



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE ALBERGARIA DOS DOZE**

## 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>10</b>
<b>5 OBJETIVOS</b>	<b>16</b>
<b>6 BENEFICIOS FISCAIS</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO</b>	<b>20</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 Albergaria dos Doze, dando seguimento à requalificação urbana do espaço público, já iniciada, 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 que outrora foi um dos mais importantes aglomerados urbanos do concelho.

Neste contexto, inicia-se o procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, permitindo disponibilizar desde já, benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado. 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 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: Igreja Velha e Praça Principal



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Por situar-se numa encruzilhada de caminhos migratórios (um no sentido do Sul, para os lados de Santarém, outro no sentido do Norte, em direção a Coimbra e o restante orientado a Poente, em direção a Leiria), foi propício o aparecimento de um *al-bereje*, lentamente cercado por outros vizinhos, com características mercantis, tornando-se assim no conjunto definidor da povoação inicial.

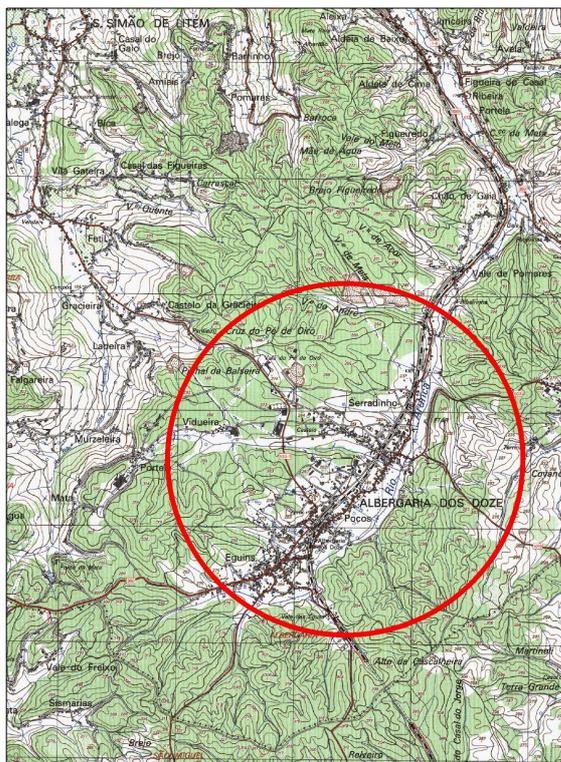
Existem diversos relatos lendários tendentes a explicar o motivo pelo qual o “albergue” deu a designação toponímica à povoação de Albergaria dos Doze, sendo que em todos eles o Doze é figura de referência: 12 viandantes a pernoitar, 12 homens de armas da casa real que também ali pernoitaram, a Rainha D. Leonor que ali descansou no dia 12, ali adoeceu um dos “Doze de Inglaterra” na sua passagem para o Porto.

## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Albergaria dos Doze é uma antiga freguesia do concelho de Pombal, situada na extremidade sul do concelho, estruturado ao longo da ER 350 e da linha ferroviária do Norte, garantindo-lhe boas acessibilidades.

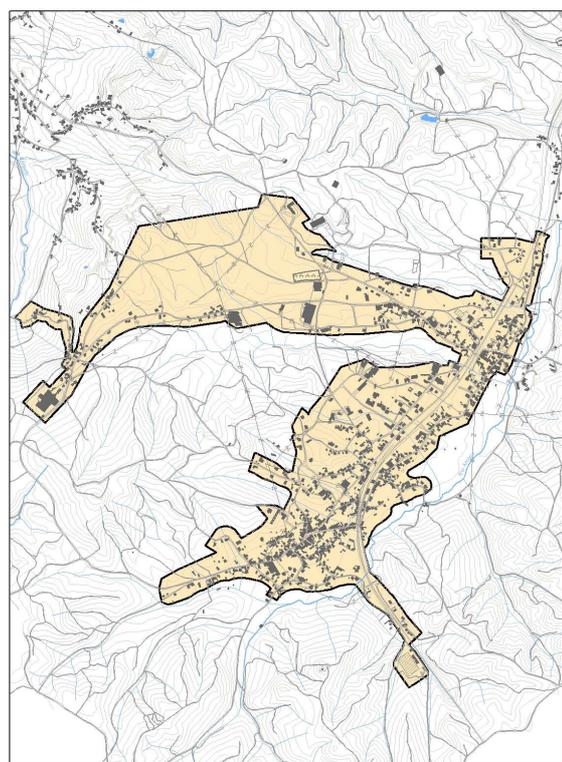
Atualmente, e no seguimento do processo de Agregação de freguesias de 2013, Albergaria dos Doze, Santiago de Litém e São Simão de Litém foram agregadas e constituem uma única freguesia: a União de freguesias de Santiago e São Simão de Litém e Albergaria dos Doze.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar



0 375 750 m

Figura 3: Aglomerado Urbano de Albergaria definido no PDM



0 225 450 m

O aglomerado de Albergaria dos Doze, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 213,82ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado polinucleado, o qual tem associado à sua origem factores históricos.

Albergaria dos Doze deve uma parte significativa do seu desenvolvimento à presença da linha de caminho de ferro e à sua estação, que associada ao período áureo da produção florestal e resinera, conheceu uma fase de grande dinâmica e prosperidade económica que lhe conferiu o estatuto de segundo grande aglomerado urbano do concelho.

Com o declínio da indústria resinera, Albergaria dos Doze regista um retrocesso no seu processo de desenvolvimento, que nem com o aparecimento de algumas indústrias de plásticos e cerâmicas conseguiu contrariar.

Morfologicamente o aglomerado estrutura-se em torno de dois núcleos centrais distintos, sendo um deles, o mais antigo, situado na zona dos Poços, na parte Norte da sede de freguesia, o qual se estrutura a partir da Praça Principal, contígua à Igreja Velha, que se encontra ladeada por um conjunto edificado disposto em banda, de 2 e 3 pisos, onde a função residencial é complementada pela atividade comercial, localizada ao nível do r/c.

Figura 4: Igreja Velha



Figura 5: Perspectiva da Praça Principal



O povoado desenvolve-se ainda para Poente da Praça e da linha de caminho de ferro, através de uma passagem de nível inferior, estruturado num caminho municipal, designadamente a rua do Castelo, que estabelece a ligação ao cemitério, com uma ocupação marginal pouco consolidada, onde predominam edifícios habitacionais, de 1 e 2 pisos, surgindo pontualmente algumas pequenas oficinas.

A partir da referida rua do Castelo desenvolvem-se, de forma irregular e pouco estruturada, alguns arruamentos que asseguram a ligação ao Externato Liceal de Albergaria dos Doze.

O outro núcleo central, localiza-se na parte Sul do aglomerado, a Poente da linha de caminho de ferro, estruturando-se a partir da ER 350 e da confluência de um conjunto de arruamentos com esta via.

Figura 6: : Centralidade - parte Sul do Aglomerado



Figura 7: : Centralidade - parte Sul do Aglomerado



Esta centralidade resulta da combinação da função residencial com um conjunto de atividades comerciais e de serviços, localizadas em edifícios dispostos, alguns deles, em banda com alguma consolidação, de volumetrias variáveis entre 1 e 3 pisos, que lhe conferiram alguma dinâmica. A estrutura urbana existente apresenta problemas ao nível da circulação viária, do estacionamento e da apropriação indevida do espaço urbano público fruto das atividades e funções instaladas.

A nascente da linha de caminho de ferro, entre os dois núcleos atrás referidos, desenvolve-se uma ocupação linear estruturada em torno da ER 350, que atravessa o aglomerado paralelamente àquela linha, apresentando um perfil transversal de reduzidas dimensões, inadequado à função urbana que desempenha, e desprovido de passeios e outros equipamentos urbanos.

As frentes urbanas dispostas ao longo da via, apresentam-se pouco consolidadas, caracterizando-se pela predominância de um edificado antigo, com 1 e 2 pisos. Contudo, verifica-se maior consolidação do tecido edificado, na zona fronteira à estação da CP e nas proximidades do núcleo existente a Norte, nas quais surgem pontualmente edifícios de maior volumetria.

Figura 8: Troços da ER350



Figura 9: Troços da ER350



A Poente da linha férrea, entre os dois núcleos centrais, desenvolve-se a parte mais recente do povoado, fomentado pela construção da rua Nova, de perfil mais urbano, onde conjuntamente com a habitação unifamiliar isolada, pontificam de forma ainda pouco consolidada, a habitação colectiva, o comércio e os serviços.

A partir daquela rua desenvolve-se um conjunto de caminhos, formando quarteirões de estrutura irregular, onde a edificação, ainda bastante dispersa, se caracteriza pela presença de habitação unifamiliar isolada, de 2 pisos.

Nesta zona do aglomerado surgiram um conjunto de equipamentos, como sejam, o pavilhão gimnodesportivo, a Igreja Nova, o quartel dos bombeiros e um centro social com várias valências, entre as quais, Casa do Povo, lar de 3ª idade e serviços médicos.

Figura 10: Rua Nova



Figura 11: Igreja Nova



Na zona do Castelo, caracterizado por um povoamento disperso, onde se localiza o cemitério, o aglomerado desenvolve-se para Poente com a área industrial onde surgem algumas unidades industriais.

#### 4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Muito recentemente, foram executados pelo Município, projetos de regeneração urbana do espaço público no aglomerado de Albergaria dos Doze, nomeadamente a requalificação da Praça da Igreja Velha, do Largo Eng. Guilherme Santos e da Rua da Escola.

Estas obras de requalificação urbana na zona central do aglomerado representam uma estratégia da Câmara Municipal, 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 12: Projeto de Regeneração Urbana de Albergaria dos Doze

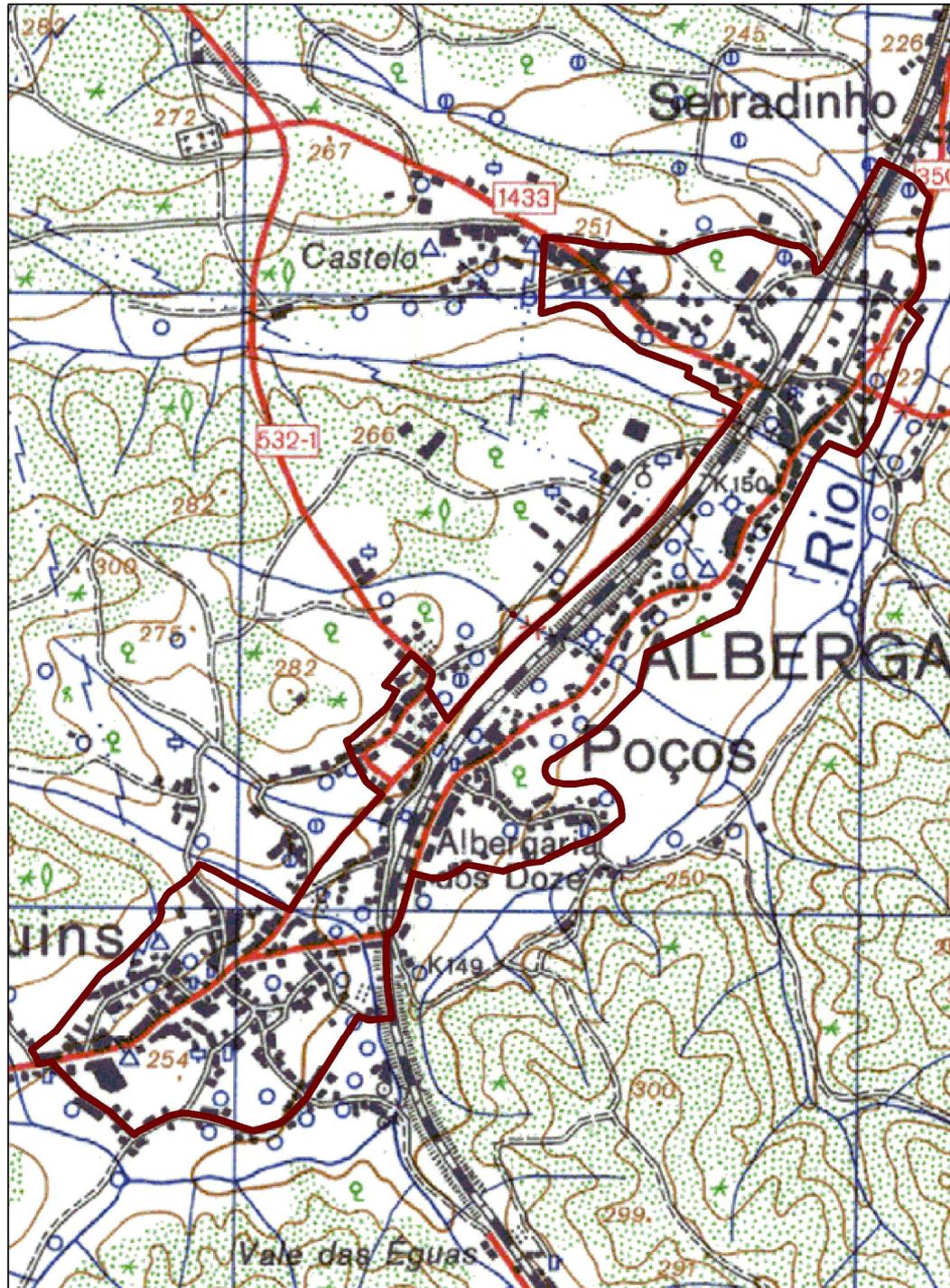


Com esta valorização e qualificação dos espaços públicos, conferindo-lhes condições de atratividade e de fruição, este processo assume-se como alavanca para a reabilitação do tecido edificado envolvente.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para o aglomerado de Albergaria dos Doze, com uma área de 52,4 hectares, abrangendo quer as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente os núcleos centrais, bem como equipamentos de utilização coletiva e outro edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração na ARU.

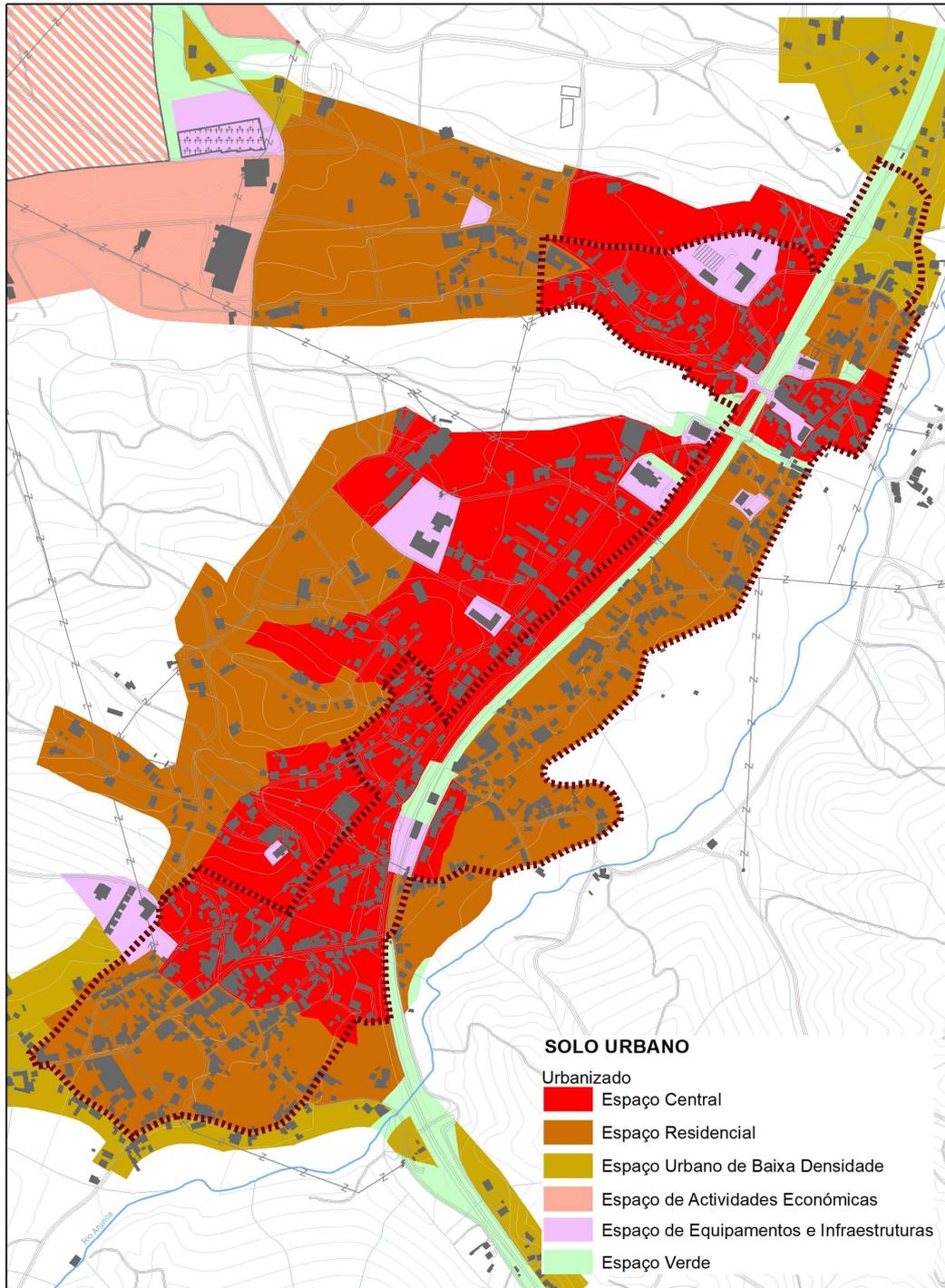
Estas áreas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava erigido no início dos anos 80, conforme extrato da carta militar de 1984 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Figura 13: 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 vila, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 14: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m



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 de Albergaria dos Doze 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 dos dois núcleos centrais, e ao longo do eixo estruturante da ER 350 e linha de caminho de ferro, 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. Verifica-se 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:

- Tendo em consideração as opções de ordenamento vertidas na 1ª Revisão do PDM abrangendo a quase totalidade do espaço central;
- Pela génese e núcleos centrais de Albergaria dos Doze que compreendem a maioria do edificado degradado;
- Ao longo da ER 350, via estruturante no desenvolvimento do aglomerado;
- A norte pelas ruas do Valigoto e do Serradinho;
- A poente, pela rua Nova e Centro Social de São Pedro;
- A sul, pelas ruas das Flores e da Vinha;
- A nascente, pelo limite do aglomerado urbano.

Figura 15: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m



## 5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, 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 Albergaria dos Doze 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 Albergaria dos Doze

0 100 200 m

