



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ALMAGREIRA

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 3 |
| 2 ENQUADRAMENTO LEGAL | 5 |
| 3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL | 6 |
| 4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO | 7 |
| 5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO | 12 |
| 6 OBJETIVOS | 19 |
| 7 BENEFÍCIOS FISCAIS | 21 |
| ANEXO | 24 |

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: Museu Etnográfico de Almagreira



Hoje consolidada como uma matéria fundamental das políticas do ordenamento do território e do urbanismo, a reabilitação urbana constitui-se não apenas uma política também um operador sobre os grandes pressupostos da gestão territorial, da eficiência ambiental e da requalificação urbana, atuando em fim último sobre a revitalização social dos espaços construídos consolidados.

Enquanto direito público, a reabilitação urbana reveste-se assim de uma indispensabilidade dentro do quadro da política nacional de habitação, articulada nas grandes opções plurianuais do plano e do Orçamento de Estado. Tanto, que a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, ditou precisamente a criação de *“condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes”.*

Recentemente, as Resoluções n.º4/2022 e n.º 30/2022 vieram firmar esta tendência, e também promovê-la, apresentando a reabilitação como uma solução de excelência na estratégia da habitação, da qualidade de vida das populações e da competitividade das cidades.

Tudo isto ganha uma maior amplitude quando a componente da habitação, quer no Plano de Recuperação e Resiliência, quer na programação do Portugal 2030, prevê uma política sedimentada na qualificação do parque edificado e na sustentabilidade dos recursos existentes. Em suma, dois critérios fundacionais da reabilitação urbana.

Seja na perspetiva da política de solos, de ordenamento, de urbanismo ou da habitação, da cidade e das suas áreas singulares mais carenciadas, da população, no âmbito do espaço público ou do parque privado, a reabilitação assume-se como uma base de intervenção para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas, cujo êxito depende de um conjunto de instrumentos operacionais e de um enquadramento legal e regulamentar coeso e intercomunicante. Por outras palavras, a identificação do território sujeito a intervenção – “*área de reabilitação urbana*”, cujos princípios de elegibilidade e objetivos estão definidos no *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)*, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto.

Deste modo, e de acordo com a definição incluída atrás, retirada do RJRU, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) fixam a importância que a definição dos seus limites tem para a regeneração ativa das áreas consolidadas, históricas e/ou degradadas dos aglomerados urbanos, presumindo que o seu desenvolvimento e vitalidade resulta necessariamente, e de forma integrada, dos processos de requalificação dos espaços públicos e das edificações.

Ainda de acordo com o RJRU, cabe aos municípios a delimitação das áreas de reabilitação urbana, bem como a proposta dos objetivos e a respetiva estratégia de intervenção, que se encontram indissociáveis da referida delimitação.

É neste sentido que se procede à elaboração do presente documento, o qual se refere à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira, e cuja definição resulta de uma verificada necessidade perante as condições atuais do espaço público (infraestruturas, arruamentos, passeios públicos e praças), e do parque edificado privado.

Sendo que a última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada, em que numa primeira fase se procede à delimitação

da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e numa segunda fase se procede à elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU, a proposta para a ARU de Almagreira vem então dar início à estratégia programada de recuperação, revitalização e reabilitação deste aglomerado, permitindo disponibilizar, desde já, benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado. Da mesma forma, pretende-se criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020) e, não menos importante, identificar os eixos de intervenção e projetos a realizar no longo prazo na persecução de uma estratégia de reabilitação urbana articulada.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

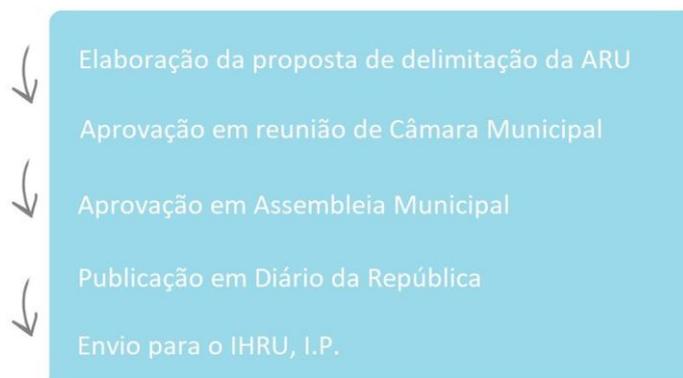
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo os seguintes elementos, devidamente fundamentados:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

Após, a Câmara Municipal submete a proposta de delimitação da ARU à aprovação da Assembleia Municipal, da qual deverá receber o ato de aprovação, integrando os elementos referidos no n.º 2, publica-o através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulga-o na página eletrónica do município.

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, 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.

Imagem 1: Fluxograma da tramitação do processo



3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Almagreira 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 de Almagreira, 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 do concelho.

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. Seguiu-se a aprovação de mais oito áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha, Poios e Vermoil), duas alterações das delimitações anteriores (Redinha e Poios), e elaboraram-se cinco ORU's (Abiul, 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 Almagreira 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 Almagreira vem estabelecer o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às carências que as áreas centrais de Almagreira estão já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Figura 2: Igreja Matriz



Figura 3: Museu Etnográfico



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Almagreira é uma sede de freguesia constituída pelo Decreto de 26 de junho de 1867, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria.

O povoamento deve a sua origem à intervenção do rei D. Dinis, que terá mandado povoar o lugar mediante a divisão e outorga de colonatos a cultivadores, também conhecidos por

“almagreira”. Topónimo derivado dos povoadores de terras argilosas, designadas por *almagre*, que veio depois a referenciar o próprio lugar. Os colonatos foram sendo paulatinamente ocupados por residentes dedicados ao arroteamento dos matos e cultivo da terra, ao fabrico de artefactos de barro e de pinho para uso doméstico, verificando a par construção de pequenas capelas em adobe de barro, que atualmente correspondem aos vários locais que compõem a freguesia de Almagreira.

Técnica construtiva transversal também à construção de habitações, e que revela a valorização dos materiais endógenos na arquitetura local.

As primeiras décadas do século XVIII marcam o início da consagração de Almagreira enquanto Paróquia, convergente na Igreja Matriz, de construção seiscentista e orago de Nossa Senhora da Graça.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Almagreira localiza-se na extremidade norte-central do concelho de Pombal, beneficiando de boa acessibilidade através da proximidade aos eixos do IC2/EN1, IC8, A1 e A17.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

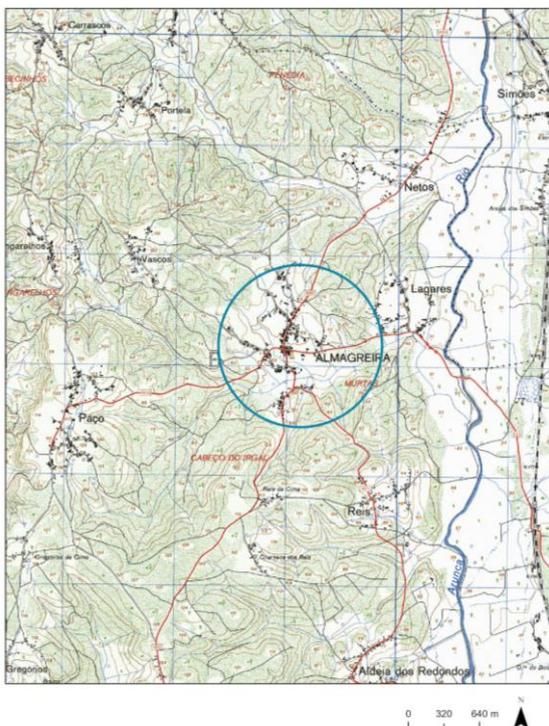


Figura 5: Aglomerado Urbano de Almagreira definido no PDM



O aglomerado delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 75,28ha apresenta um povoamento do tipo tentacular, com epicentro no Largo de São Pedro, confinante à Igreja Matriz.

Deste epicentro, a ocupação urbana fez-se associada aos eixos viários que vieram a constituir-se a estrutura base da malha urbana: rua Padre Manuel Duarte Marques, de ligação a Pombal; rua Dona Inês Norte, de ligação interior ao concelho de Soure; rua Dona Inês Sul, de ligação intralocalidade, rua do Silêncio, de ligação a Louriçal e Figueira da Foz; rua do Rossio, também de ligação intralocalidade e de acesso a importantes equipamentos públicos.

Figura 6: Rua Padre Manuel Duarte Braga



Figura 7: Rua Dona Inês Norte



A ocupação caracteriza-se pela presença de um tecido edificado disposto em banda no prolongamento das vias públicas, predominantemente com 1 e 2 pisos, onde para além da função residencial se encontram edifícios capacitados para atividades de comércio e serviços.

De uma forma geral as edificações civis não constituem imóveis com valor patrimonial e arquitetónico, evidenciando uma arquitetura civil que foi sendo constituída ao longo dos tempos e, por essa razão, influenciada por vários tipos e tipologias. No entanto, por entre o ecletismo, evidenciam-se alguns exemplares de construções anteriores a 1951, com fâcies que remontam aos antigos solares, contribuindo para a sinalização de uma época de provável desenvolvimento económico.

Outra característica que deve ser relevada é o uso dos rés-do-chão para a acomodação de atividades de serviços ou comércio, em particular na rua Dona Inês Norte. Independentemente da situação ativa ou não das atividades desenvolvidas, demonstra a importância do trânsito de atravessamento na formação e evolução, quer da arquitetura, quer da oferta de Almagreira, a longo prazo. Atualmente, em boa verdade, a oferta encontra-se

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALMAGREIRA

mais ajustada às utilidades de serviços e comércios de proximidade, mas mantém uma funcionalidade essencial para a população local e para os movimentos pendulares de residentes e visitantes.

De forma mais dirigida à habitação, deve registar-se que o centro de Almagreira revela um progressivo abandono, contabilizando-se várias construções devolutas. Exemplo claro desta tendência é, mais uma vez, a rua Dona Inês Norte, que contrasta com as dinâmicas regulares do Largo de São Pedro e outras ruas próximas.

Figura 8: Rua Dona Inês Norte



Figura 9: Rua Dona Inês Norte



Neste ponto importa destacar não apenas o valor da Igreja Matriz, terreiro, jardim e parque associados, mas a diversidade de serviços e comércios que se encontram estabelecidos no Largo e rua Padre Manuel Duarte Marques, que colaboram para a manutenção de uma rede de serviços de proximidade e marcação de um centro urbano expressivamente cívico.

Em boa verdade, os equipamentos que conferem a centralidade cívica de Almagreira – Sede da Junta de Freguesia com as valências de CTT e Espaço do Cidadão, Centro Escolar, Mercado da Freguesia de Almagreira, Extensão de Saúde, Associação Cultural Desportiva e Recreativa em conjunto com o Campo de Futebol, Museu Etnográfico, Posto de Abastecimento e Centro Social e Paroquial – encontram-se dispersos. Em resultado, a perceção de um centro cívico seria ininteligível. No entanto, a concentração dos serviços de proximidade citados, logo numa das “portas de entrada” do aglomerado, minimizam essa ininteligibilidade, atuando como pontos catalisadores com um papel fundamental na agregação dos verdadeiros pontos focais cívicos de Almagreira, admitindo assim uma centralidade que só se lê na junção das várias partes que a conformam.

No âmbito do espaço público, à exceção dos quatro eixos viários principais, os arruamentos têm um perfil reduzido, característico dos acessos intralocais, nem sempre compatíveis para a mobilidade simultânea de peões e veículos motorizados.

Ainda que constituída por edificações em banda, a malha urbana encontra uma verificada consolidação e densidade nas zonas mais próximas ao Largo de São Pedro, disseminando quanto maior é o afastamento a este centro e aos eixos viários principais. Contudo, facilmente se identifica uma unidade de conjunto que não se confunde com as povoações imediatas e permite a delimitação clara do aglomerado urbano.

Figura 10: Largo de São Pedro



Figura 11: Largo de São Pedro



Figura 12: Rua Dona Inês Norte



Figura 13: Centro Escolar de Almagreira



Figura 14: rua Padre Manuel Duarte Marques



Figura 15: Extensão de Saúde de Almagreira



Figura 16: Museu Etnográfico de Almagreira



Figura 17: Junta de Freguesia de Almagreira



5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Os arranjos urbanísticos ao nível dos arruamentos e da rede pedonal da rua do Rossio, da rua do Silêncio, da rua Dona Inês Norte e do Largo de São Pedro, bem como a intervenção noutros arruamentos do sistema viário secundário, aliados à requalificação do edifício da antiga Escola Primária (EB1) e Jardim de Infância – hoje cedidos ao Grupo Folclórico e Etnográfico de Almagreira e instalação do Museu Etnográfico de Almagreira –, à execução do parque de estacionamento a tardoz da Igreja Matriz, e a instalação do Parque de Merendas e do Parque Verde, iniciaram processos de regeneração urbana com resultados expressivos, de um modo geral, no aglomerado de Almagreira, e de forma particular no seu ponto focal, o Largo de São Pedro. Aos anteriores deve acrescentar-se o projeto de execução para a requalificação dos espaços exteriores da Igreja Matriz, atualmente em curso.

Figura 18: Rua Dona Inês Norte



Figura 19: Parque de Merendas e Parque Verde



Não obstante, tratam-se de ações cirúrgicas e incidentes sobremaneira às redes de mobilidade viária e pedonal, que não resolvem a totalidade das carências verificadas não só no quadrante do espaço público, também no do edificado.

Mais uma vez, importa sublinhar que Almagreira contabiliza um significativo conjunto de imóveis degradados e/ou devolutos, afetos aos usos de habitação e aos usos de serviços e comércio, e zonas expectantes no interior da malha urbana que não contribuem para a dignificação da fâcies urbana.

Figura 20: Rua Dona Inês Norte



Figura 21: Corredor ribeirinho

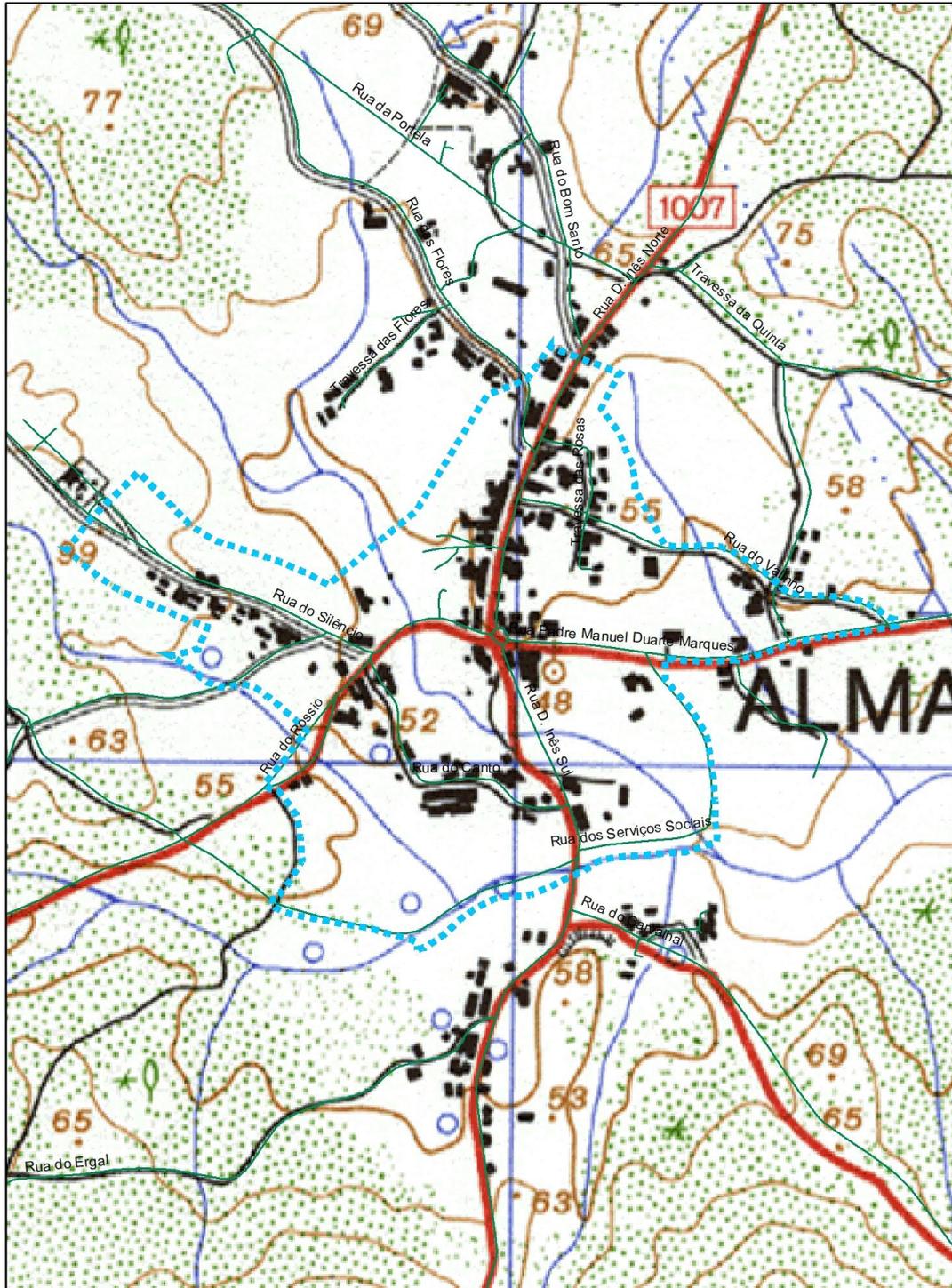


À data, é essencial proceder à implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização do núcleo consolidado de Almagreira. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades já desempenhadas, reativar os equipamentos ou serviços obsoletos, atualizar as redes de infraestruturas com vista a criar condições de atratividade e de fruição que justifiquem a ocupação e/ou usos ativos no longo prazo, quer no quadro dos espaços públicos, quer no quadro da habitação, os quais terão um papel fundamental e dinamizador das dinâmicas sociais, económicas e culturais.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para Almagreira, com uma área de 29,57 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas e consolidadas da urbe, nomeadamente o espaço central e espaço residencial, parte do espaço urbano de baixa densidade, 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 22: Extrato da Carta Militar de 1984



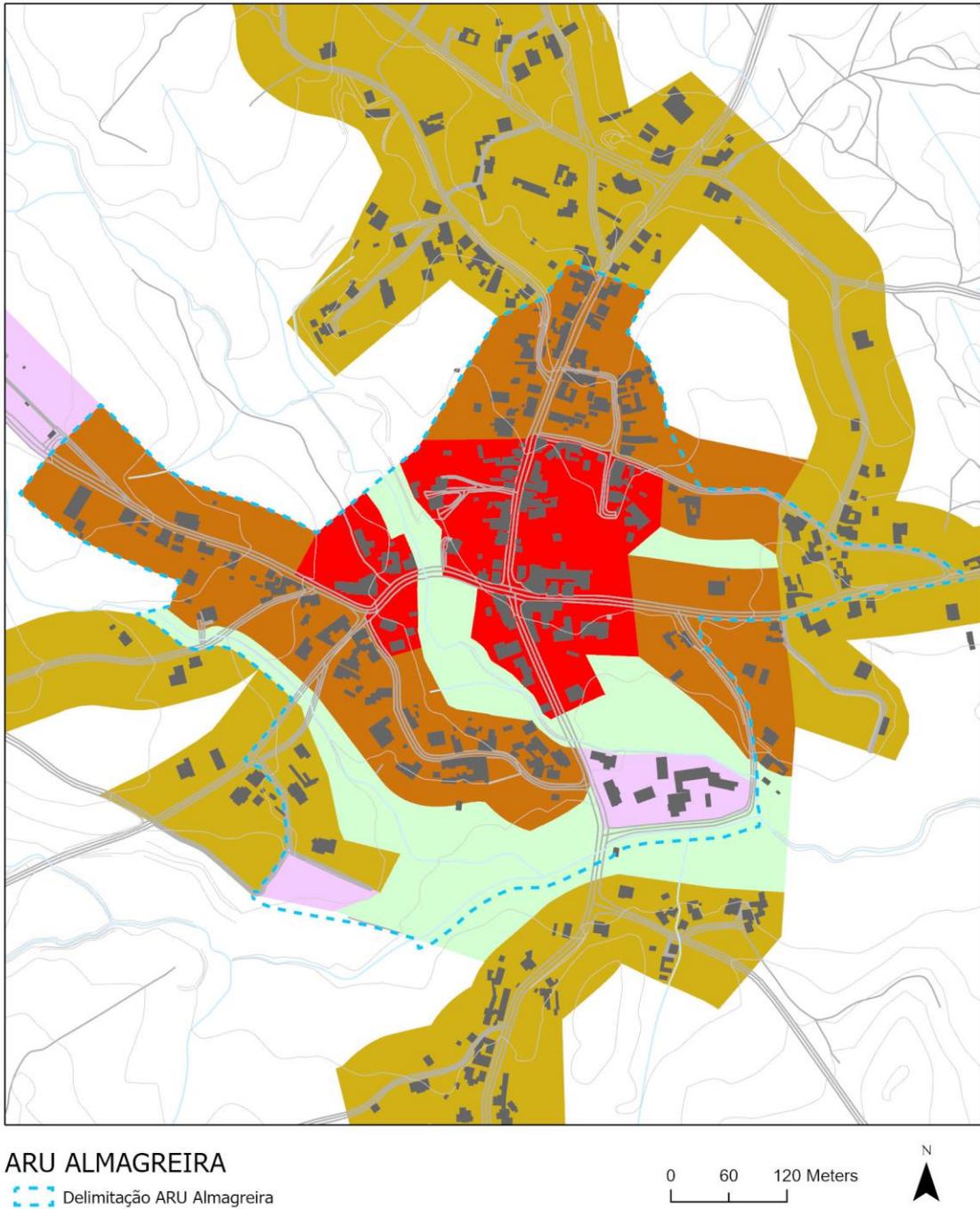
ARU Almagra

Delimitação ARU Almagra



Naturalmente, que na área proposta para Reabilitação Urbana será sempre possível identificar um ou outro edifício mais recente, não sendo, contudo, razoável excluir edificações isoladas, já que a área delimitada assenta na evolução urbana do aglomerado, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 23: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALMAGREIRA

densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde mas ainda 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 geracional e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar maior maturidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, 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, dos equipamentos e infraestruturas e dos espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana de Almagreira 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, bem como os de abandono das atividades de serviços e comerciais. Sobretudo, criar condições favoráveis 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 interiores à delimitação da ARU, proceder junto dos equipamentos de utilização coletiva, complementar as intervenções já realizadas nalgumas áreas ao nível do espaço público e equipamentos e reforçar os projetos em curso.

Portanto, a delimitação da ARU de Almagreira baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos; coerência morfológica; áreas carentes de intervenção; requalificação das infraestruturas e revitalização do espaço público.

DELIMITAÇÃO

Esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo consolidado do aglomerado de Almagreira, o qual compreende o maior número de edificado degradado;
- Pela 1.ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central e parte significativa do espaço residencial, aos quais acrescem zonas classificadas de espaço urbano de baixa densidade;
- A norte pelo limite do espaço residencial definido pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente, pelos limites do espaço residencial e espaço central coincidentes com o limite do aglomerado urbano definidos pela 1.ª Revisão do PDM;
- Segue coincidente com o limite do espaço residencial definido pela 1.ª Revisão do PDM, nas imediações da rua do Silêncio, e depois os limites do espaço verde e rua do Rossio, integrando a unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984;
- A sul, pelo limite determinado pelo espaço verde e parte dos espaços de baixa densidade e equipamentos definidos pela 1.ª Revisão do PDM, seguindo a delimitação definida pela travessa dos Pelitos e rua da Escola, sobrepondo depois o corredor fluvial (incluindo o devido afastamento de 10 metros à linha hidrográfica existente) até à rua dos Serviços Sociais;
- A nascente, define-se pelo limite determinado pela rua dos Serviços Sociais até à rua Padre Manuel Duarte Marques, seguindo sobre o limite sul do arruamento até à intersecção com a rua do Valinho, integrando a totalidade do espaço residencial existente nesta vertente, e parte do espaço residencial de baixa densidade integrando a unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984.

- Segue coincidente com o limite norte da rua do Valinho até à intersecção com a unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984, fechando a norte com o limite do espaço residencial definido pela 1.ª Revisão do PDM.

Figura 24: Delimitação da área de reabilitação urbana



ARU ALMAGREIRA
- - - Delimitação ARU Almagreira

0 60 120 Meters



6 OBJETIVOS

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

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 edifícios privados.*
- k) *Garantir que todas as intervenções assentem 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 Almagreira 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> |

| | |
|------------|---|
| | (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) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI) |
| | AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (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.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 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 PEDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, 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