



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA VILA DO LOURIÇAL**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	5
4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	10
5 OBJETIVOS	16
6 BENEFÍCIOS FISCAIS	18
ANEXO	20

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”

Esta definição 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, define a importância das áreas de reabilitação urbana para o desenvolvimento e revitalização dos centros históricos ou tradicionais dos aglomerados urbanos e suas áreas degradadas, com o intuito de os “reavivar” e “rehabitar”.

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

O presente documento refere-se à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal, tendo como pressuposto a promoção da reabilitação urbana da área central daquele aglomerado, fomentando a requalificação do tecido edificado, associada ao processo de requalificação urbana do espaço público, incluindo as infraestruturas, os arruamentos, os passeios e as praças.

Assim, a delimitação da ARU inicia uma nova fase, contribuindo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio local, para a captação de novas atividades económicas, e para o “rehabitar” da vila.

Neste contexto, inicia-se o procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal, permitindo disponibilizar desde já, benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado. Pretende-se igualmente criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020).

Posteriormente, será dado início aos trabalhos subjacentes a operação de reabilitação urbana (ORU), 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 LEGAL

A aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU aprovado pelo Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação da ARU. A proposta deverá ser devidamente fundamentada e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e objectivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida;
 - Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º;
2. A Câmara Municipal submete a proposta de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
 - Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
 - Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Figura 1: Pelourinho do Louriçal



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Louriçal é uma vila e sede de freguesia, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria, cuja origem remonta ao Séc. XII, tendo sido sede de concelho entre 1514 e 1855.

Em 1116, D. Afonso Henriques concede ao Convento de Santa Cruz de Coimbra, o couto do Louriçal.

Em 22 de agosto de 1514, foi incumbido El. Rei D. Manuel I, de dar ao Louriçal o titulo de Vila, através de um foral, dado ao senhor da mesma: D. Simão de Meneses.

Duas freguesias compunham a vila; S. Tiago (dentro desta) e S. Mamede (Mata Mourisca). Existiam de igual modo o Hospital da Misericórdia e várias casas nobres.

No séc. XVII e XVIII, surge no Louriçal o seu monumental convento do Desagravo do Santíssimo Sacramento. Na sua origem encontrava-se uma freira, irmã Maria do Lado, que em 1630 deu origem ao recolhimento das Terceiras, dois anos antes da sua morte. Tendo crescido a sua fama de Santidade, D. João V, face a isso, tomara a iniciativa, em cumprimento de uma promessa, de ordenar a sua construção. Esta arrastou-se até 1739.

Ao longo da sua história, o Louriçal foi um concelho autónomo e com estreita ligação a Coimbra, passando a integrar o concelho de Pombal apenas há cerca de um século e meio.

A partir de 1836, o concelho do Louriçal, deixa de pertencer à comarca de Coimbra para pertencer à de Pombal. Em 1855, com o seu processo de extinção, é integrado no concelho de Pombal e em 1876 é beneficiado pela estrada que faz ligação Pombal-Figueira da Foz, e só em 20 de maio de 1993 foi reelevado a vila.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Louriçal é uma freguesia do concelho de Pombal, localizada na extremidade Noroeste deste concelho situado na Beira-Litoral, que beneficia de boas acessibilidades através da EN237 (desclassificada) e do IC8, que fazem a ligação Litoral/ interior.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

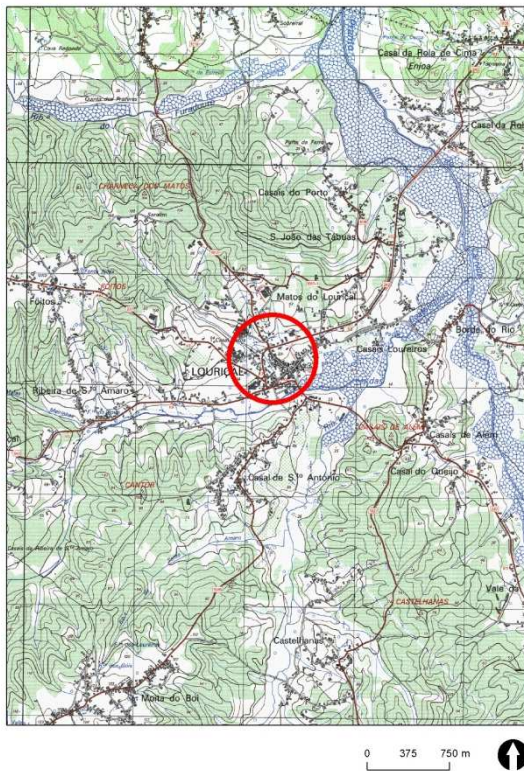
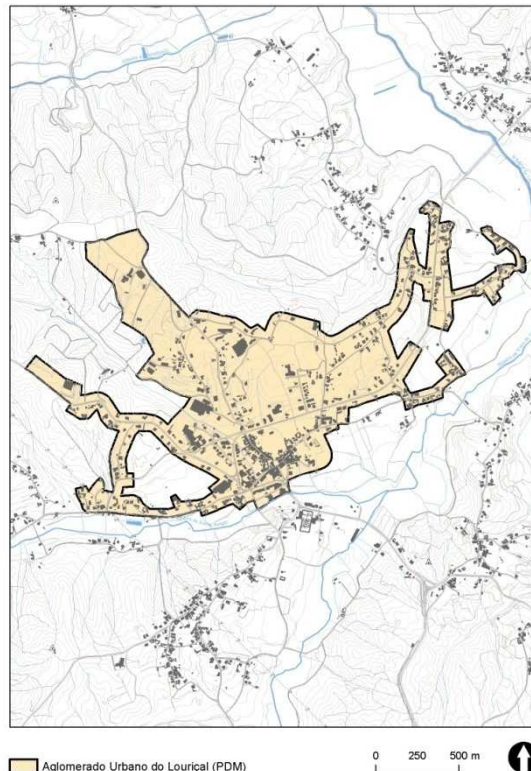


Figura 3: Aglomerado Urbano do Louriçal definido no PDM



A vila de Louriçal, sede de freguesia, delimitada na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 190,20ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, o qual tem associado à sua origem factores históricos.

Neste sentido, a vila do Louriçal, desenvolve-se em torno de um núcleo central detentor de um conjunto de imóveis classificados, nomeadamente, a Igreja do Convento do Louriçal / Igreja do Santíssimo Sacramento classificada como Monumento Nacional, a Capela da Misericórdia, o Pelourinho do Louriçal e a Igreja de São Tiago / matriz do Louriçal, ambos classificados como Imóveis de Interesse Público. De destacar também, o aqueduto que assegurava o abastecimento de água ao convento e a Capela do Recolhimento, localizada na Praça Joaquim da Silva Cardoso, principal elemento estruturante do núcleo central.

Figura 4: Vista Parcial do Louriçal



Figura 5: Convento do Louriçal



Figura 6: Largo da Igreja Matriz



É neste núcleo que se encontra o tecido edificado mais antigo do povoado, existindo ainda, alguns conjuntos edificados de interesse arquitectónico. Os edifícios, predominantemente de 2 pisos, organizam-se em bandas contínuas, à face de arruamentos, de perfil reduzido, que convergem para a Praça Joaquim da Silva Cardoso.

Figura 7: Ortofotomapa da praça Joaquim da Silva Cardoso



Em torno deste núcleo, o povoamento desenvolveu-se de uma forma tentacular ao longo das três principais artérias que convergem para a praça central.

Para Norte, desenvolve-se a rua Capitão Cadete, cujo edificado perfeitamente consolidado e com características mais tradicionais, se dispõe em banda contínua, face ao arruamento de perfil reduzido, apresentando 1 e 2 pisos e pontualmente 3 pisos, este último resultante de intervenções mais recentes, predominando o uso residencial e alguma atividade comercial.

Para Nascente encontra-se a rua da Misericórdia, que ladeia, a Norte, o Convento do Louriçal, e apresenta no seu lado esquerdo um edificado pouco colmatado e incaracterístico, de habitação unifamiliar de 1 e 2 pisos, onde se encontra também o mercado. Nesta rua situam-se ainda, um conjunto de equipamentos e serviços, como a Junta de Freguesia, extensão do Centro de Saúde, pré-primária e a zona desportiva, onde existe um polidesportivo e um pavilhão gimnodesportivo.

A Poente da praça, a rua D. João V, efectua a ligação desta à desclassificada EN237, actualmente rua dos Bombeiros Voluntários, desenvolvendo-se ao longo destas duas vias, entre o núcleo central e a ribeira de Santo Amaro, que delimita o povoado a Sul, impulsionado não só pela sua centralidade mas também pela presença da principal artéria de acesso à vila, um tecido edificado com características marcadamente urbanas, traduzidas em edifícios de habitação colectiva, com 3 pisos, em que o r/c é ocupado pela atividade comercial e de serviços.

Figura 8: Rua Capitão Cadete



Figura 9: Rua da Misericórdia



Figura 10: EN 237 (desclassificada)



O conjunto formado pelo núcleo central e por estas artérias constitui a zona de maior consolidação do povoado, o qual, a partir daqui, se desenvolve de forma dispersa ao longo das vias existentes sem formar uma malha urbana estruturada, caracterizando-se pela presença de edifícios de habitação unifamiliar isolados, com 1 e 2 pisos.

Uma delas, corresponde à zona contígua ao Instituto D. João V, equipamento escolar de importância supra-local, que constitui um pólo de atracção para a fixação da população e de atividades económicas, na qual se verifica uma ocupação mista, caracterizada pela presença de edifícios de habitação colectiva e comércio, com 3 e 4 pisos, e habitação unifamiliar, com 2 pisos.

A outra, localizada na rua Sociedade Filarmónica (EN 342), entre o novo Centro Escolar fruto de um projeto de reabilitação e ampliação da antiga escola primária e a urbanização onde se situa o Lar da Misericórdia, que se caracteriza pela presença de habitação colectiva, com 3 pisos, alguma atividade comercial e habitação unifamiliar isolada. Para além dos equipamentos mencionados, destaca-se ainda, a presença do edifício da antiga EPAC, atualmente reconvertido em *Centro Cultural do Louriçal*, e que iniciará brevemente obras de reabilitação.

Figura 11: Instituto D. João V



Figura 12: Centro Escolar



Figura 13: Centro Cultural



A vila do Louriçal, que outrora viu o seu desenvolvimento impulsionado pela atividade agrícola ligada à produção de arroz, de que constituem memória a antiga fábrica de descasque, situada no Largo D. Luis M. Marques e o edifício da antiga EPAC anteriormente referido, continua a registar alguma dinâmica económica e edificatória.

4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

No seguimento das intervenções de requalificação urbana do espaço público da área central do aglomerado executadas pelo Município, pretende-se implementar uma estratégia baseada em políticas de promoção de 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 dos centros históricos existentes no concelho.

Com esta valorização e qualificação dos espaços públicos, e, ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, esta regeneração urbana assume-se como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para a vila de Louriçal, com uma área de 23,07 hectares, abrangendo quer as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, quer as zonas dos equipamentos de utilização coletiva.

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.

Figura 14: Extrato da Carta Militar de 1984

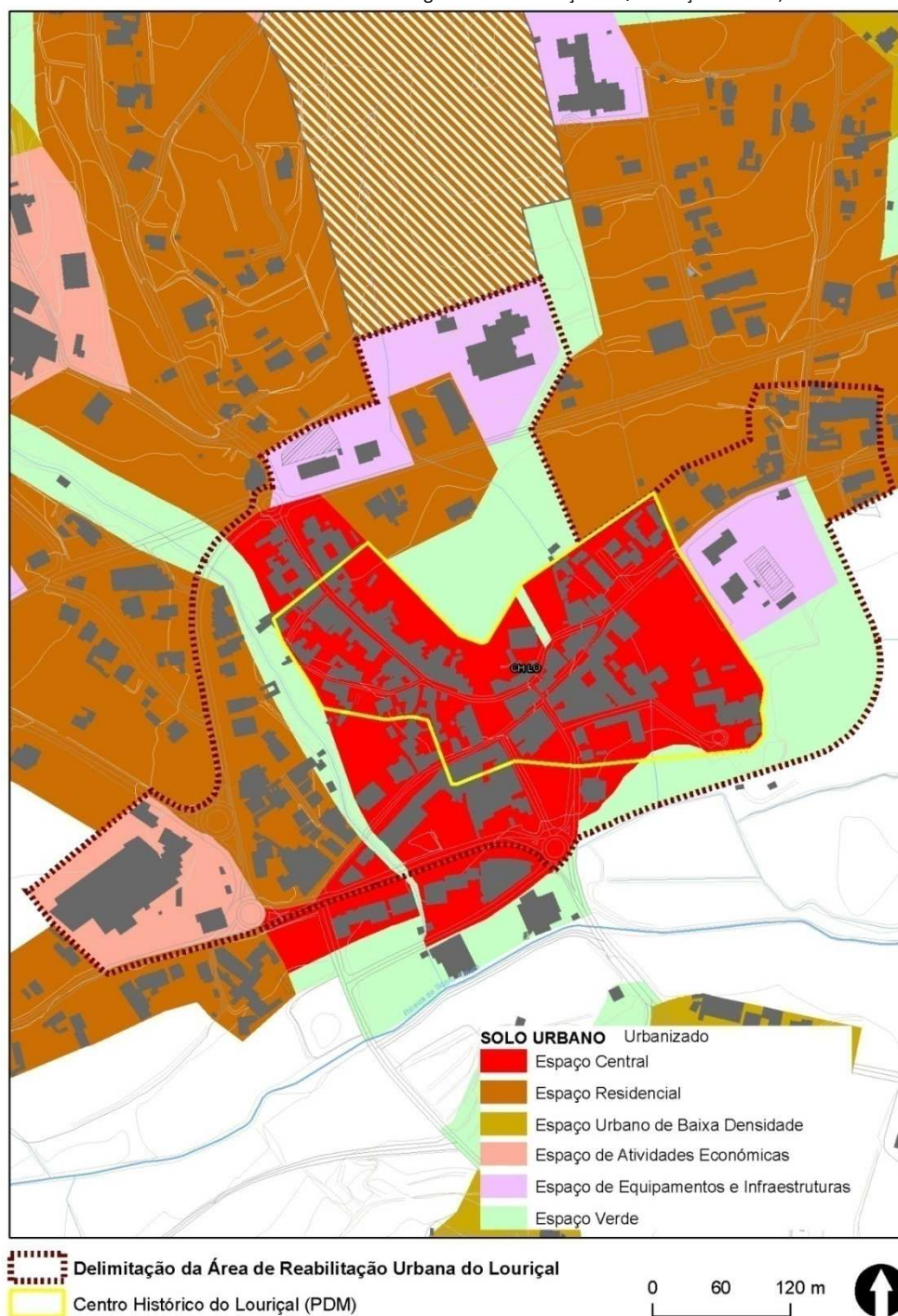


 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lourical



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 vila, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 15: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Sobre este último aspecto, refira-se a 1ª revisão do PDM-Pombal, que classifica esta área como solo urbano - urbanizado, qualificando-a maioritariamente como espaço central, que são “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.” e como espaço residencial, espaço de equipamentos e infraestruturas e Espaço verde.

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 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 vila não 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 vila do Louriçal baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

Neste sentido, o objetivo primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas do centro histórico e artérias, complementando as intervenções já realizadas ao nível do espaço público nalgumas áreas.

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.

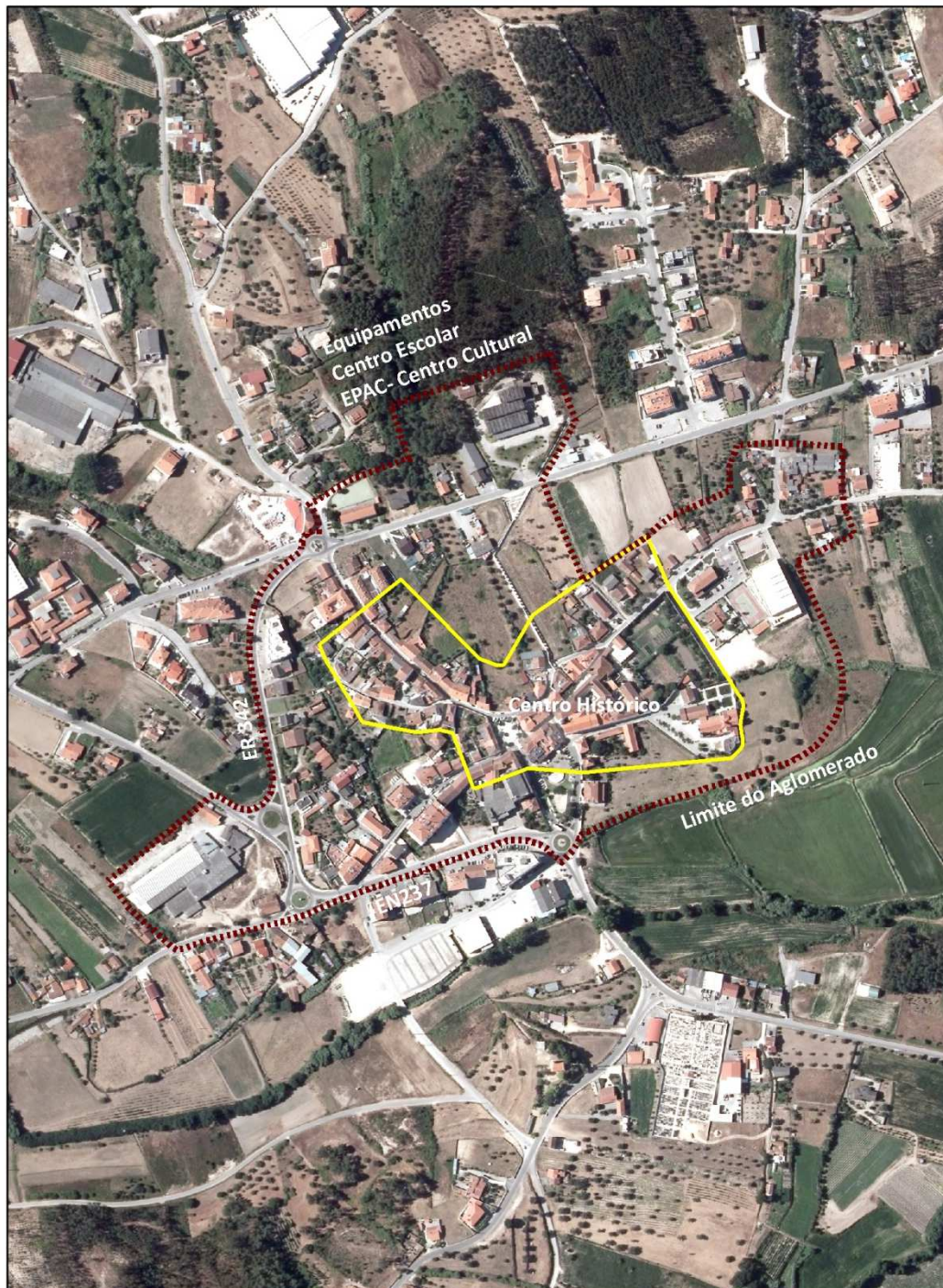
Deve-se ainda ter em conta critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infra-estrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da vila do Louriçal que compreende o maior edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a quase totalidade do espaço central, integrando também o Centro Histórico;
- A norte por uma área de equipamentos de utilização coletiva, designadamente o Centro Escolar e o Centro Cultural;
- A poente, pela Estrada Regional 342 e por uma antiga fábrica em péssimo estado de conservação.
- A sul, pela Estrada Nacional 237 (desclassificada), atualmente rua dos Bombeiros Voluntários.
- A nascente, pelo limite do aglomerado Urbano.

Figura 16: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Lourçal

0 75 150 m



5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Louriçal, 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, cêrceas, 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.

6 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 da Vila do Lourical são de natureza fiscal mas também financeira.

Impostos municipais

- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente ao nível das fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Exceção 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;
- Isenção parcial 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;
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis degradados;
- Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

Taxas municipais

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- 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;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

ANEXO

- Planta de delimitação



Município de Pombal



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila do Louriçal

0 60 120 m

