



ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE

POIOS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3. FUNDAMENTAÇÃO	5
4. OBJETIVOS	13
5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	15
6. ANEXOS	15
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POIOS (1.ª ALTERAÇÃO)	16
MANUAL DE APOIO ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POIOS	17

1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Poios.

A delimitação da ARU vigente foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal a 13 de setembro de 2019, e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª Serie, a 08 de novembro de 2019, através do Aviso n.º 17758/2019.

A delimitação que agora se propõe visa adequar os limites definidos por forma a integrar duas componentes fundamentais para a evolução urbana do aglomerado, em franca consonância com os pressupostos funcionais definidos para a ARU já aquando a primeira fase de aprovação, e com as ações e medidas ponderadas para a execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), instrumentalizada no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), que terá lugar numa fase posterior à presente alteração.

As componentes a integrar são o equipamento Explore Sicó – Centro de Interpretação e Museu da Serra de Sicó, e uma área de terreno que acede a execução de uma infraestrutura de transporte rodoviário, suplementar àquela existente e interior ao aglomerado urbano.

Com a presente alteração, procede-se ainda à atualização e clarificação dos critérios referentes aos benefícios fiscais e incentivos municipais, bem como aos procedimentos a adotar para o seu requerimento e atribuição, conforme o documento apenso, intitulado “Manual de Apoio”.

Imagem 1: Acesso de Poios à capela de Nossa Senhora da Estrela, Serra de Sicó



2. ENQUADRAMENTO LEGAL

“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 retirada do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, coloca a reabilitação urbana enquanto um instrumento de planeamento, de ordenamento do território e de urbanismo, e instrumento programático de regeneração urbana, calibrado entre medidas que visam ações cirúrgicas e/ou pontuais e ações mais abrangentes, quer no tempo quer no espaço, a um determinado território consolidado.

Por detrás da reabilitação urbana enquanto instrumento operativo está então a expressa intenção de desenvolvimento e de revitalização dos territórios consolidados, tratem-se de centros históricos, de centros tradicionais ou centrais, ou de áreas degradadas dos aglomerados urbanos.

A reabilitação urbana, vertida na figura de “área de reabilitação urbana”, pressupõe assim um enquadramento normativo e estratégico formalizado numa intervenção de âmbito alargado, muito além e muito mais complexo do que a reabilitação física do edificado, para integrar todas as componentes arquitetónicas e urbanísticas intervenientes no espaço urbanizado.

A última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada: numa primeira fase, com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU); e numa segunda fase, com a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU. Entre as duas fases, e de acordo com o disposto no n.º6 do artigo 13.º do RJRU, é possível proceder a alterações da delimitação anteriormente aprovada, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação, também explícitos no artigo 13.º.

Neste contexto, a aprovação da 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios, submete-se aos seguintes critérios:

- 1- *A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*

- 2- *A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:*
- a. *A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
 - b. *A planta com a delimitação da área abrangida;*
 - c. *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.*
- [...]
- 4- *O ato e aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.*
- 5- *Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.*

3. FUNDAMENTAÇÃO

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios têm na génese o programa de regeneração de 6 aldeias interligadas numa rede supralocal de âmbito ampliado ao maciço da Serra de Sicó – Programa de Revitalização da Rede de Aldeias de Calcário (RAC) – promovido e coordenado pela Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, e que abrange os municípios de Pombal (Poios), Alvaiázere (Ariques), Condeixa-a-Nova (Casmilo), Penela (Chanca), Ansião (Granja) e Soure (Pombalinho). Neste enquadramento, o programa estratégico subordina-se às diretrizes da candidatura ao Programa de Desenvolvimento Rural (PDR2020), elaborado pela medida LEADER/DLBC, que prevê:

“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”.

Em foco, estão o impulso para a instalação permanente de residentes e de atividades económicas e a valorização do parque habitacional em processo de degradação e/ou abandono, bem como a requalificação dos espaços e equipamentos públicos.

Pressupostos tramitados para os objetivos da delimitação da Área de Reabilitação Urbana que, após quase três anos de vigência e na senda da elaboração da respetiva Operação de

Reabilitação Urbana, impõem assumir problemáticas que requerem uma mudança no paradigma de leitura e atuação sobre o espaço urbano.

Imagem 2: Rua Nossa Senhora da Estrela



Sobre a delimitação da ARU aprovada, cabe sublinhar que corresponde ao espaço do aglomerado urbano definido na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) classificado por Solo Urbanizado – Espaço Urbano de Baixa Densidade, compreendendo assim a quase totalidade do edificado, do qual sobressai um considerável conjunto de edificações degradadas e/ou devolutas. A este, soma-se a característica exiguidade dos perfis de arruamento, transversal às infraestruturas rodoviárias existentes, e a inexistência da definição de espaços públicos de utilização coletiva que as complemente.

Perante esta delimitação, constata-se que exclui áreas contíguas fundamentais para o bom desenvolvimento da estratégia de regeneração e revitalização do núcleo urbano e as várias dinâmicas funcionais que comporta ou se ponderam criar/incentivar.

Além de excluir o equipamento Explore Sicó que, em boa verdade, constitui a peça de articulação entre a paisagem humana e construída de Poios e a paisagem natural da Serra de Sicó, a atual delimitação não comporta áreas e/ou infraestruturas que possam suprir necessidades efetivas de mobilidade urbana, e cuja realização não impliquem constrangimentos às atividades, deslocações e experiências quotidianas de residentes e visitantes, que à data se verificam.

É essencialmente por força destas necessidades, que resultam em condicionalismos funcionais da própria malha urbana e que a curto e a longo prazo têm implicação direta no modo de habitar, viver e, num outro quadrante, visitar, que, numa primeira abordagem aos objetivos, medidas e projetos ponderados para a elaboração da ORU, revelou-se ser essencial incluir duas áreas com características consentâneas às componentes que se pretende reforçar. Ambas admitem a execução de programas urbanos que potenciarão a atratividade, o usufruto e, de forma decorrente, a requalificação amplamente adaptada ao conjunto urbano de Poios, seja às suas valências físicas, seja às valências agregadas a objetivos sociais, culturais e/ou turísticos. No fundo, tratam-se de áreas que em primeiro lugar se assumem como promotoras de equilíbrios internos, depois, como agentes de incentivo aos particulares na reabilitação das edificações próximas, pela criação de outras condições favoráveis à permanência de residentes e, ainda, na promoção de novos fluxos turísticos de mobilidade temporária e/ou sazonal e *marketing* territorial. Em resumo, são áreas dinamizadoras dos objetivos que estão na génese da delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

As áreas a integrar, que na verdade e em conjunto conformam uma só área, são as seguintes:

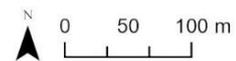
- **Área Explore Sicó:** área de 2,6 hectares, compreendida entre o limite nordeste da atual delimitação da ARU até, inclusive, a área de implantação do equipamento Explore Sicó, abrangendo o perfil da rua Nossa Senhora da Estrela, e uma zona em Espaço Agrícola de Conservação, de mato raso e plantação de oliveiras.

- **Área Norte:** área de 2,1 hectares, compreendida entre o limite norte da atual delimitação da ARU, e o caminho existente contíguo, não infraestruturado, abrangendo uma zona de Espaço Agrícola de Conservação, constituída por parcelas agrícolas limitadas por muros de pedra calcária de argamassa seca.

Com a inclusão das duas áreas anteriores, a área total da delimitação da ARU passa de 12,10 hectares para 16,80 hectares.



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios



ÁREA EXPLORE SICÓ:

Tratando-se de uma área com um grau de intervenção pontual e plenamente identificado, formaliza a transição entre a paisagem natural e bio diversa da Serra de Sicó e a paisagem construída do núcleo urbanizado. Se em boa verdade esta ligação, ao nível das infraestruturas rodoviárias, encontra-se definida, carece da devida estabilização de perfil, de um enquadramento urbanístico, de componentes de sinalização e de identidade cultural, fundamentais para a implementação de uma estratégia de mobilidade e de acessibilidade às várias valências da envolvente paisagística. No sentido inverso, tem a vantagem de agir como uma plataforma de dilação entre o ambiente da Serra de Sicó e a consolidação humanizada de Poios.

Seguindo o argumento anterior, e com foco às parcelas de terreno expectante na contiguidade da rua Nossa Senhora da Estrela, a inclusão desta área admite a ponderação de programas

complementares à mobilidade, e à função de chave de fecho que a área tem, possibilitando a execução de bolsas de estacionamento exteriores ao aglomerado urbano e direcionadas aos fluxos ocasionados em torno da Serra de Sicó, bem como à criação de outras infraestruturas de apoio à atividade visitante, de dimensões controladas e cuidadosamente integradas, como parques livres de caravanismo, parques de estacionamento de transportes coletivos de passageiros, ou parques de merendas, afastando da paisagem natural atividades e trânsitos danosos.

Acresce o interesse que esta área, integrando o equipamento Explore Sicó, representa para o êxito de qualquer estratégia pensada para o desenvolvimento urbano de Poios, e sobretudo em linha com as dinâmicas que a Serra de Sicó potencia.

Em rigor, pondera-se que o Explore Sicó venha a agregar e apoiar um conjunto de valências e programas funcionais, entre os quais se destacam as propostas de divulgação e informação dos aspetos do vernáculo, do património natural, cultural e paisagístico, mas também os desportos de natureza ou as redes de circuitos pedonais centradas na Serra de Sicó, que resultam da valorização e otimização cultural, económica e turística dos recursos endógenos.

Eixos de valorização e otimização que são a base do programa estratégico no qual assentou, em primeira estância, a delimitação da ARU, e que a curto prazo cumprirão a base da Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Neste sentido, é tão só natural que os ativos e dinâmicas, físicas e funcionais, desencadeados na implementação de um programa estratégico ponderado nestes eixos de valorização e otimização, comuniquem, e estejam invariavelmente articulados, com o programa pensado para o Explore Sicó.

Perante este diálogo, e prevendo já a ampla utilidade que o equipamento aportará na elaboração do programa estratégico de Poios, não faz sentido avançar com uma estratégia que o omite, sob pena de sobreposição ou conflito programáticos ou, ainda, a futura perceção de carência de um equipamento, ou conjunto de equipamentos, implantado no interior da delimitação da ARU, que logisticamente suporte o que o Explore Sicó admitirá.

Por justificada congruência com os objetivos para a ARU e ORU de Poios, resulta o interesse de integração desta área na atual delimitação, e consequente alteração dos limites em vigor.

Imagem 3: Explore Sicó, imagem tridimensional



Imagem 4: Explore Sicó, relação do equipamento com o aglomerado de Poios e a Serra de Sicó



ÁREA NORTE:

Parte da estratégia vertida na revitalização e regeneração urbana no âmbito da delimitação da ARU de Poios pressupõe a melhoria das acessibilidades viárias, locais e supralocais, bem como a definição de estacionamento automóvel, ajustados aos perfis existentes na malha urbana, e que à data não comportam a utilização mista do arruamento, por veículos e pessoas, sem o sujeição do segundo ao primeiro.

De forma relacionada, a aposta na requalificação do espaço público tem de ser atenta às deslocções, volumes de afluência e constrangimentos que ocorrem não apenas no espaço

público, mas interferem nas condições de habitabilidade e experiências de visitação. Poios   um ponto de passagem para o núcleo interior serrano, constituindo, não raras vezes, uma plataforma de estadia, para a qual não tem infraestruturas. Esta condi o releva a dificuldade de atravessamento da aldeia por transportes coletivos de passageiros, ou a sua paragem. Ainda, a escassez de lugares de estacionamento, para habitantes e visitantes, em perfis de arruamento de pouca largura, marcados pela contiguidade a fachadas ou panos de muros. Acresce, a inexistência de alargamentos de vias, adros ou terreiros que possam suprir ou minimizar estas situa es.

Tudo isto contribui para um estrangulamento das condi es de mobilidade no interior do núcleo urbano, que não se compagina com as carências do turismo de passagem e, sobretudo, com as dinâmicas populacionais do aglomerado urbano, ainda que de base rural. Existe então uma necessidade de ajuste das infraestruturas de mobilidade às duas realidades coexistentes, e   neste quadro que se verifica ser essencial a inclusão da área norte, definida por um acesso informal, ainda assim, patente, que relaciona o acesso junto ao edifício da antiga Escola Primária   zona próxima da Associa o Estrela Poiense, e arranque para os diferentes circuitos da serra.

A inten o   a execu o de uma via rodoviária exterior ao núcleo urbano direcionada para o trânsito de acesso   Serra de Sicó, e em particular   circula o facilitada de transportes coletivos de passageiros. Soma-se a inten o da cria o de bolsas de estacionamento direcionadas para a utiliza o de visitantes. Ambos permitirão não são o alívio do trânsito no interior do aglomerado urbano, como a melhoria da segurança rodoviária, prevendo a adapta o dos arruamentos internos a perfis e programas funcionais mais direcionados para a popula o e ao seu uso quase exclusivo, concebendo medidas de desacelera o de trânsito automóvel, utiliza o partilhável por veículos e peões, e lugares de estacionamento organizados de acordo com as limita es do espaço público.

Embora com uma vertente muito assente na resolu o das mobilidades viárias, a inclusão da zona norte admite ponderar a disponibilidade de espaço público no interior de Poios para a inclusão de pontos de arboriza o e/ou ajardinamento com espécies autóctones, junto dos circuitos interiores, possibilitando a cria o de pontos de estadia, apoiados por mobiliário urbano, que fomentem o uso e intera o comunitários.

Imagem 5: Rua Nossa Senhora da Estrela, acesso local Redinha - Poios



Imagem 6: Rua Nossa Senhora da Estrela, junto à antiga Escola Primária



Imagem 7: Rua Nossa Senhora da Estrela, junto à Associação Estrela Poioense



Imagem 8: Rua Nossa Senhora da Estrela, acesso local Poios - Serra de Sicó



Imagem 9: Rua do Sobreiro



Imagem 10: Rua do Conto



Imagem 11: Rua da Azinhaga



Imagem 12: Rua Nossa Senhora da Estrela



4. OBJETIVOS

A intenção do Município de Pombal subjacente à 1.ª Alteração da Delimitação da ARU de Poios prende-se com a resolução das problemáticas e carências atrás identificadas, com vista a assegurar a estratégia operativa da delimitação da ARU de acordo com parâmetros para a valorização ativa dos recursos existentes, sejam enquanto promotores do território, sejam enquanto catalisadores da população.

A revitalização de Poios não pode alhear-se das verdadeiras necessidades dos seus atores locais, habitantes e visitantes, nem do modo como a promoção de programas multifuncionais terá impacto entre si, para com o espaço urbanizado e para com o espaço humanizado, sob pena de diluir o que marca a paisagem da aldeia.

Neste molde, a 1.ª Alteração da Delimitação da ARU de Poios assenta num objetivo de articulação a longo prazo, entre a promoção do território e a rede de infraestruturas, adaptadas

às várias e diferentes atividades e usos coexistentes, que promovam a qualificação do espaço público e, por força, a melhoria do parque habitacional, de forma holística.

É competência do Município de Pombal ter um papel não só vigilante, mas essencialmente pró-ativo na criação de condições favoráveis à reabilitação urbana e à regeneração urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a sua redação atualizada) procurando cumprir os seguintes objetivos:

“ a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

f) Modernizar as infraestruturas urbanas;

g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;



q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”

Assim, a estratégia do Município de Pombal deve assegurar a realização de propostas de regeneração urbana, assumindo-se como entidade gestora, com vista a monitorizar, a coordenar e a gerir as ações que desencadearão essa regeneração. Ao momento, e como foi argumentado para desencadear a presente alteração, a qualificação do espaço público e do parque edificado urge a compreensão de equipamentos e de infraestruturas para a concretização de programas urbanos que não estão contemplados e não se podem concretizar no interior da atual ARU.

Com vista à resolução desta impossibilidade e a plena consciência da carência das zonas aqui propostas para o êxito de qualquer programa estratégico de reabilitação urbana que se venha a implementar, impõe-se reunir atempadamente os esforços para a integração dessas zonas, mediante a aposta na identificação e reconhecimento dos recursos e áreas de complementaridade enquanto peças estratégicas de solução e, posteriormente, desenvolvimento.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

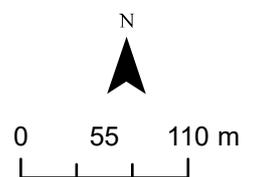
Seguindo uma ótica de continuidade com o quadro já em vigor e anteriormente aprovado pela Assembleia Municipal no momento da avaliação da proposta para a formalização da delimitação da ARU de Poios, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas referentes ao “Manual de Apoio” apenso.

6. ANEXOS

- Planta de Delimitação
- Manual de Apoio



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios (1.ª Alteração)





MANUAL DE APOIO
ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE
POIOS

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

De acordo com a redação atual do disposto no artigo 17.º do RJRU,

“2 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

3 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações neles 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.”

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro <p>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Intervenções profundas e abrangentes ao nível de fachadas (a título de exemplo: substituição/reparação do telhado, pintura integral das fachadas, substituição de caixilharias de vãos e portas e/ou janelas ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) Intervenções/obras interiores (a título de exemplo: pintura integral das paredes interiores ao nível do prédio ou da fração, substituição das redes de infraestruturas de saneamento, água ou eletricidade ao nível do prédio ou da fração, substituição total dos pavimentos ao nível do prédio ou da fração, entre outras não listadas aqui) <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.</p> <p>(A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</p> <p>PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS</p> <p>(CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS</p> <p>(Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro)</p> <p>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</p>	

	(Serão considerados imóveis devolutos aqueles que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, ou prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) (Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)
IMT	ISENÇÃO NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 45.º e do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), com vista a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha de avaliação aprovada pela Portaria n.º1192-B/2006, de 3 de novembro, cujo preenchimento se apoia no Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação (outubro 2007), elaborado pelo LNEC).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

TAXAS MUNICIPAIS

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS (por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)
	ISENÇÃO DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da delimitação da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais, mediante requerimento a apresentar com o respetivo processo de licenciamento.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS (Desde que situados no interior da delimitação da ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

	OS RENDIMENTOS PREDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGOBAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se no interior da delimitação da ARU e cumulativamente realizar um contrato de empreitada para obras de reabilitação urbana com a empresa responsável pela execução das obras.

As disposições anteriores não são aplicáveis a construções a edificar em lotes vazios, e a sua concessão está dependente da boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal. Sempre que se verifique que a obra não foi realizada de acordo com o projeto aprovado, ou que foram feitas demolições não autorizadas, as atribuições, mais-valias e incentivos cessarão.

O processo de atribuição de incentivos financeiros e/ou fiscais requer obrigatoriamente a instrução de candidatura junto dos serviços técnicos municipais, devendo para o efeito o proprietário ou o titular de direito entregar os documentos seguintes:

Documentação:

- Requerimento (disponível nos serviços municipais ou na página online do município)
- Documento de identificação do requerente
- Caderneta Predial do Imóvel
- Planta de Localização

Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:

- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:

- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

(isento e, quando aplicável, com abertura de processo no âmbito das Obras Particulares)

