



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

**DA REDINHA**

## 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 da Redinha, 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” daquele aglomerado.

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



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A Redinha terá sido habitada desde o período da romanização, tendo sido sede de concelho entre 1159 e 1842.

Crê-se que ali existiu uma cidade romana, da qual existem vestígios ainda por explorar.

Foi-lhe concedido o seu primeiro Foral em 1159, por Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários. No século XIV, com a extinção da Ordem do Templo, passou para a Ordem de Cristo. Teve novo foral atribuído por D. Manuel I, a 16 de maio de 1513.

Sendo sede de concelho, detentora de edifício de Câmara, Prisão e Forca, atravessou um período de prosperidade que veio a terminar com as invasões francesas.

Com este acontecimento todas as autoridades fugiram para Pombal, deixando de ser concelho.

Ligou-se a Pombal no ano de 1842, do qual seria desmembrada por Decreto-Lei de 7 de setembro de 1895 para integrar o de Soure, mas voltando definitivamente para o concelho de Pombal, por vontade da população pelo Decreto de 13 de Janeiro de 1898.

A Redinha é hoje uma das freguesias mais importantes no panorama turístico concelhio.

## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

A Redinha é uma freguesia do concelho de Pombal, situada no extremo Nordeste do concelho, na confluência deste concelho com os de Soure e Ansião, estendendo-se pela vertente Norte e Oeste da Serra de Sicó.

Encontra-se a cerca de 12Km da cidade de Pombal, localizada a Norte do distrito de Leiria e a Sul da Diocese de Coimbra a que pertence, numa região bastante fértil dos contrafortes da Serra de Sicó, sendo atravessada pelo rio Anços, afluente do rio Arunca, no sentido sul/norte.

Fica entre Pombal e Condeixa sobre a antiga EN1. O atual eixo rodoviário EN1/IC2, desenvolve-se a ponte do aglomerado urbano da Redinha, garantindo-lhe boas acessibilidades.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

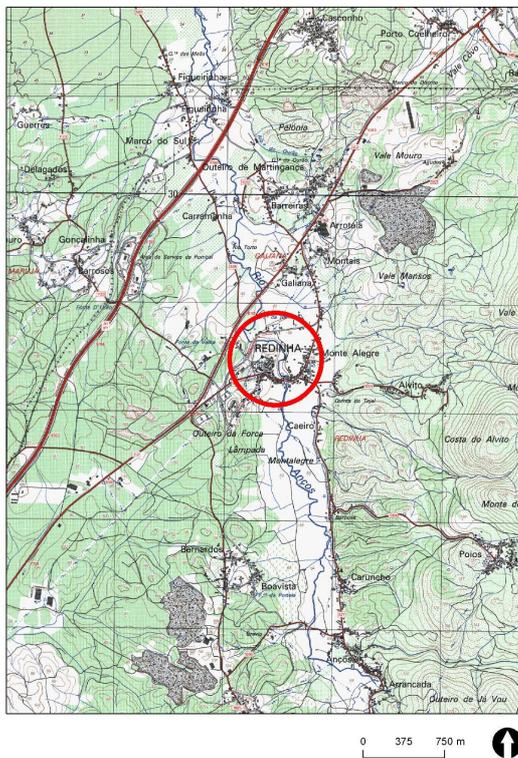
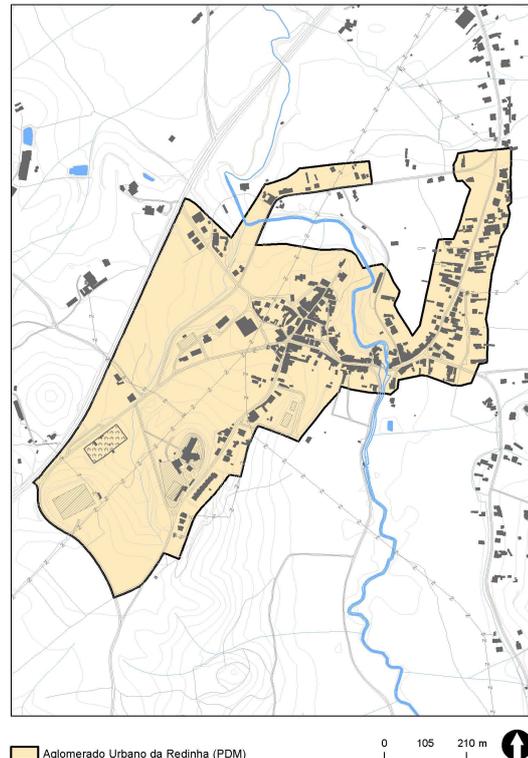


Figura 3: Aglomerado Urbano do Louriçal definido no PDM



A Redinha, sede de freguesia, delimitada na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 58,75 ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, o qual tem associado à sua origem factores históricos.

O povoamento desenvolve-se a partir do núcleo central, o qual detém um conjunto de imóveis de grande valor arquitectónico e patrimonial, nomeadamente património religioso, de que são

exemplo a Igreja Nossa Senhora da Conceição - Matriz da Redinha, classificada como imóvel de interesse público, a Igreja de S. Francisco e a Capela da Misericórdia.

Importa ainda destacar, a posição ocupada pela Redinha ao nível da infra-estruturação, que se deve, em grande parte, à consolidação e qualificação dos espaços exteriores do seu centro, bem como, à grande densidade de espaços ajardinados, contribuindo substancialmente para este valor, a presença da Quinta de Santana, propriedade do município, cujos jardins se desenvolvem numa vasta área.

Figura 4: Igreja Nossa Senhora da Conceição



Figura 5: Igreja de S. Francisco



Figura 6: Capela da Misericórdia



Este núcleo central é estruturado por um conjunto de arruamentos de reduzido perfil, surgindo a pontear a malha urbana alguns largos como o adro da Igreja Matriz, o Largo de S. Francisco e o Largo dos Celeiros, que se assumem como pontos de referência e de convívio, conferindo desafogo ao tecido edificado que se caracteriza pela predominância de construções antigas, de traça tradicional, com 2 pisos, dispostas em banda, à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação, onde para além da função habitacional surge pontualmente o pequeno comércio e serviços, com maior incidência nos edifícios marginais à EM 527 que atravessa o aglomerado.

Figura 7: Adro da Igreja Matriz



Figura 8: Largo de S. Francisco



Figura 9: Largo dos Celeiros



A Igreja Matriz assume uma posição privilegiada no povoado, conferida pela sua sobranceira em relação ao restante burgo, formando com a Casa Paroquial e o seu Adro/Jardim um conjunto muito interessante, quer do ponto de vista arquitectónico, quer de vivência e apropriação do espaço público.

Figura 10: Conjunto igreja matriz / Casa paroquial



Figura 11: Rua do núcleo antigo



Figura 12: Rua do núcleo antigo



Também o Largo de S. Francisco, onde se situa o Pelourinho, a Igreja de S. Francisco e a Antiga Cadeia, bem como o conjunto edificado, que se desenvolve entre este largo e a Ponte Românica, a Nascente, junto à qual se localizam alguns moinhos onde se encontra o Núcleo Museológico e Etnográfico do Rancho Folclórico da Redinha, constituem conjuntos de valor patrimonial de referência.

A partir desta Ponte, para montante do rio Anços, encontra-se uma praia fluvial que constitui um aprazível espaço público de recreio e lazer.

Figura 13: Núcleo Museológico e Etnográfico do Rancho Folclórico



Figura 14: Ponte Românica

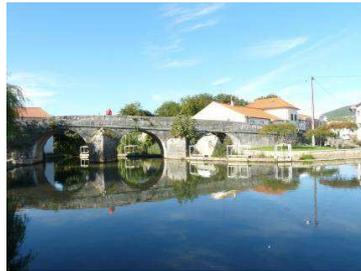


Figura 15: Praia fluvial rio Anços



Verifica-se um crescimento tentacular do aglomerado, para Nascente e Norte em direção ao Alvito e Galiana, respetivamente, e para Sul, em direção ao Outeiro da Forca, estruturado num conjunto de vias, com uma ocupação de menor densidade, em que progressivamente a edificação em banda dá lugar às moradias unifamiliares isoladas, com 1 e 2 pisos à medida que o afastamento ao centro aumenta.

É na zona de expansão do aglomerado para Sul e Poente, estruturada pela rua de Santana e rua Dr. João Serra da Gama Júnior, respetivamente, que se localiza um conjunto de equipamentos, como o Colégio Cidade de Roda, pavilhão gimnodesportivo, centro escolar, pavilhão polidesportivo, campo de futebol e cemitério, alguns deles com importância supra-local.

Figura 16: Rua de Santana



Figura 17: Vista sobre o pavilhão gimnodesportivo



Figura 18: "Casa da Muda"



Entre o núcleo central da Redinha e o eixo do IC2(EN1), desenvolve-se um antigo troço da EN1, com uma ocupação edificada marginal diminuta, apenas adquirindo alguma expressão após a ponte sobre o rio Anços, a Norte da zona nuclear do povoado, onde se encontram algumas moradias isoladas de 1 e 2 pisos, sendo de destacar a presença de um imóvel com interesse histórico e arquitetónico, denominado “Casa da Muda”, onde funcionou um ponto de paragem e muda dos cavalos da Mala Posta que faziam a ligação entre Lisboa e Porto.

#### **4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO**

Muito recentemente, foram executados pelo município alguns projetos de requalificação do espaço público na sede de freguesia da Redinha, nomeadamente a requalificação da rua Bernardino Marques, largo de S. Domingos, rua Lúcio da Silva e parte da rua do Caeiro.

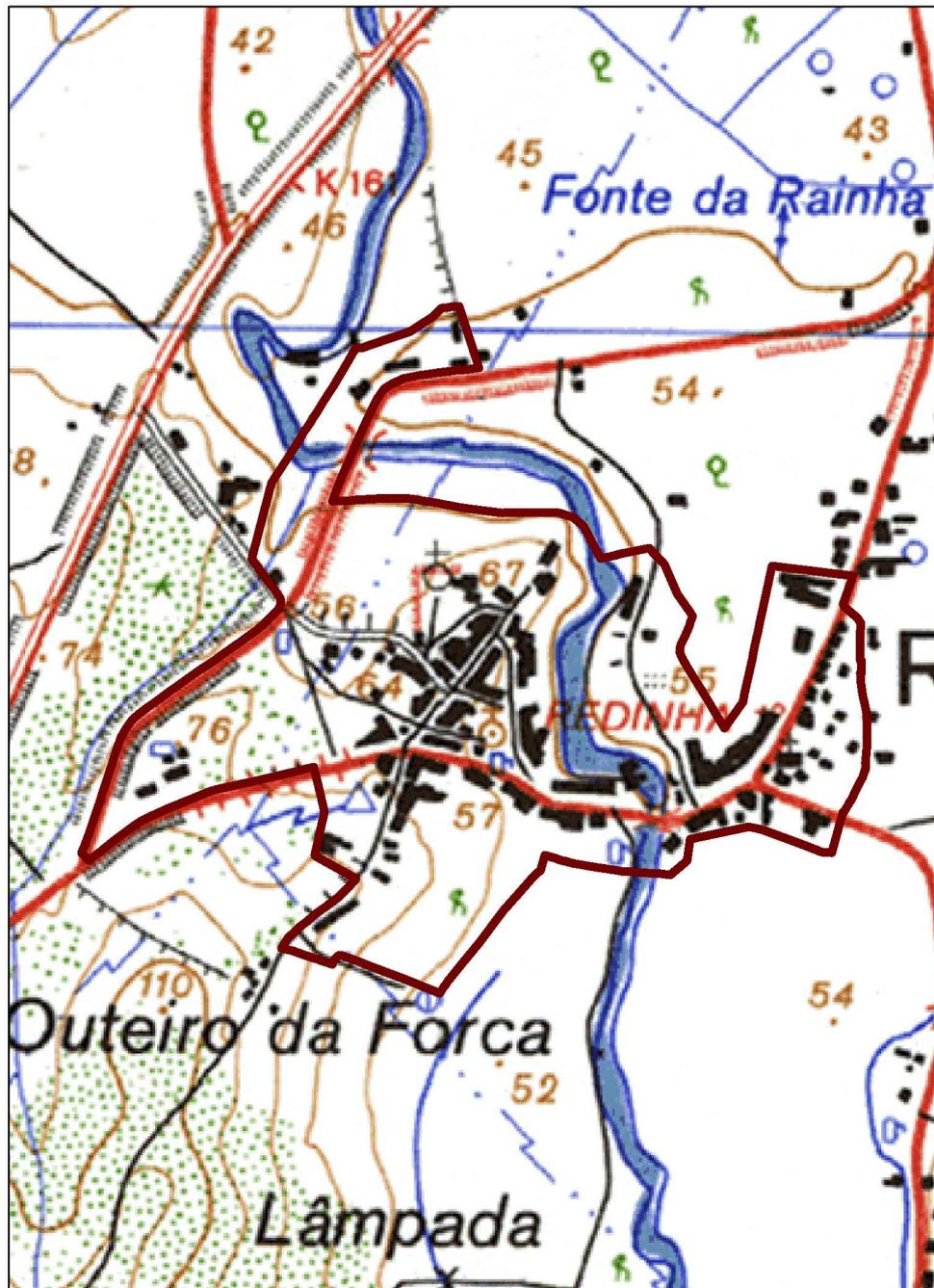
Estas obras de requalificação urbana na zona central do aglomerado decorrem de uma estratégia da Câmara Municipal, na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, na revitalização dos centros históricos existentes no concelho.

Com a valorização e qualificação dos espaços públicos, conferindo-lhes condições de atratividade e de fruição, este processo 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 da Redinha, com uma área de 24,2 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, 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 19: Extrato da Carta Militar de 1984

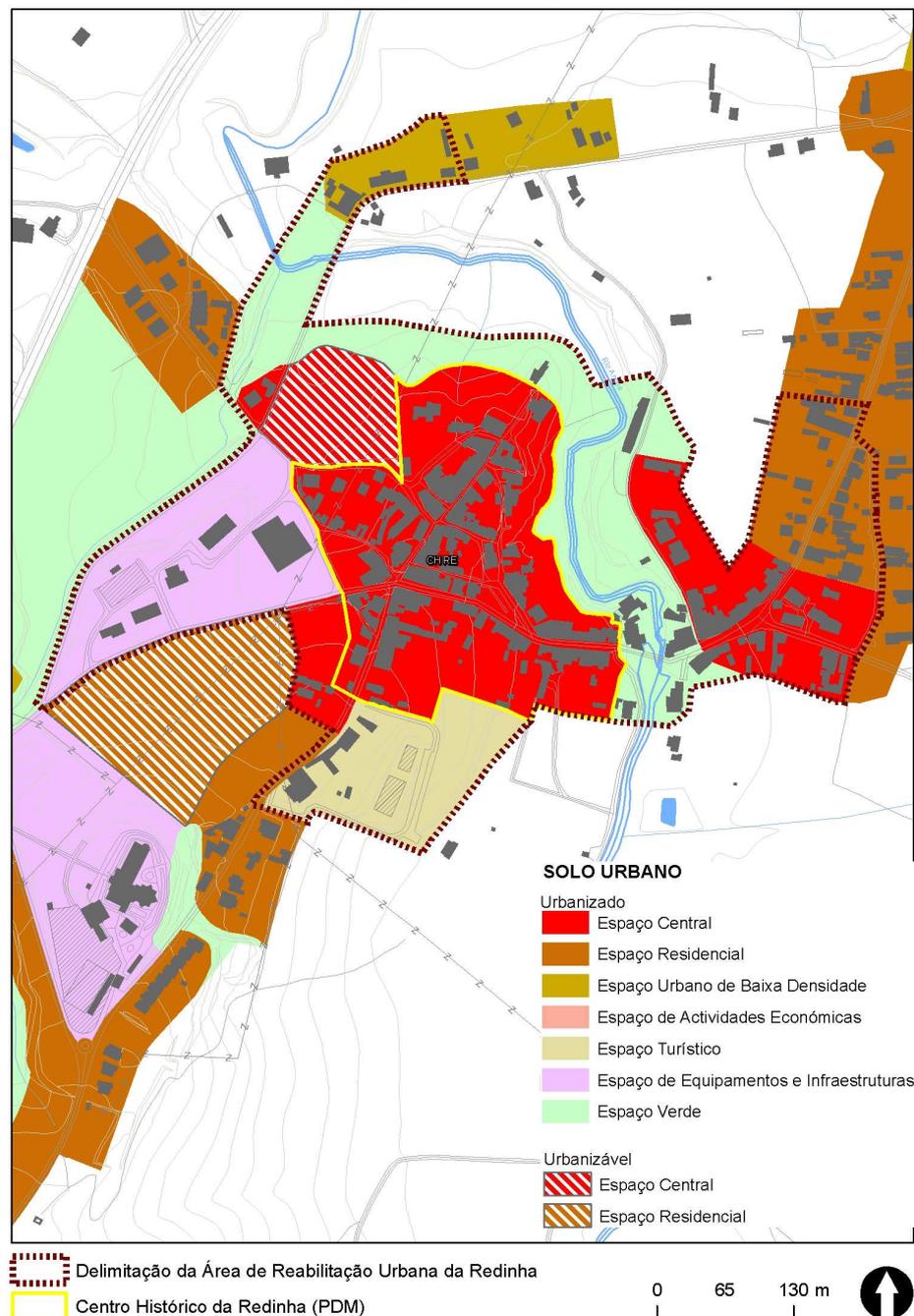


 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Redinha



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 20: 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 urbano de baixa densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e Espaço verde.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA REDINHA

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 proposta da ARU integra um conjunto edificado que carece ser intervencionado, para que a identidade daquele 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 da Redinha 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 Bernardino Marques, largo de S. Domingos, rua Lúcio da Silva e parte da rua do Caeiro, 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.

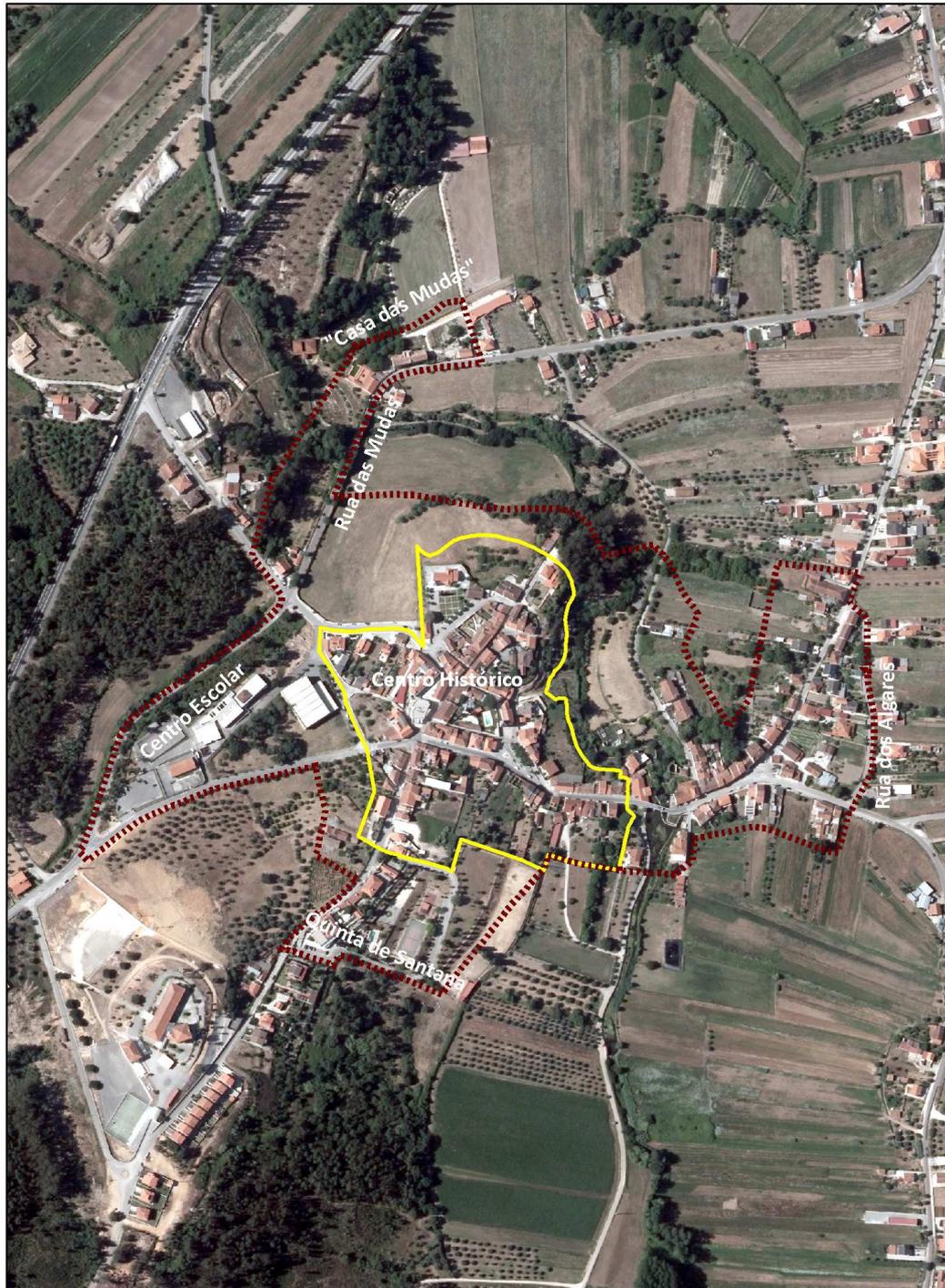
Deve-se ainda ter em conta critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infra-estrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

## DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da Redinha, que compreende a maior parte do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central, integrando também o Centro Histórico;
- A norte, por parte da Rua da Muda e "Casa da Muda";
- A poente, pelos equipamentos de utilização coletiva - Centro Escolar e Pavilhão Gimnodesportivo;
- A sul, pela Quinta de Santana;
- A nascente, pela Rua dos Algares.

Figura 21: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Redinha

0 75 150 m



## 5 OBJETIVOS

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

0 65 130 m

