regeneração Urbana”.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a

necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e de fomentar a participação dos privados.

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 actuais residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial e irá potenciar a capacidade de inovação e de investimento. A reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitectónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a envolvente.

Deve-se ainda ter em conta critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infra-estrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

## DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da cidade de Pombal que compreende o maior edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo quase a totalidade do espaço central, integrando também o Centro Histórico;
- A norte pelo Plano de Pormenor da Várzea e pela Escola Primária.
- A poente, pelo IC2 com a inclusão do Bairro Agorreta
- A sul, pela área de intervenção das parcerias urbanas, assim como, por loteamento particular existente.
- A nascente, pela primeira fase da Avenida Heróis do Ultramar até aos equipamentos colectivos existentes, nomeadamente, Hospital e Escola Conde Castelo Melhor.






 Proposta da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Figura 6: Delimitação da área de reabilitação urbana

#### **4 OBJETIVOS**

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Pombal, promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade.

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

- a) Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados.
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado.
- d) Proteger o património cultural e promover a sua valorização.
- e) Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cerceas, entre outros.
- f) Definir regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.
- g) Modernizar as infra-estruturas urbanas.
- h) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.
- i) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.
- j) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifício privados.
- k) Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.

Assim, a opção estratégica passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.
- Assegurar um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também a posteriori durante a vigência da operação de reabilitação.



## **5 BENEFÍCIOS FISCAIS**

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, com a aprovação da “Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana “, fica o município obrigado à definição, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

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

### **Incentivos fiscais associados aos impostos municipais**

- a) Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de seis anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior, os prédios que só sofram intervenções de reabilitação ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, situação em que a taxa de IMI terá uma redução de 10%, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- c) Isenção de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- d) Agravamento da taxa de IMI em 50% no caso de imóveis degradados;
- e) Agravamento da taxa de IMI em 70% no caso de imóveis em ruínas;
- f) Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

### **Incentivos financeiros**

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

### **Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

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

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.


Sendo que serão concedidos após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.





## MUNICÍPIO DE POMBAL



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



1:5.000