



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

## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2 ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>6</b>
<b>3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL</b>	<b>7</b>
<b>4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO</b>	<b>8</b>
<b>5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>6 OBJETIVOS</b>	<b>20</b>
<b>7 BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO</b>	<b>24</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”.*

(alínea b) do artigo 2.º do DL 307/2009, de 23 de outubro)

Figura 1: Estação Ferroviária de Albergaria dos Doze



A definição referenciada 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 (RJRU), define a importância das áreas de reabilitação urbana (ARU) para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas dos aglomerados urbanos, pressupondo que o seu desenvolvimento e vitalidade resulta necessariamente, e de forma integrada, dos processos de requalificação dos espaços públicos e das edificações.

Para tanto, de acordo com o disposto no artigo 7.º do RJRU, os municípios podem agilizar os processos de reabilitação urbana em simultâneo, procedendo ao mesmo tempo à aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) e da operação de reabilitação urbana

(ORU) correspondente. Ou de forma faseada, procedendo à aprovação da ORU até um prazo de três anos após a aprovação da ARU.

Pretende-se que a delimitação da “área de reabilitação urbana” e o instrumento estratégico elaborado para a sua regeneração na figura da “operação de reabilitação urbana” correspondam a uma intervenção coordenada sobre determinado território, quer no tempo, quer no espaço, possibilitando assim um diagnóstico e operatividade interdisciplinares e mais abrangentes.

O presente documento refere-se à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, ambicionando a promoção da reabilitação urbana da área central do aglomerado. Para tanto, importa evidenciar que o presente documento, além de integrar os elementos previstos no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, completa-se com a proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze, orientado pelo Programa Estratégico da Reabilitação Urbana. Ambos pretendem enquadrar e propor zonas e instrumentos para a requalificação do tecido edificado, associada a processos e/ou intervenções de requalificação urbana do espaço público, incluindo as infraestruturas, os arruamentos, a rede pedonal e as praças.

Em nota meramente metodológica, carece referir que a natureza interna a cada documento obriga a que hajam diagnósticos, e também propostas, necessariamente iguais ou similares. Por essa razão, a proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze duplica parte das informações já escritas no documento de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, com a atenção de o fazer de uma forma mais sistemática e mais aprofundada, até porque, em boa verdade, trata-se de um documento com origem caracterizante e finalidade estratégica.

Assim, a delimitação da ARU, proposta em simultâneo com a ORU, inicia uma outra fase das intenções e trabalhos que têm vindo a ser pensados, promovidos e executados para Albergaria dos Doze desde a primeira aprovação da delimitação da ARU, em 25 de setembro de 2018, objetivando agora uma maior maturidade das propostas e formas de intervenção no território, também procurar uma melhor comunicação e assim cooperação com a população, a fim de, num entendimento geral, contribuir para a recuperação do parque edificado, a revitalização do comércio local, a captação de novas atividades económicas, e o reabitar permanente, temporário ou como incentivo, do aglomerado urbano.

No seguimento, a submissão conjunta da delimitação da ARU e da ORU, permite desde já e de uma forma operativa, disponibilizar benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado e criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020).

De uma forma estratégica, iniciar os trabalhos subjacentes à operação de reabilitação urbana vertidos no programa estratégico de reabilitação urbana, que visa estabelecer o modelo de gestão e definir os objetivos específicos, elencar as prioridades de intervenção e propor as ações estruturantes que deverão ser formalizadas/executadas no tempo de vigência da ORU.

## 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

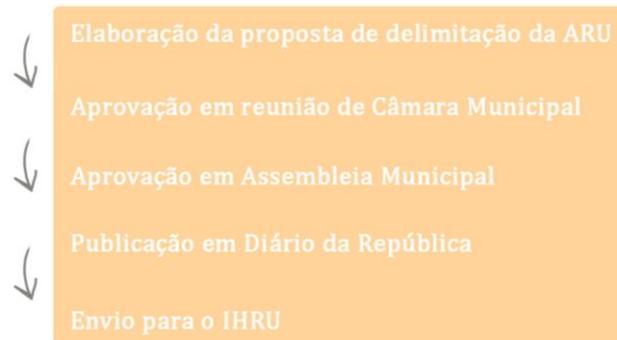
A aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU.

Segundo o disposto,

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 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;*

Após a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação integrando os elementos indicados no ponto 2, devendo depois proceder à publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República e à divulgação na página eletrónica do município. Simultaneamente, deve remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação.

Imagem 1: Fluxograma da tramitação do processo



### 3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL

No seguimento da primeira aprovação que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze tem na sua base uma série de preocupações que decorrem da perceção do estado de degradação, obsolescência e/ou perda de qualidade de fatores arquitetónicos e urbanísticos, culturais, sociais e económicos. Mais que refletirem patologias, estes fatores indicam sobre as dinâmicas e vivências urbanas do local, revelando uma realidade que carece uma mudança de paradigma no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são específicas ao contexto específico de Albergaria dos Doze, tão pouco o são as abordagens que o Município de Pombal tem vindo a concretizar na procura por soluções que revertam tais situações, nos vários locais concelhios, e de que Albergaria dos Doze é exemplo.

Desde 2014 que o Município de Pombal tem sido vigilante, colocando a reabilitação urbana uma ferramenta imprescindível nos processos regeneradores. Plasmando-a primeiro na aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e reiterando-a na alteração levada a cabo um ano mais tarde. Depois na concretização do programa estratégico de reabilitação urbana, impresso na Operação de Reabilitação Urbana aprovada em 2018. Ano em que procedeu à aprovação das ARU da Redinha, Abiúl e Vila do Louriçal, e ainda à aprovação da 1.ª delimitação da ARU de Albergaria dos Doze em simultâneo à da Zona Central da Guia. Um ano mais tarde, à ARU do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal e Poios. Já em 2021 procedeu-se à alteração da delimitação da ARU de Redinha, e até à data elaboraram-se cinco ORU's (Abiúl, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze e Seixo e Emporão da Cidade de Pombal).

De forma necessariamente breve, a estratégia municipal tem-se conduzido pela criação de oportunidades e incentivos de utilidade pública que reconcentrem o equilíbrio das partes constituintes do tecido urbano. Para tanto, uma das abordagens iniciais é, em boa verdade, remeter nos privados o ónus da reabilitação do edificado, como forma de desbloquear a ação da comunidade. Uma medida-ação que acaba por revelar-se uma estratégia de participação local e que tem a força de agir, mais tarde e já coletivamente em intermediação com o município, na alavancagem de projetos e obras de requalificação do espaço urbano.

É preciso ter presente que a regeneração dos espaços consolidados não é apenas um dever, é um direito e uma reivindicação. Para tanto, é tão só natural que a proposta de delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, tenha e venha a plasmar esta mesma estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes.

No fundo, a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze estabelece o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que o aglomerado urbano está já a enfrentar.

#### 4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Figura 2: Igreja Velha e Praça da Igreja Velha (fotografia de época)



Figura 3: Igreja Velha e Praça da Igreja Velha Principal



#### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A construção de um *al-bereje* (albergue), na hoje denominada Albergaria dos Doze, deveu a sua origem aos caminhos migratórios – um no sentido do Sul, para os lados de Santarém, outro

no sentido do Norte, em direção a Coimbra e outro orientado a Poente, em direção a Leiria – que ali se cruzavam. Lentamente, o local foi sendo cercado por vizinhos com ligações a atividades mercantis, e que vieram a conformar o conjunto definidor da povoação inicial.

Existem diversos relatos de base lendária que tentam explicar o motivo pelo qual o “albergue” deu a designação toponímica à povoação de Albergaria dos Doze, sendo que todos relevam a referência ao número 12: 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 MORFOTIPOLOGICO

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, o que na evolução do tempo e necessariamente dos transportes, veio 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 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

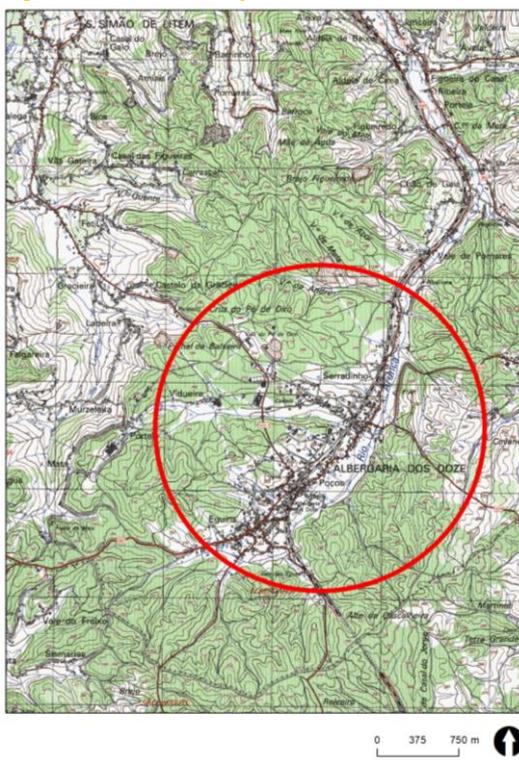
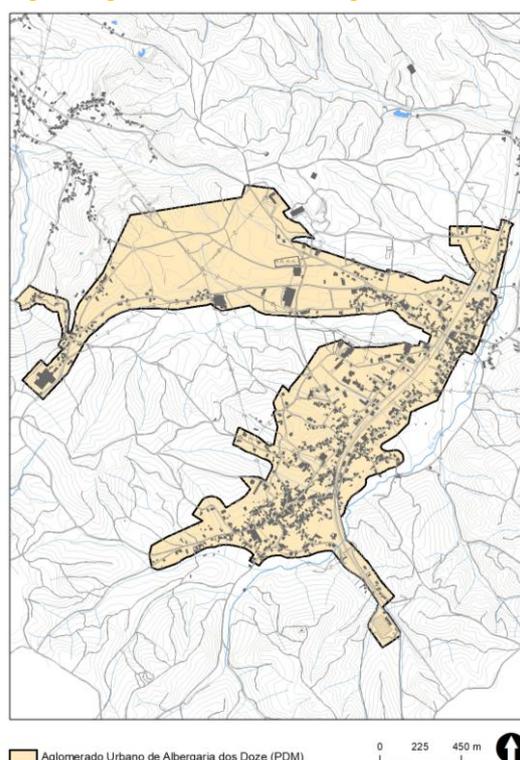


Figura 5: Aglomerado Urbano de Albergaria definido no PDM



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, visivelmente marcado pelas centralidades da Praça/Igreja Velha e da Estação Ferroviária.

Não é de resto novidade que parte significativa do desenvolvimento urbano de Albergaria dos Doze se deveu precisamente à presença da linha de caminho-de-ferro e ao nó de acessibilidade instalado com o edifício da estação. A infraestrutura, associada ao período áureo da produção florestal e resineira, reforçou uma fase de grande dinâmica e prosperidade económica, que em pouco tempo conferiu a Albergaria dos Doze o estatuto de segundo grande aglomerado urbano do concelho.

Com o declínio da indústria resineira, Albergaria dos Doze registou um retrocesso económico, que só a instalação de algumas indústrias de plástico e de cerâmica pareceram contrariar.

Morfologicamente, o aglomerado estrutura-se em torno de dois núcleos centrais distintos, mas unidos pelo troço da rua Principal. Um dos polos, de origem mais recuada no tempo, situa-se na ala norte da localidade, junto da Praça da Igreja Velha, agrupando a estrutura de serviço público da freguesia, uma vez que nas imediações encontram-se as instalações da antiga e nova Sede da Junta de Freguesia, e da antiga Escola Primária. Este núcleo encontra-se aldeado por um conjunto edificado disposto em banda, de 2 e 3 pisos, onde a função residencial é complementada pelas atividades comercial e de serviços, localizadas ao nível dos rés-do-chão.

Figura 6: Sede da Junta de Freguesia (antiga Escola Primária)



Figura 7: Praça da Igreja Velha



A povoação ter-se-á estendido para poente a partir deste primeiro núcleo, aproveitando a passagem de nível inferior sob a linha de caminho-de-ferro. Estruturada ao longo do caminho municipal, também rua do Castelo, que estabelece a ligação ao cemitério, esta bolsa urbana regista 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 desenvolveram-se de forma irregular, porque provavelmente espontâneos e mediante a subsequentes às implantações das habitações, alguns arruamentos que asseguram a ligação ao Externato Liceal de Albergaria dos Doze.

O outro núcleo da povoação localiza-se na ala sul, a poente da infraestrutura ferroviária, e ter-se-á desenvolvido a partir da confluência da linha de caminho-de-ferro com a ER350 e um conjunto de arruamentos de carácter local agarrados a esta via.

Figura 8 : : rua General Humberto Delgado



Figura 9 : : confluência da rua Principal com a rua Nova



Esta centralidade resultou essencialmente da combinação da função residencial com um conjunto de atividades comerciais e de serviços alavancadas pela presença da estação e das dinâmicas sociais e económicas associadas. Ao nível da implantação da arquitetura, os edifícios, alguns dispostos em banda ao longo dos perfis viários, vieram a agregar um conjunto algo consolidado, com volumetrias variáveis entre 1 e 3 pisos.

Uma quarta bolsa edificada localiza-se a nascente da linha de caminho-de-ferro, entre os dois núcleos atrás referidos, amarrada à rua Principal. Esta rua, com uma ocupação linear estruturada em torno da ER350, percorre longitudinalmente todo o aglomerado, de forma paralela à infraestrutura ferroviária, apresentando um perfil transversal de reduzidas dimensões, sem rede pedonal contígua ou qualquer equipamento urbano, encontrando-se desadequada à função urbana e arterial que desempenha.

As frentes urbanas dispostas ao longo da via apresentam-se pouco consolidadas, uma vez que o edificado implanta-se de forma isolada e de alguma forma rarefeita, caracterizando-se pela predominância de um edificado antigo, com 1 e 2 pisos. Ainda assim, é possível atestar uma maior consolidação da malha urbana e edificada junto aos dois núcleos principais, verificando-se pontualmente edifícios de maior volumetria.

Figura 10: Troço da ER350



Figura 11: Troço da ER350



Do lado poente da linha, frente a esta ocupação, desenvolve-se a malha urbana mais recente de Albergaria, estimulada pela construção da rua Nova, de perfil mais urbano, onde conjuntamente com a habitação unifamiliar isolada, pontificam de forma ainda pouco consolidada, a habitação coletiva, comércio e serviços. Perpendicular a esta rua, desenvolveu-se um conjunto de caminhos de carácter de acessibilidade local, que com a implantação dispersa de habitações foram formando quarteirões de estrutura irregular, caracterizados pela presença de construções unifamiliares isoladas, de 2 pisos. Nesta última bolsa edificada veio a surgir um conjunto de equipamentos importantes: o pavilhão gimnodesportivo, a Igreja Nova, o quartel dos bombeiros e o centro social com várias valências, entre as quais, Casa do Povo, Residência Sénior e serviços de assistência médica.

Figura 12: rua Nova



Figura 13: Igreja Nova



Ainda, na zona do Castelo, onde se localiza o cemitério, o aglomerado desenvolve-se para poente, caracterizado por um povoamento disperso e por uma área industrial.

## 5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Recentemente o Município de Pombal levou a cabo a execução de projetos de regeneração urbana do espaço público de Albergaria dos Doze tendentes à requalificação da Praça da Igreja Velha, do Largo Eng. Guilherme Santos e da rua da Escola.

Estas obras dirigidas à uma das zonas centrais 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 e de uma forma mais geral, para a revitalização dos centros consolidados existentes no concelho.

Figura 14: Projeto de Regeneração Urbana de Albergaria dos Doze



Esta ação de valorização e qualificação dos espaços públicos pretendeu dotar-lhes condições de atratividade e de fruição, assumindo-se como um processo essencial para a alavancagem das intervenções de reabilitação do tecido edificado envolvente, maioritariamente de propriedade privada.

No fundo, pretendia-se que a requalificação destes espaços, infraestruturas e equipamentos públicos viessem a promover a regeneração urbana do tecido consolidado e histórico e, de forma circular, que esta fundamentasse a continuidade da regeneração urbana assente na

valorização e qualificação dos espaços públicos. E foi neste contexto que em 2018 o Município de Pombal procedeu à aprovação da primeira Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

À data, é não só essencial, também urgente, dar seguimento à 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, atendendo à revitalização dos núcleos originais de Albergaria dos Doze. Importa criar condições de atratividade e de fruição que justifiquem a ocupação e/ou usos ativos no longo prazo.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o centro urbano de Albergaria dos Doze, com uma área de 52,4 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, e ainda equipamentos de utilização coletiva e outro edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração nos objetivos da ARU.

Estas zonas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava construído 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 15: rua Principal



Figura 16: edifício na rua do Outeiro



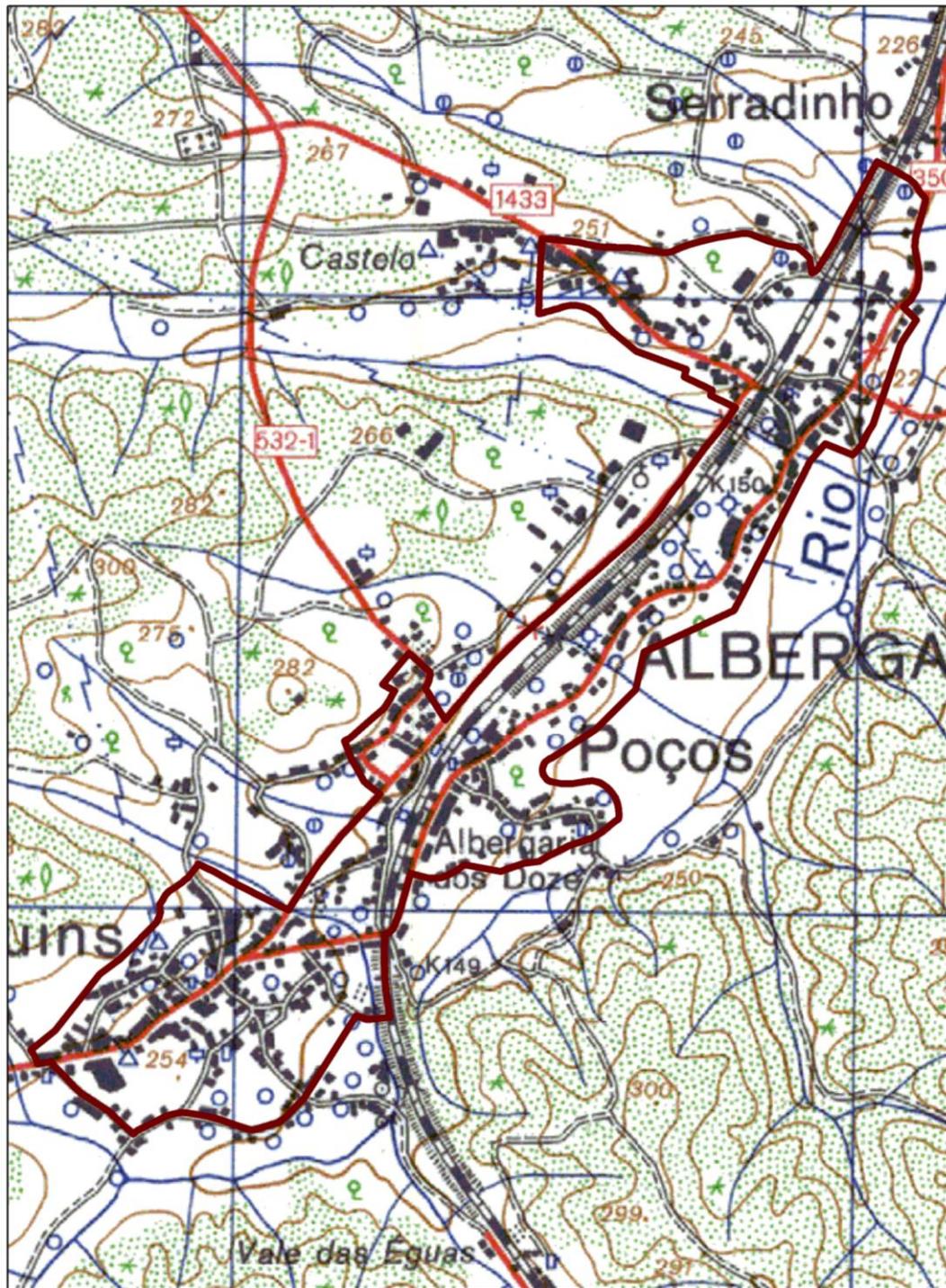
Figura 17: edifício na rua do Castelo



Figura 18 edifício comercial na rua Principal

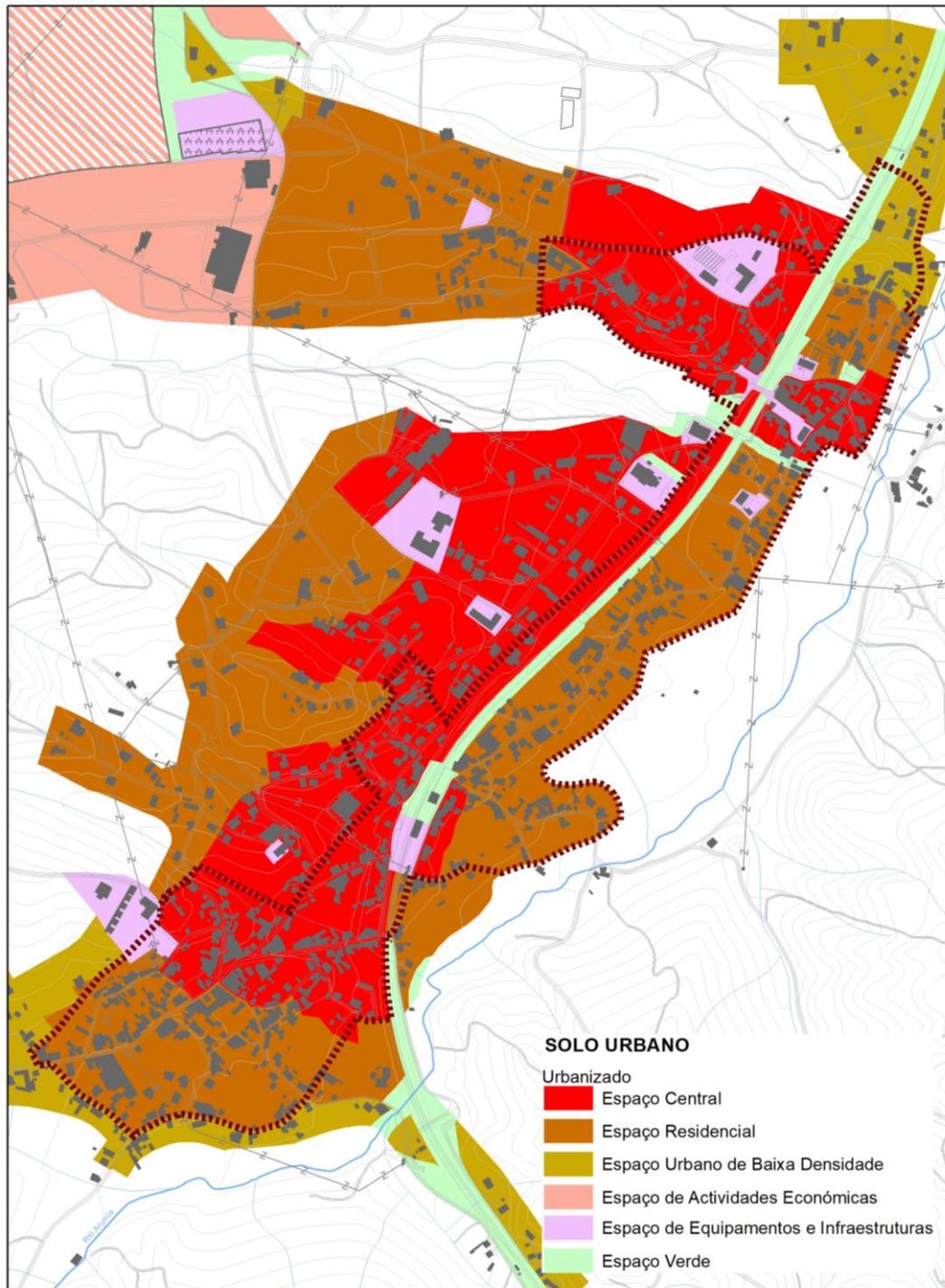


Figura 19: Extrato da Carta Militar de 1984



Naturalmente que no interior da área proposta será sempre possível identificar um ou outro edifício com data de construção mais recente. Contudo, não é 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



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m



Sobre este último argumento, refira-se a 1ª revisão do PDM de Pombal, que classifica esta área como solo urbano - urbanizado, qualificando-a de espaço residencial, espaço urbano de baixa

densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde mas maioritariamente como espaço central, e o qual corresponde a:

*“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.”*

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, importa voltar a referir, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam 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 para a Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze integra então um conjunto edificado que carece ser intervencionado, com vista à minimização de fenómenos de descaracterização ao nível do conjunto arquitetónico e ao nível macro do aglomerado, ajustada à produção significativa de melhoria na qualidade de vida da população.

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 atuais residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial e irá incentivar a capacidade de inovação e de investimento. A reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fâcies e perfil urbanos.

Deve-se também considerar critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

Neste sentido, o objetivo principal consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas dos dois núcleos centrais, e ao longo do eixo estruturante da ER350 e linha ferroviária, complementando as intervenções já realizadas ao nível do espaço público.

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.

Com a delimitação da ARU de Albergaria dos Doze, pretende-se, no fim, proceder ao estudo aprofundado das dinâmicas sociais, económicas e de evolução urbana, para chegar à mais justa definição de procedimentos estratégicos que visam a sua revitalização e requalificação, e os quais se encontram plasmados na proposta do projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze.

## DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleos centrais de Albergaria dos Doze que compreendem a maioria do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a quase totalidade do espaço central;
- Ao longo da ER350, 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, pela rua das Flores e rua da Vinha;
- A nascente, pelo limite do aglomerado urbano.

Figura 21: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m



## 6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU 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 vila.

Para tanto, compete ao Município ter um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do RJRU) potenciando os seguintes objetivos:

- 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 ações relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.*
- g) *Modernizar as infraestruturas 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 infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.*
- j) *Fomentar a adoção 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 concretiza-se na execução de ações estruturantes, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão das intervenções de reabilitação, dispondo 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 durante a vigência da operação de reabilitação.*
- 

## **7 BENEFÍCIOS FISCAIS**

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do RJRU, 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 referido RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, e 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 e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

## IMPOSTOS MUNICIPAIS

<b>IMI</b>	<p><b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b></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"> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p><b>(Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></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"> <li>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)</li> <li>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)</li> </ol> <p><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b></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><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b></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><b>(Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></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><b>(Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRÍPLO</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS</p> <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)</p> <p><b>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</b></p>
<b>IMT</b>	<p><b>ISENÇÃO</b></p> <p>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</p> <p><b>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</b></p>

\* 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.º 266-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.º 1192-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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

<b>Médio</b>	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.
<b>Mau</b>	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.
<b>Péssimo</b>	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

<b>LICENÇA</b>	<b>REDUÇÃO DE 50%</b> DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
<b>OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA</b>	<b>ISENÇÃO</b> 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)
	<b>ISENÇÃO</b> 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

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>MAIS-VALIAS</b> AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA <b>ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (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)
	<b>OS RENDIMENTOS PREDIAIS</b> AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE <b>ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
<b>IVA</b>	<b>TAXA REDUZIDA DE 6%</b> 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.

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 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios. Os apoios e incentivos financeiros e fiscais serão concedidos somente 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.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALBERGARIA DOS DOZE

## ANEXO

- Planta de delimitação



Município de Pombal



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze

0 100 200 m

