



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ALDEIA DO VALE



## ÍNDICE

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>3</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>9</b>
<b>5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO</b>	<b>15</b>
<b>6 OBJETIVOS</b>	<b>23</b>
<b>7 BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	<b>24</b>
<b>ANEXO</b>	<b>28</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: Capela de Nossa Senhora do Amparo, vista da rua da Soeira



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.º30/2022 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 da Estratégia 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 que, importa sublinhar, alarga-se agora às áreas não urbanas, de uma forma mais consistente e mais equitativa. Veja-se que um dos dois objetivos estruturantes da área de intervenção Centro + Próximo, alinhada na formalização do programa Centro 2030, prevê:

*“Promover, nas zonas não urbanas, o desenvolvimento social, económico e ambiental integrado e inclusivo a nível local, a cultura, o património natural, o turismo sustentável e a segurança.”*

Portanto, seja na perspetiva da política de solos, de ordenamento, de urbanismo ou da habitação, seja na perspetiva da cidade e das suas áreas singulares mais carenciadas ou das áreas rurais, 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, 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, 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 da Aldeia do Vale, e cuja definição resulta de uma necessidade perante as condições atuais do espaço público (infraestruturas, arruamentos, passeios públicos e praças), e do parque edificado privado, que são, à dimensão municipal, o conjunto mais eloquente da arquitetura vernacular de construção em pedra calcária, concentrando o maior volume de exemplares arquitetónicos e urbanísticos, e decorrentemente de tipos e de práticas de construção, por comparação a outras aldeias de tipologia arquitetónica similar.

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 da Aldeia do Vale 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

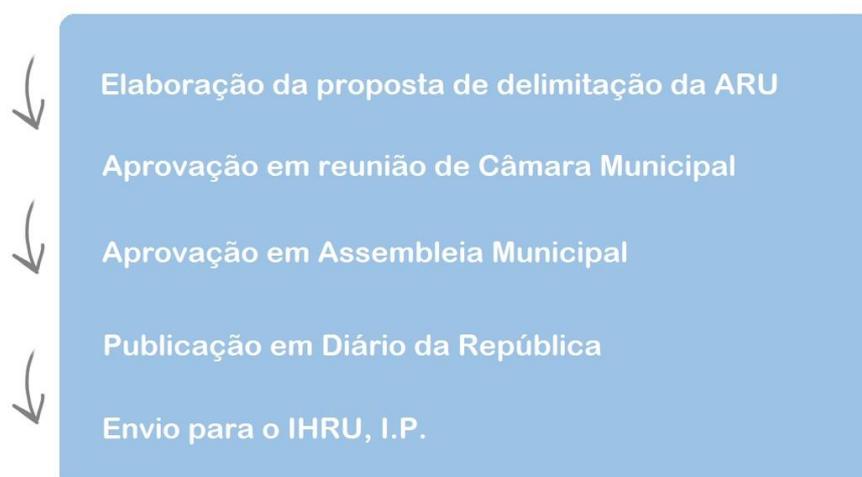
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia do Vale pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo os seguintes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

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 outras dez áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão, Abiul, Vila do Louriçal, Zona Central da Guia, Albergaria dos Doze, Redinha, Poios, Vermoil, Almagreira e Zona Central das Meirinhas), 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 urbanizado. 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, já mais tarde e 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 Aldeia do Vale venha a plasmar esta estratégia, conquanto mais ajustada às particularidades do local, às necessidades e aos recursos próprios existentes, estabelecendo o enquadramento legal necessário para que se criem as condições de resposta às carências que a Aldeia do Vale enfrenta. Paralelamente, esta delimitação vem dar continuidade à intenção do Município de Pombal em alargar aos aglomerados rurais as oportunidades, incentivos e deveres já operacionalizados para os aglomerados urbanos, sendo por isso significativa para a sedimentação de uma prática transversal.

## 4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGÍCO

Figura 2: Rua da Fonte



Figura 3: Rua da Pregueira



Figura 4: Rua do Canto



Figura 5: Rua da Sicó



### ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A Aldeia do Vale, pertencente às freguesias de Pombal e de Vila Cã, é apontada como a aldeia mais antiga habitada do Município de Pombal, com ocupação datada do período medieval.

Engastada na vertente sudoeste da Serra de Sicó, a aldeia reserva uma paisagem rural, marcada pelos tipos arquitetónicos de referência vernácula das construções em pedra calcária, sendo hoje o mais eloquente repositório de práticas e saberes tradicionais da construção pombalense em ambiente serrano. Não é, de resto, outra a razão pela qual a Aldeia do Vale tem sido recorrentemente estimada como o paradigma municipal nas narrativas patrimoniais e, por conseguinte, encontrar-se ratificada na lista de património arquitetónico que consta da Planta de Ordenamento do Sistema Patrimonial, complementar à 1ª revisão do PDM.

Figura 6: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

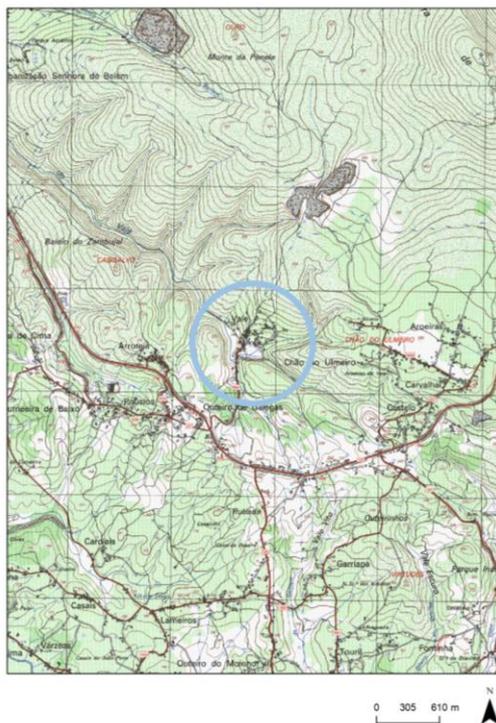


Figura 7: Aglomerado Rural da Aldeia do Vale definido no PDM



## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

O aglomerado rural da Aldeia do Vale, delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), conta com uma ocupação de 18ha, e apresenta um povoamento do tipo tentacular com núcleo central consolidado.

Com uma ocupação concentrada junto à Capela de Nossa Senhora do Amparo, o povoamento ter-se-á desenvolvido numa primeira fase na estreita relação com o curso do ribeiro, ocupando as várzeas e, depois, já numa fase posterior, terá começado a ocupar a encosta do vale cársico contribuindo para a transformação de antigos trilhos de rota pastorícia em arruamentos.

Em resultado, a Aldeia do Vale valida, ainda atualmente, uma malha construída estabilizada nas particularidades e condicionantes naturais da paisagem envolvente, garantindo uma espécie de insulação no próprio vale.

Não obstante a ocupação tornar-se mais rarefeita quanto mais distante do centro identificado junto à capela, em bom rigor explicada pela marcação de logradouros e quintais privados nas imediações das casas de habitação, verifica-se uma malha construída e sistema de arruamentos plenamente comunicantes também ao nível interlugares. É de referir as ligações da Aldeia do Vale a Pombal e à GR26 Rota do Paleolítico através da Rua da Soeira; a Pombal e

ao IC8 mediante a Rua das Lages e Rua do Vale; as ligações à Serra de Sicó garantidas pelas Rua da Sicó e Rua da Tapada; e a ligação ao IC8 e Vila Cã pela Rua Vale da Boiça.

A construção da antiga Escola Primária, hoje sede da Associação dos Amigos da Aldeia do Vale, e do Largo da Fonte com o Lavadouro Público veio consolidar os lugares cívicos da aldeia, na esteira da Capela e do desenvolvimento da construção na imediação da Rua da Tapada, contrariando assim a disseminação do tecido construído.

Figura 8: Sinalética Largo da Capela



Figura 9: Antiga Escola Primária



Figura 10: Sinalética GR26



Figura 11: Largo da Fonte



O tecido edificado da Aldeia do Vale caracteriza-se, de uma forma genérica, por construções em pedra calcária, com telhados de duas águas revestidos a telha cerâmica de canudo ou marselha e estrutura em madeira, com um ou dois pisos (sobradas), às quais se anexam arrumos destinados ao abrigo de animais e alfaias e produtos agrícolas. São vários os exemplos que contam também com uma eira circular, com muretes em pedra calcária de argamassa seca. As habitações implantam-se lado a lado, ao longo dos arruamentos, virando as fachadas principais à via pública e com terrenos de cultivo nas traseiras da habitação, onde também se encontram eiras circulares privadas. Outros exemplares há, cuja implantação ocorre de forma

isolada, mas mantendo um núcleo de construções agregadas e inclusas ao limite da propriedade.

Às construções mais antigas, de alvenaria de pedra à vista, visivelmente degradadas ou em estados de conservação muito próximos ou já de ruína estrutural, juntam-se outras tipologias de construção, verificando-se algumas habitações com fachadas argamassadas e pintura de revestimento a cal, ou outros, de construção mais recente (*ca.* 1960 e anos posteriores) que evidenciam tipologias de construção mistas.

Numa nota sobre os elementos constituintes, importa destacar os vãos emoldurados por pedras calcárias de corte retangular ou com travamentos superiores em viga de madeira, com acabamento de encaixe à face dos paramentos, não havendo peitoris ou soleiras salientes. Ainda, os elementos salientes colocados junto aos vãos superiores para o apoio das tábuas de peitoril, de floreiras ou função de goteira. Também, os cunhais, formados por blocos de pedra, de corte retangular ou quadrado.

Figura 12: Rua da Sicó



Figura 13: Vãos e Pormenores Construtivos



Figura 14: Eira



Figura 15: Pormenores Construtivos



No âmbito do espaço público, a Aldeia do Vale compõe-se de arruamentos maioritariamente em calçada grossa, de perfil necessariamente estreito, em razão da disposição das fachadas e dos muros de limite de propriedade sobre a via pública. Ainda que se verifique algumas

intervenções de arranjo urbanístico (Rua Lage da Moca, Rua da Serradinha, Rua da Serra ou Rua do Canto), ou pavimentações em betuminoso (Rua da Tapada, Rua da Fonte, Rua Vale da Boiça, Rua do Vale), há carências. À falta de uma rede pública pedonal concertada e definição de zonas de estacionamento, verifica-se a desadequação, ou inexistência, de valetas de recolha de águas de pluviais. As infraestruturas de iluminação pública não contribuem para a harmonia do conjunto edificado e a sua relação com a paisagem natural, sobressaindo às cérceas.

Apesar da formalização deficitária, a frente da Capela e o Largo da Fonte, com o cruzamento da Rua do Vale, Rua das Lages e Rua Vale da Boiça, logo na entrada sul da aldeia, constituem os espaços de maior desafogo do sistema de espaço de uso público. Urgem, claro, de uma melhor definição física e programática, com vista à implementação de lugares de encontro da população e da consolidação de funções cívicas essenciais à manutenção da identidade cultural e social. A título de exemplo, não há, ao momento, uma praça, largo ou espaço verde coletivo capaz de albergar as celebrações ou certames que anualmente, e muito impulsionados pelas atividades da Associação dos Amigos da Aldeia do Vale, se desenvolvem e mantêm as tradições locais ativos patrimoniais.

No âmbito das infraestruturas e equipamentos coletivos, também se devem apontar vazios. À exceção da Associação dos Amigos da Aldeia do Vale, não há qualquer rede de apoio coletiva ou serviços primários de proximidade (farmácia, terminal de atm, talho, mercearia, café, posto de saúde, posto de informação ou apoio turístico, equipamento de apoio ao comércio local ou turismo de experiência e prática ade desportos da natureza, entre outros) que possam alavancar a permanência de primeiras habitações ou impulsionar a valorização turística do lugar.

Aos anteriores acresce a inexistente ligação da aldeia com o curso do ribeiro e às atividades possivelmente decorrentes, para já, assentes nas rotas e trilhos da GR26, mantendo as ligações entre a cota alta e a cota baixa da aldeia truncadas.

Figura 16: Rua do Canto

Figura 17: Rua do Canto



Figura 18: Rua da Tapada



Figura 19: Rua da Serradinha



Figura 20: Rua da Tapada e Travessa da Tapada



Figura 21: Rua dos Abreus



Figura 22: Rua do Vale



Figura 23: Rua Vale da Boiça



## 5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Paradoxalmente às condições atrás descritas, o parque habitacional da Aldeia do Vale tem vindo a ser pontualmente reedificado, mediante a iniciativa privada, e com intervenções de reabilitação do edificado que, não raras as vezes, não contribuem para a dignificação da paisagem edificada ou para a salvaguarda das particularidades da aldeia.

Se por um lado são vários e diversificados os tipos e tipologias de reabilitação que se empregam, por outro lado, são alguns os processos de demolição que, quer por um ou por outro, rasuram os paradigmas arquitetónicos, urbanísticos e construtivos de referência vernácula.

Em bom rigor, casos há em que as intervenções de reabilitação concertam novas soluções e tipos com arquétipos existentes e tradicionais, e de forma harmonizada transportam a antiga Aldeia do Vale para a contemporaneidade que lhe deve ser intrínseca, se o objetivo é a manutenção (ou resgate) de uma aldeia habitada e apta às exigências, necessidades e pressupostos legais do tempo presente.

Ainda assim, fora este esforço que devemos assumir como uma ação cirúrgica e com uma reflexão na unidade rural ainda ténue, os processos de regeneração do aglomerado da Aldeia do Vale estão muito aquém das efetivas necessidades da salvaguarda proactiva, e é célere o processo de descaracterização ao qual a aldeia está votada. São múltiplos os prédios devolutos, com diversas patologias de degradação e ruína estrutural. São também múltiplos os imóveis colocados para venda, refletindo a estagnidade passiva do lugar e a expectativa de que as dinâmicas das segundas habitações e turísticas sejam as estratégias de concertação de proteção ou revivificação da aldeia.

Acresce, as condições do espaço público identificadas atrás, e os vazios expectantes, sobrantos dos quintais e hortas anteriormente cultivados.

Contudo, é na ambivalência do espaço edificado da Aldeia do Vale – edifícios, infraestruturas e equipamentos – que efetivamente reside a chave de permanência, mediante a intervenção naquilo que se assume como padrões constituintes da identidade cultural e social do lugar. Soma-se, a capacidade quase inata da paisagem edificada em assumir-se uma verdadeira peça histórica fundamental e um espaço cuja reconstrução concertada facilmente aliará a história à vida presente.

É neste espaço que, poderá vir a reafirmar-se a validade habitacional da Aldeia do Vale e a constituição de programas funcionais que lhe devolvam a população, e assim estabelecer os argumentos para a habitação da aldeia a outro longo prazo. Sejam os argumentos resultantes de ações objetivando a habitação permanente, a alavancagem da segunda habitação, ou a elaboração de soluções para uma permanência temporária, ou até mesmo a articulação dos três anteriores.

Figura 24: Rua do Canto



Figura 25: Rua do Canto



Figura 26: Rua das Lages



À data, é não só essencial, é indispensável, proceder à implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana concertadas com políticas de proteção e salvaguarda das particularidades arquitetónicas, urbanísticas e construtivas, 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 da Aldeia do Vale. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades qualitativas que deve desempenhar, reativar e criar equipamentos, 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 a Aldeia do Vale, com uma área de 23,70 hectares, abrangendo as áreas mais antigas e consolidadas que incluem edificado, espaço público e/ou relação com a paisagem natural, 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 27: Rua da Tapada



Figura 28: Rua da Sicó



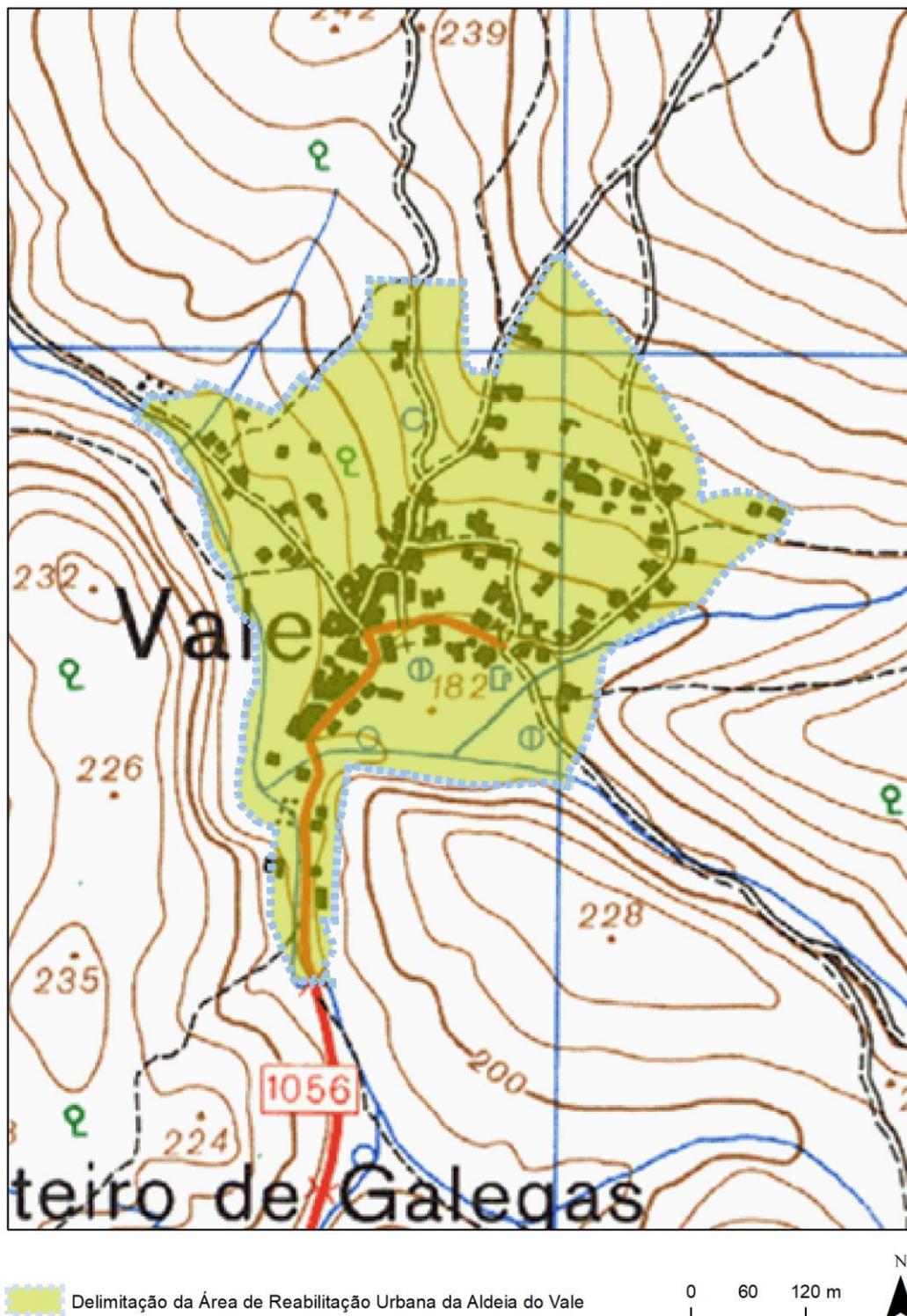
Figura 29: Rua do Canto



Figura 30: Rua do Canto

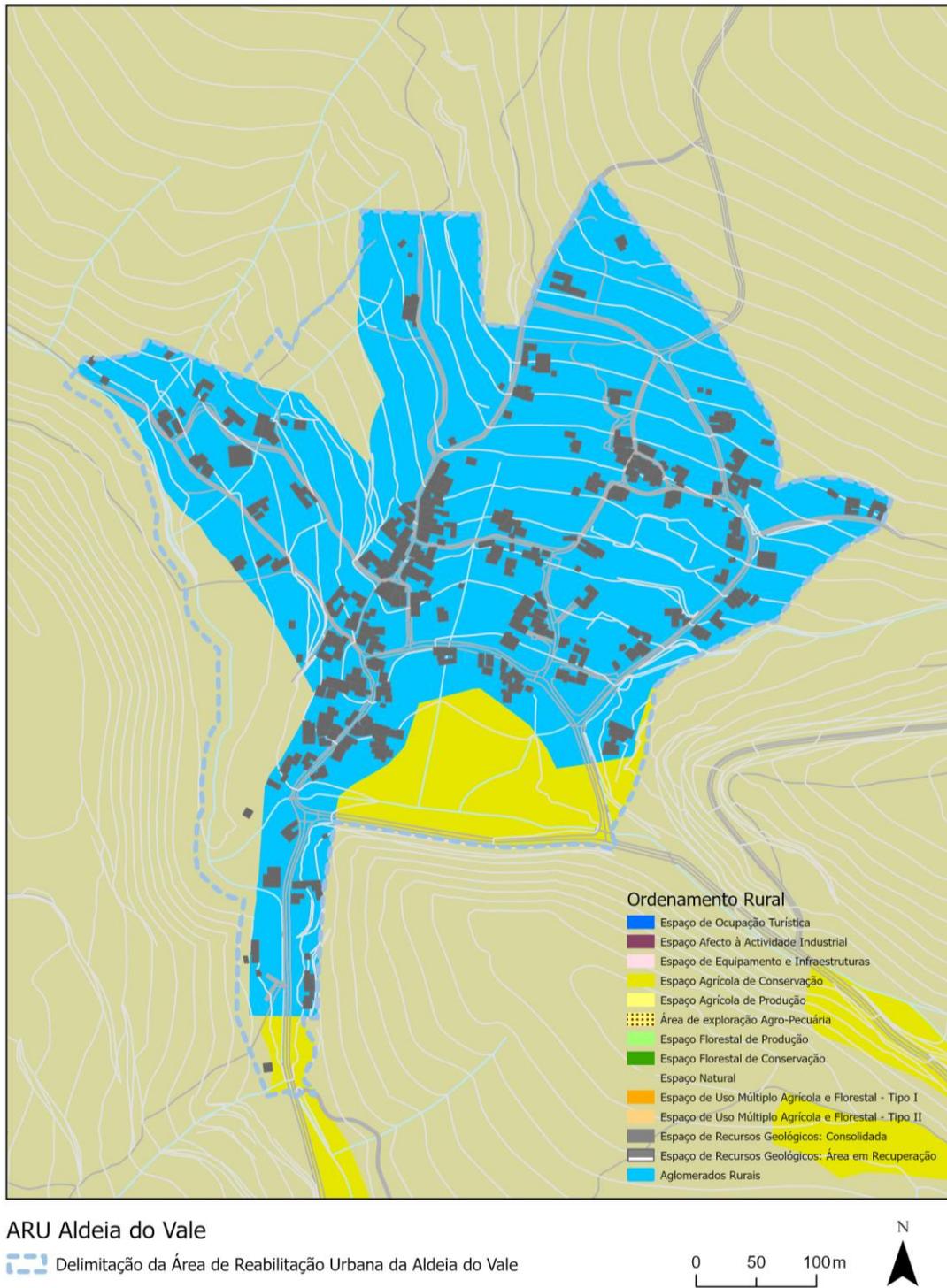


Figura 31: Extrato da Carta Militar de 1984



Naturalmente, que na área proposta para a delimitação da Área de 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 do aglomerado, numa configuração holística, bem como, nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

Figura 32: 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 rural, qualificando-a aglomerado rural e o qual corresponde a:

*“núcleos concentrados de edificação servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais de apoio a atividades localizadas em solo rural.*

*Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a manutenção da sua ruralidade.”*

Pretende-se assim, promover a consolidação 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 núcleo edificado e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar maior maturidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente edificado e respetiva componente natural, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, que fomentem a reabilitação do tecido construído em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmem os valores patrimoniais existentes e promovam a melhoria geral do ambiente rural, dos fluxos de mobilidade e de 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 da Aldeia do Vale 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, na ainda ausência de outros instrumentos mais regulamentares, será um primeiro passo direcionado ao melhoramento a nível social e territorial, com vista a incentivar a competência da salvaguarda, da inovação e do investimento. A reabilitação do edificado deve então sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitetónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a fâcias e perfil consolidados.

Não pode, de resto, ser outra a forma de intervenção neste aglomerado rural, dado que, além de tratar-se de um lugar arquitetónico referenciado, em cumprimento do disposto no n.º 4 do



artigo 43.º da 1ª revisão do PDM de Pombal referente à inserção urbanística e paisagista em territórios e sítios abrangidos pela Rede Natura 2000 Sítio Sicó-Alvaiázere:

*“a integração paisagística e o traçado arquitetónico das edificações deve atender aos valores essenciais da arquitetura tradicional da região”.*

Deve também considerar-se critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infraestrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível, pertinente e enquadrável na unidade de conjunto ou nos paradigmas construtivos.

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 da Aldeia do Vale 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 da Aldeia do Vale, compreendendo a totalidade do edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço com qualificação de aglomerado rural;
- A norte, pelo limite do aglomerado rural definido pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente, pelo limite do aglomerado rural definido pela 1.ª Revisão do PDM e incluindo as edificações em unidade consolidada no âmbito da Carta Militar de 1984 e sobrepondo depois o corredor fluvial (incluindo o devido afastamento de 10 metros à linha hidrográfica existente) até encontrar a Rua do Vale;
- A sul, junto à junção da Rua do Vale com um caminho de acesso a terrenos agrícolas, incluindo parte do espaço agrícola de conservação definido pela 1.ª Revisão do PDM e depois pelo limite exterior da Rua Vale da Boiça;
- A nascente, pelo limite do aglomerado rural definido pela 1.ª Revisão do PDM.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ALDEIA DO VALE

Figura 33: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia do Vale



ARU Aldeia do Vale

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia do Vale

0 50 100m



## 6 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da ARU da Aldeia do Vale promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a proteção ativa do património edificado e a qualificação dos espaços públicos, com o intuito de estimular uma dinâmica de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação de serviços e comércios básicos, enfim, no contributo para a instalação de residentes, de atividades económicas e de fluxos turísticos.

Para tanto, compete ao Município ter um papel proactivo, criando condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do RJRU) e fomentando 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 da Aldeia do Vale 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 TRIPLO</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	
<b>Excelente</b>	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas.
<b>Bom</b>	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
<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>ISENÇÃO</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.



## **ANEXO**

- Planta de delimitação



## ARU Aldeia do Vale

 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Aldeia do Vale

