



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA CENTRAL DA GUIA**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	5
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	6
4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	7
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	11
6 OBJETIVOS	18
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	19
ANEXO	22

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: Ermida Nossa Senhora da Guia (fotografia de época)



Figura 2: Igreja Velha e Praça Principal



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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia 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 a Zona Central da Guia 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

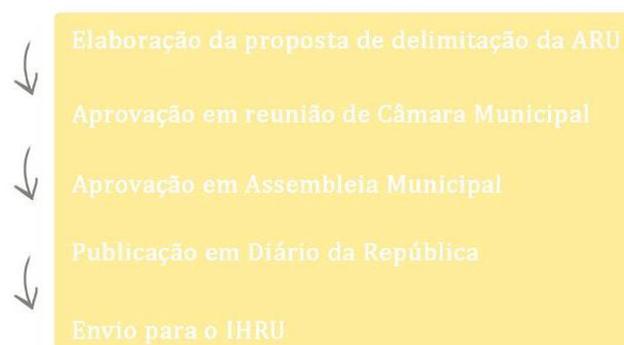
A aprovação da Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU.

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 da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 a Guia 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 Lourical, e ainda à aprovação da 1.ª delimitação da ARU da Zona Central da Guia em simultâneo à de Albergaria dos Doze. 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 (Abiul, Vila do Lourical, 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia estabelece o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que a vila da Guia está já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGÍCO

Figura 3: Ermida de Nossa Senhora da Guia



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A povoação da Guia tem a sua origem associada à construção da Ermida de Nossa Senhora da Guia. Embora as informações sejam escassas, como indica a inscrição na verga de uma das portas, a ermida terá sido edificada *ca.* 1678 às expensas de esmolas dos fiéis, e constitui em sede de PDM imóvel classificado como de Interesse Público.

A Guia foi uma das freguesias mais jovens do Concelho de Pombal tendo sido criada pelo Decreto-lei n.º 74/84, de 31 de dezembro, aprovado pela Assembleia da República e publicado na I série - n.º 301 do Diário da República de 31 de dezembro de 1984.

Em 1 de Junho de 2003 foi elevada à categoria de vila e, recentemente, com a última reorganização administrativa do território das freguesias, de acordo com a Lei nº 11-A/2013 de 28 de Janeiro, a freguesia da Guia passou a constituir com as freguesias de Ilha e de Mata Mourisca a União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

A Guia é uma vila do concelho de Pombal, situada no extremo Oeste do concelho, estruturada ao longo da EN 109 e balizada pela linha ferroviária do Oeste e pela A17. Afigura-se como um aglomerado dotado de uma localização estratégica beneficiando boas acessibilidades.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

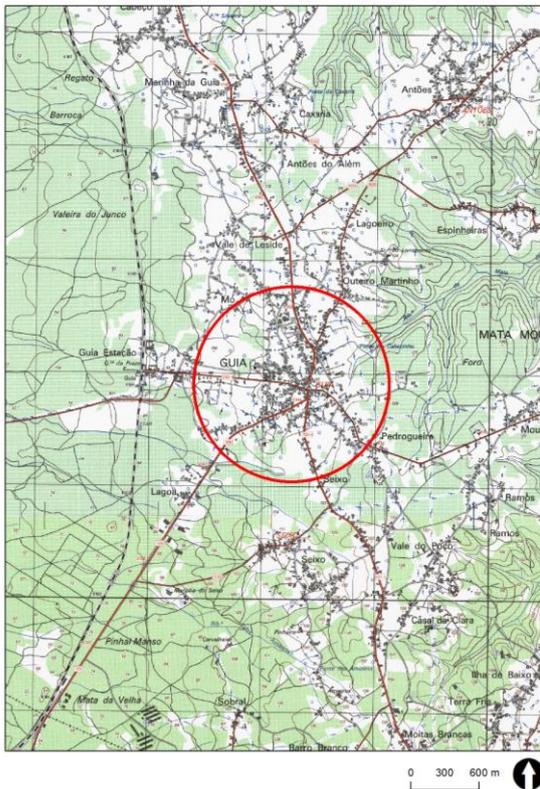
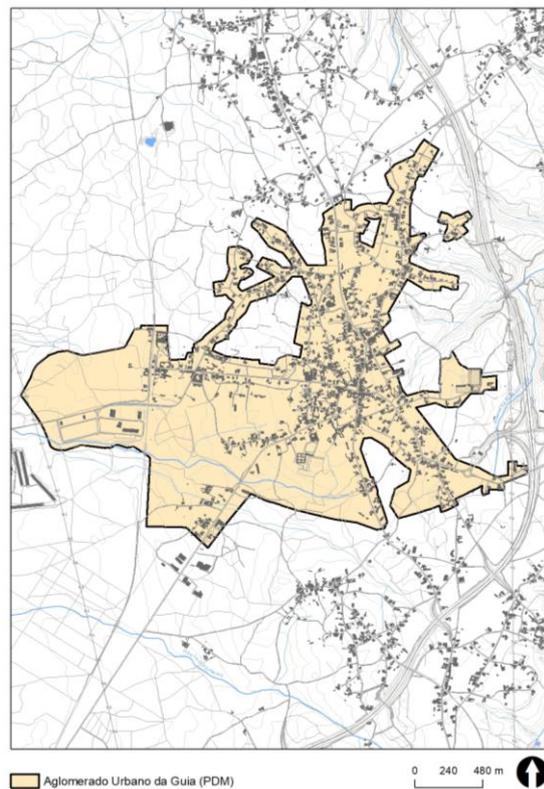


Figura 5: Aglomerado Urbano da Guia definido no PDM



O aglomerado urbano da Guia, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), conta com uma ocupação urbana de 404,0 ha, e apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado. No quadro concelhio, Guia é o aglomerado urbano com a densidade

populacional mais próxima à cidade de Pombal, e conseqüentemente regista uma grande dinâmica construtiva, sobretudo das tipologias de habitação coletiva.

O impulso das atividades económicas, nomeadamente de comércio e de serviços e da atividade industrial fomentada pela criação do Parque Industrial da Guia, hoje Zona Industrial da Guia, em processo de expansão, e o Parque Empresarial da Guia, reverteram a Guia o principal polo urbano da parte oeste do concelho. Herança, em boa verdade, dos dois períodos fortes de desenvolvimento alavancados pelas antigas estruturas fabris ligadas ao tratamento e transformação da madeira e do vidro.

A par, Guia encontra-se dotada de um conjunto de equipamentos coletivos de importância supralocal, como a Escola C+S da Guia e o Centro Escolar da Guia, os CTT, a Cercipom, a USF Pombal Oeste, ou a zona desportiva.

Ao nível morfológico, a malha urbana apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, em que a ocupação urbana teve origem num núcleo central, formado pela Ermida Nossa Senhora da Guia e mais tarde centralizado pela Praça do Rossio. A ocupação desenvolveu-se depois, seguindo dois importantes eixos viários, a EN109, que atravessa o aglomerado no sentido Norte/Sul, e a EN237-1 (desclassificada), que o atravessa no sentido Nascente/Poente e termina na estação da linha ferroviária do Oeste, no limite poente do aglomerado.

Figura 6: Largo do Rossio



Figura 7: Edifícios dos CTT



O tecido edificado apresenta um elevado grau de consolidação, sustentado pela arquitetura construída ainda nos finais do século XIX e, depois, da década de 1980. As edificações caracterizam-se, predominantemente, por construções multifamiliares, dispostas em banda, com 2 e 3 pisos, cuja unidade de conjunto acrescenta valor simbólico ao aglomerado.

Extrapolando o núcleo central, a malha urbana desenvolveu-se conformando um polígono, cujas características tipológicas e morfológicas se vão alterando de acordo com o menor ou maior afastamento ao centro. Nas franjas, a ocupação é menos densa e com implantações mais rarefeitas, onde predominam as habitações unifamiliares isoladas, com 1 e 2 pisos, e onde as atividades comerciais e de serviços vão sendo substituídas pelo aparecimento de pequenas hortas de cultivo, que ocupam os logradouros da habitação.

Figura 8: EN 237-1, Av. Comendador Raul Tomé Feteira



Figura 9: Rua Fundadores do Colégio



Deve ainda referir-se a importância da EN109, Avenida Nossa Senhora da Guia, como eixo catalisador e de fixação da atividade comercial e de serviços, e decorrentemente para a implantação de edifícios de habitação coletiva. Embora com maior incidência no núcleo central, outros, de forma pontual, começaram a surgir ao longo da via.

Enquanto eixo viário de ligação entre importantes cidades, a EN109 mantém um elevado fluxo de trânsito de atravessamento que por um lado conflitua com o uso urbano que marginalmente nela se desenvolveu, por outro lado não permite que a via venha a assumir um perfil urbano que lhe confira a “imagem de avenida”.

Figura 10: EN109



Figura 11: EN109



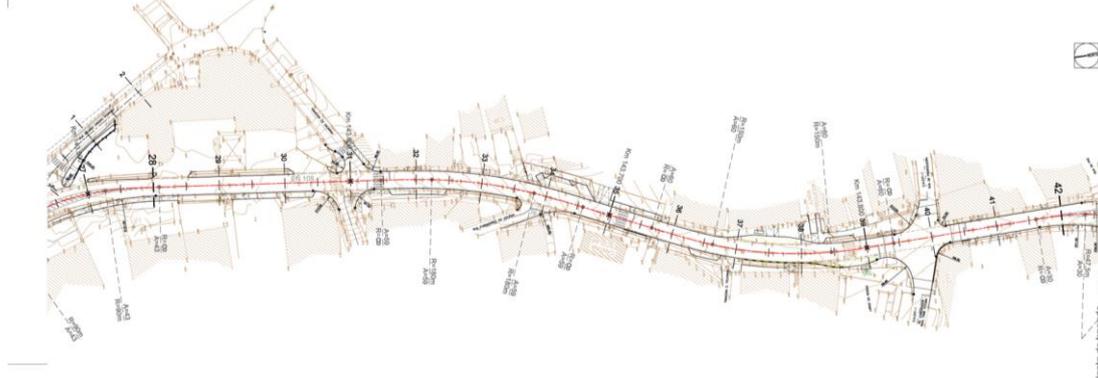
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Os projetos de regeneração urbana na vila da Guia, nomeadamente a requalificação da EN 109 entre o km142+180 e o km144+850 e a requalificação e modernização das instalações da Escola Básica da Guia e da C+S da Guia, foram dois dos motives para o Município de Pombal ter procedido à primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, em 2018. 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.

Figura 12: Requalificação da EN109 (parte do troço)



Figura 13: Requalificação da EN109 (parte do troço)



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 do núcleo original da Guia. 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 da Guia, com uma área de 43,7 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 14: EN109, Av. Nossa Senhora da Guia



Figura 15: EN109, Av. Nossa Senhora da Guia



Figura 16: Rua 31 de Dezembro



Figura 17: EN109, Av. Comendador Raul Tomé Feteira



Figura 18: Extrato da Carta Militar de 1984



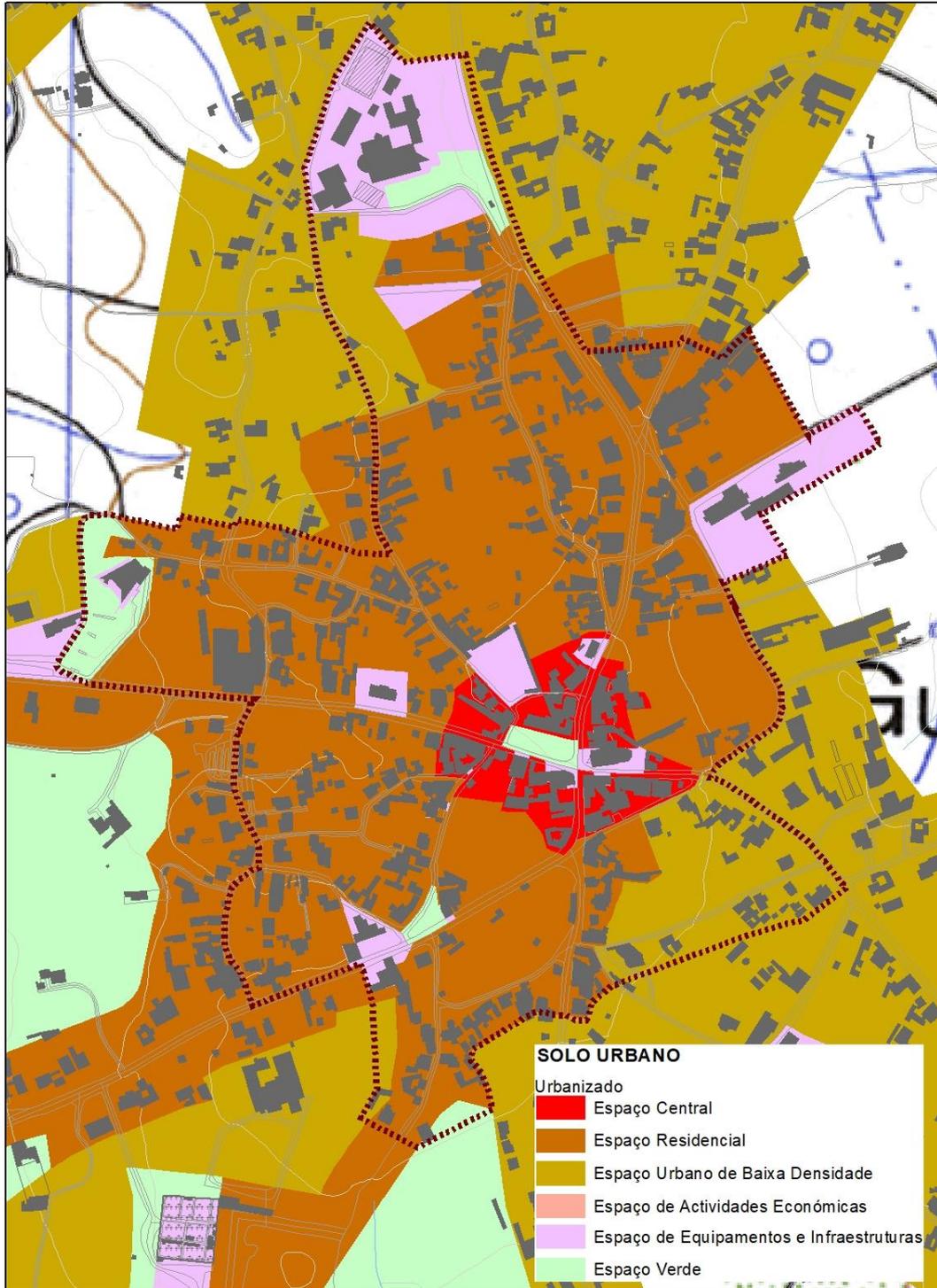
 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 55 110 m



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 19: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 55 110 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 da Zona Central da Guia 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 primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas do centro histórico, da EN109 e junto aos equipamentos de utilização coletiva, complementando as intervenções já realizadas nalgumas áreas ao nível do espaço público e equipamentos.

Portanto, a delimitação da ARU da Zona Central da Guia 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 da Zona Central da Guia, 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 da Zona Central da Guia.

DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da vila da Guia, que compreende a maior parte do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central;
- A norte, pela Escola Básica da Guia e da C+S da Guia;
- A poente, pela Igreja Matriz da Guia e ruas da Serra e das Covas;
- A sul, pelas edificações adjacentes à rua das Rosas e à rua Estreita;
- A nascente, pela rua da Pedrogueira e pela instalação da USF Pombal Oeste, na rua da Fonte do Cabecinho.

Figura 20: Delimitação da área de reabilitação urbana



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 60 120 m



6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU da Zona Central da Guia 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, cérceas, 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 da Zona Central da Guia são de natureza fiscal e de natureza financeira, atribuídos de acordo com os quadros seguintes:

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 TRÍPLO</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>(Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</p>
IMT	<p>ISENÇÃO</p> <p>NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE</p> <p>(Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</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.



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

IRS	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS 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 ENGLOBAMENTO, 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 ENGLOBAMENTO, 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.

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.

ANEXO

- Planta de delimitação



Município de Pombal



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 50 100 m

