



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE ABIÚL**

## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>4</b>
<b>3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO</b>	<b>5</b>
<b>4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO</b>	<b>9</b>
<b>5 OBJETIVOS</b>	<b>15</b>
<b>6 BENEFICIOS FISCAIS</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO</b>	<b>19</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”*

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 de Abiúl, dando seguimento à requalificação urbana do espaço público, contemplando as infraestruturas, os arruamentos, os passeios e as praças.

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 local, para a captação de novas atividades económicas, e para o “rehabitar” daquele aglomerado.

Neste contexto, inicia-se o procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Abiúl, 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:

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 República, 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 MORFOTIPOLOGÍCO

Figura 1: Fonte da Vila



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Abiúl é uma sede de freguesia, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria, tendo sido sede de concelho, constituída apenas por uma freguesia, entre 1167 e 1821.

Este aglomerado encontra-se situada num vale verdejante cercado de outeiros no sopé da Serra de Sicó, passando pela freguesia a ribeira do Seiçal (ribeira do valmar).

O seu período de maior esplendor foi alcançado entre os finais do século XIII e meados do século XVIII. Os vestígios mais antigos de ocupação do território, datam dos tempos visigóticos, os quais ainda são bem visíveis nas vergas das portas exteriores laterais da sua Igreja Matriz, e teria então, nessa altura o nome de Villa Abizoude.

Abiúl recebeu o seu primeiro foral em 1167 por Didacus Peaz e sua mulher D. Examena, por não terem descendência passou para a Coroa, sendo doada, em 1175, ao Mosteiro do Lorvão que lhe dá novo foral no ano de 1176, mais tarde renovado por D. Manuel em 1515.

Parte do aglomerado acabaria, posteriormente, por ser vendida a André de Sousa Coutinho, passando mais tarde para os Duques de Aveiro que a fizeram prosperar.

Com a sua implicação na tentativa de assassinato do Rei D. José, Abiúl é confiscada e vendida em hasta pública iniciando um período de decadência, agravada com as invasões francesas e a mortandade da cólera-mórbus.

Deixou de ser concelho em 1836 passando a freguesia em 1842.

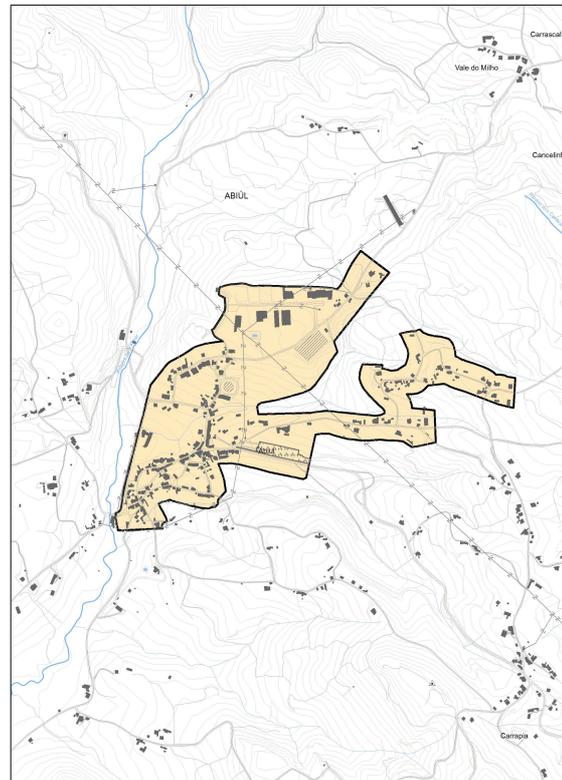
## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Abiul é uma freguesia do concelho de Pombal, localizada na extremidade Este deste concelho situado na Beira-Litoral, que beneficia de boa acessibilidade através do IC8, que faz a ligação Litoral/ interior.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar



Figura 3: Aglomerado Urbano de Abiúl definido no PDM



Agglomerado Urbano de Abiúl (PDM)



O aglomerado de Abiúl, sede de freguesia, delimitada na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 49,84ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, o qual tem associado à sua origem factores históricos.

O centro actual do aglomerado urbano estrutura-se ao longo da rua da Fonte da Vila, da rua da Igreja e em torno do Largo da Cruz.

Figura 4: Largo da Cruz



Figura 5: Rua da Fonte da Vila



Figura 6: Rua da Igreja



A ocupação urbana caracteriza-se pela presença de um tecido edificado, disposto em banda, predominantemente com 2 pisos, onde para além da função residencial se encontram inúmeras atividades de comércio e serviços.

Do centro atual, faz parte integrante a Igreja Matriz de Nossa Senhora das Neves, imóvel classificado como Monumento de Interesse Público (MIP), e respetivo adro, em torno do qual se desenvolve um conjunto edificado com 2 pisos, o qual possui ao nível do r/c, atividade de restauração e bebidas com esplanada, que em conjunto com o Jardim do Adro, situado no lado oposto à igreja, constituem um espaço público importante na vivência urbana do aglomerado.

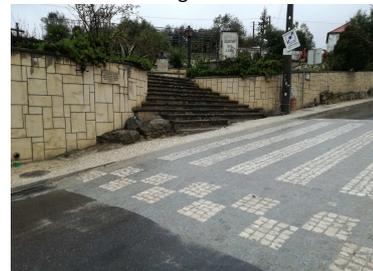
Figura 7: Igreja Matriz



Figura 8: Adro da Igreja



Figura 9: Jardim do Adro



Para Sul / Poente do Largo da Cruz, desenvolve-se a parte mais antiga do aglomerado urbano (centro histórico), estruturada em torno de arruamentos de reduzido perfil, na sua maioria em calçada, surgindo alguns largos como o Largo do Terreiro, Largo de S. José e Largo da Praça Velha.

Figura 10: Exemplo de rua - núcleo antigo



Figura 11: Largo do Terreiro



Figura 12: Largo da Praça Velha



A ocupação desta área caracteriza-se pelo predomínio de construções em banda ou isoladas, dispostas à face dos arruamentos, com 1 e 2 pisos, com elevado grau de consolidação.

É de salientar a presença, nesta parte do povoado, de imóveis com valor patrimonial e arquitetónico, de que são exemplo, o Arco Manuelino (classificado como Imóvel de Interesse

Público), o conjunto do Paço dos Duques de Aveiro e nicho seiscentista pertencente a antiga capela, situados no Largo do Terreiro, o Palanque dos Duques de Aveiro e o Forno de Abiúl, situados no largo da Praça Velha e o Celeiro dos Duques de Aveiro e edifício adjacente, na rua do Celeiro.

Figura 13: Arco Manuelino



Figura 14: Nicho Seiscentista



Figura 15: Palanque dos Duques de Aveiro e Forno de Abiúl



A Norte da rua da Fonte da Vila encontra-se o centro cívico de Abiúl, que integra o edifício da Junta de Freguesia, Centro de Saúde, e o centro escolar. Junto a estes equipamentos, o espaço público foi alvo de requalificação, permitindo melhorar a acessibilidade a um importante elemento dinamizador de Abiúl, a Praça de Touros, referenciada como uma das mais antigas do país.

Figura 16: Escola primária e pólo escolar



Figura 17: Rua requalificada



Figura 18: Praça de touros



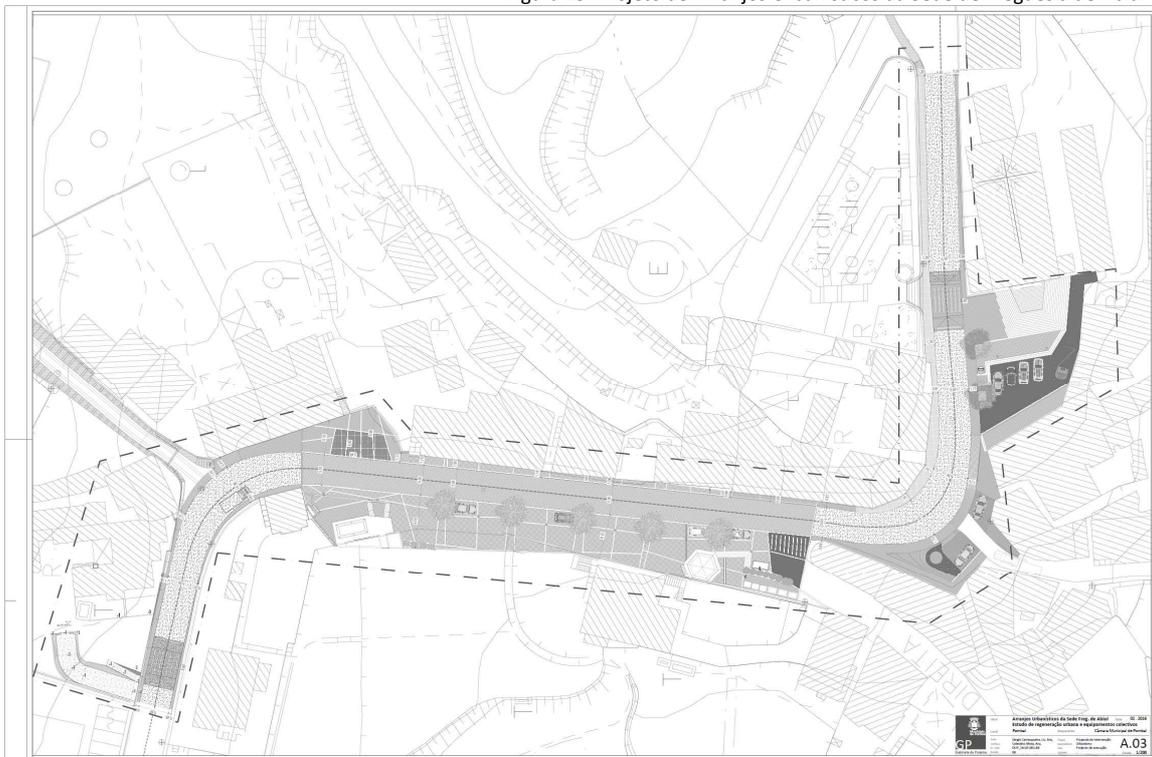
No aglomerado encontram-se ainda de forma dispersa alguns equipamentos, nomeadamente o lar de idosos a Poente, o cemitério a Nascente, e o campo de futebol, a Norte.

Abiúl dispõe de um pequeno parque industrial, localizado numa posição marginal ao restante povoado, no limite Norte, estando devidamente infra-estruturado, dado ser proveniente de uma operação de loteamento para fins industriais. Possui algumas empresas de pequena/média dimensão, ligadas aos sectores alimentares, metalúrgicos, entre outros.

#### 4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Atualmente encontra-se executado o projeto de Arranjos Urbanísticos da Sede de Freguesia de Abiúl, desenvolvido pelo Município, que requalificou o espaço público envolvente à via principal (EM 501). Estas obras de requalificação urbana na zona central do aglomerado representam uma estratégia da Câmara na implementação de 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.

Figura 19: Projeto de Arranjos Urbanísticos da Sede de Freguesia de Abiúl

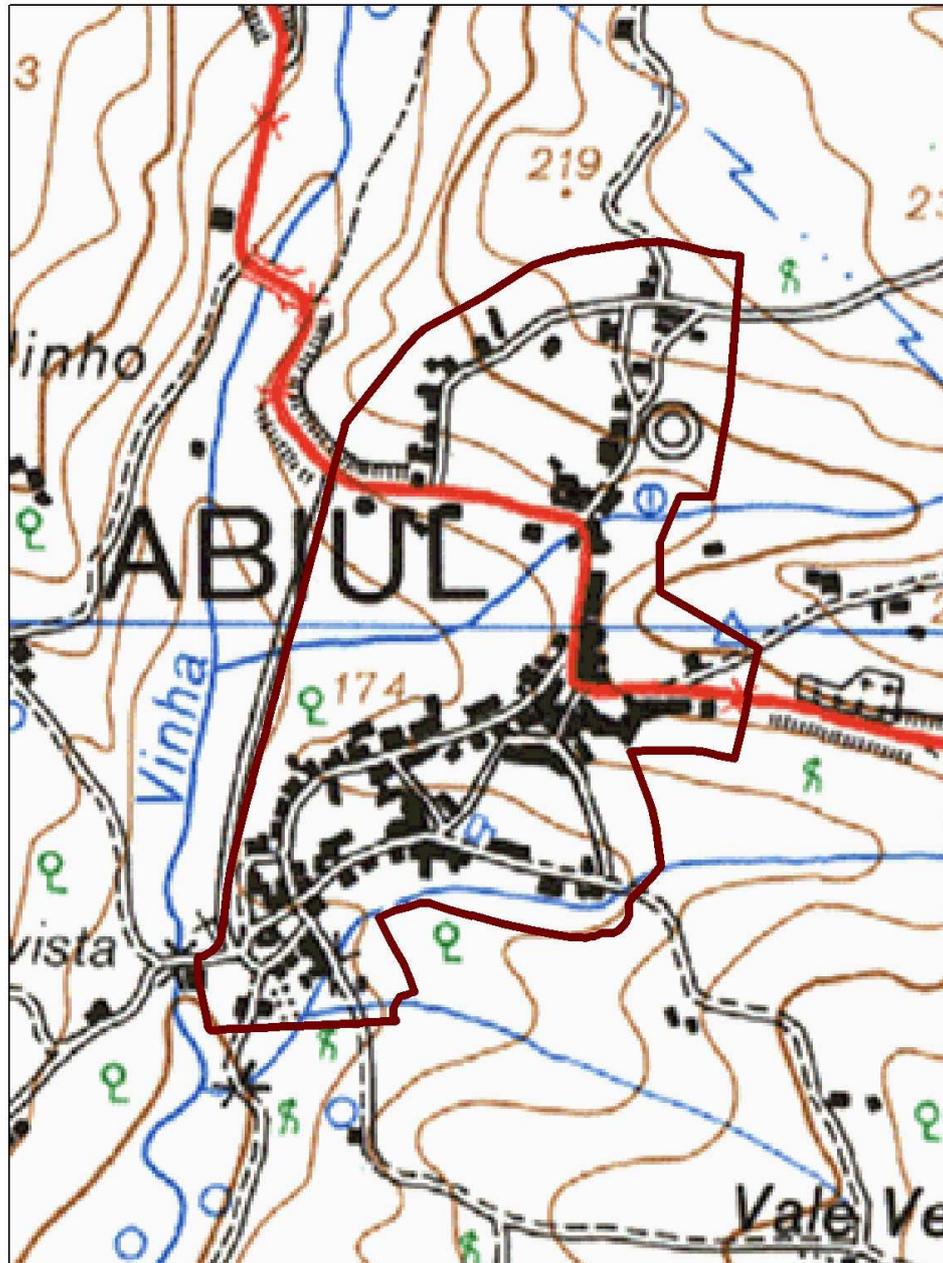


Com esta valorização e qualificação dos espaços públicos, e, ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, esta regeneração urbana assume-se como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para o centro urbano de Abiúl, com uma área de 18,10 hectares, abrangendo quer as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, quer as zonas do centro cívico e dos equipamentos de utilização pública.

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.

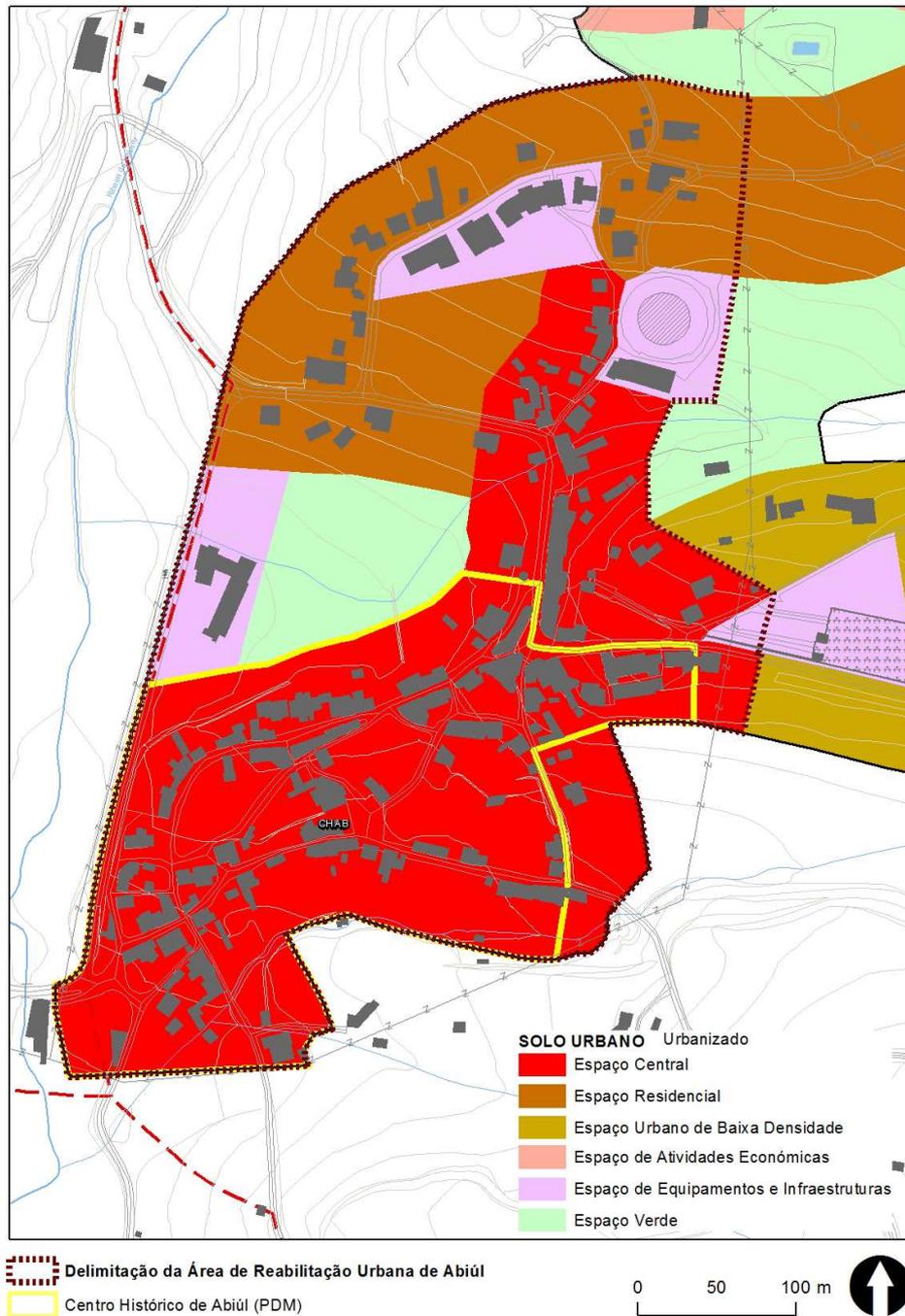
Figura 20: Extrato da Carta Militar de 1984



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Abiúl

Naturalmente, que na área proposta para Reabilitação Urbana será sempre possível identificar um ou outro edifício mais recente, não sendo, contudo, razoável excluir edificações isoladas, já que a área delimitada assenta na evolução urbana do aglomerado, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 21: 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 do aglomerado 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 de Abiúl 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, rua Fonte da vila, rua e largo da Igreja, 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 do aglomerado de Abiúl que compreende o maior edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central, integrando também o Centro Histórico;
- A norte pela Zona Industrial de Abiúl.
- A poente, pela rua Fundação Otília Pessoa Murta Lourenço e marido Dr. José Lourenço Júnior.
- A sul, pela linha de água proveniente do Vale Verde.
- A nascente, pelo cemitério e pela praça de touros.

Figura 22: Delimitação da área de reabilitação urbana



## 5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Abiúl, 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 de Abiúl 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 de Abiúl

0 50 100 m

