



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA PELARIGA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3 ENQUADRAMENTO OPERACIONAL	7
4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	9
5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	15
6 OBJETIVOS	23
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	25
ANEXO	28

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: Largo da Igreja Matriz



Hoje consolidada como uma matéria fundamental das políticas do ordenamento do território e do urbanismo, a reabilitação urbana constitui-se não apenas como uma política mas também como 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.

Veja-se que um dos dois objetivos estruturantes da área de intervenção Centro + Próximo, alinhada na formalização do programa Centro 2030, prevê:

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

Portanto, 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 da Pelariga, 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 da Pelariga 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

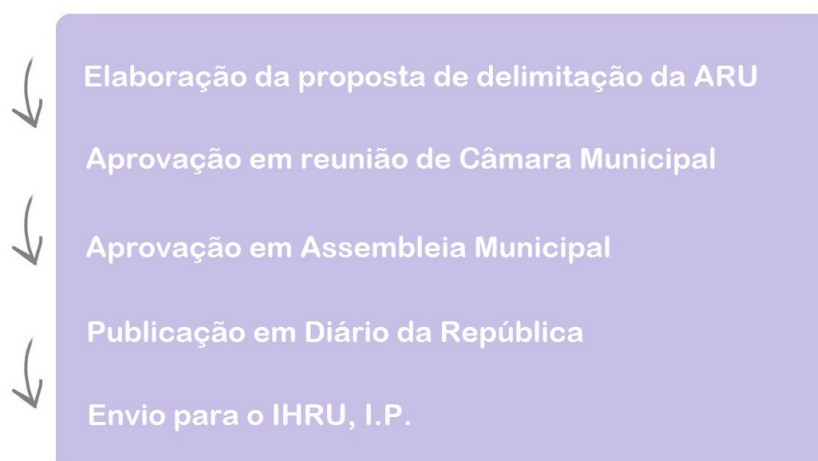
A aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Pelariga pressupõe a concretização de um conjunto de trâmites processuais legalmente previstos em sede do RJRU. De acordo com o previsto no artigo 13.º, cabe à Câmara Municipal de Pombal apresentar a proposta contendo os seguintes 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 Pelariga 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 as necessidades urbanas do local, revelando uma realidade que carece uma atualização no que respeita a regeneração do espaço, quer construído, quer vivido.

Se é verdade que tais preocupações não são específicas ao contexto da Pelariga, 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 outras dez áreas de reabilitação urbana (Seixo e Emporão, Abiul, Vila do Lourical, 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 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 Pelariga 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 Pelariga vem estabelecer o enquadramento legal necessário para que se criem as condições operativas de resposta às necessidades e lacunas que o aglomerado urbano da Pelariga está já a enfrentar.

4 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Figura 2: Igreja Matriz



Figura 3: Rua das Escolas e edifício da Junta de Freguesia



ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Pelariga é uma sede de freguesia constituída a 10 de Março de 1817, pertencente ao concelho de Pombal e distrito de Leiria.

A ocupação do lugar remonta, pelo menos, aos anos de 1620, sob a forma de uma coutada de caça atribuída aos alcaides-mores de Pombal. No entanto, há registos na Torre do Tombo, que admitem que já nessa altura o lugar de Pelariga era povoado. Em 1635 o Tribunal do Santo Ofício, da Inquisição de Lisboa, emitiu a prisão de Diogo Rodrigues, cristão-novo (judeu), natural de Pelariga, Pombal.

Por volta de 1712, a *Corografia Portuguesa e Descrição Topográfica do Famoso Reyno de Portugal* (tomo III), da autoria de Padre Antonio Carvalho da Costa, dava conta que:

“tem o termo desta Villa [de Pombal] muytos lugares de quarenta, cincoenta, & mais vizinhos [...], estas Ermidas S. João Bautista na Pelariga”.

Assim, infere-se que o século XVII constituiu a fundação e desenvolvimento, relativamente rápido, do povoado de Pelariga, agregado ao orago que ainda hoje constitui o Santo Padroeiro da Sede de Freguesia.

A primeira metade do século XVIII at esta esta evolução e consequente influência da Pelariga à formação de outros lugares próximos, como a Venda, antes da Pelariga, hoje da Cruz. Prova-o a Diligência de Habilitação emitida pelo Conselho Geral do Tribunal do Santo Ofício a António Gonçalves de Brito e Carvalho.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PELARIGA

Não é de resto, por acaso, a interdependência da Pelariga aos lugares contíguos atualmente integrantes da freguesia. Veja-se que a criação da sede de freguesia deve-se também à pressão exercida pelo Barão da Venda da Cruz, João Fiore de Miguéis Carvalho e Brito, embaixador português em Roma.

Em julho de 1847 constituiu-se a Junta da Paróquia, presidida pelo pároco Raimundo José Dias da Silva.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO

Pelariga localiza-se na zona norte-central do concelho de Pombal, beneficiando de boa acessibilidade através da proximidade aos eixos do IC2/EN1 e A1, e da ligação ferroviária Linha do Norte.

Figura 4: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

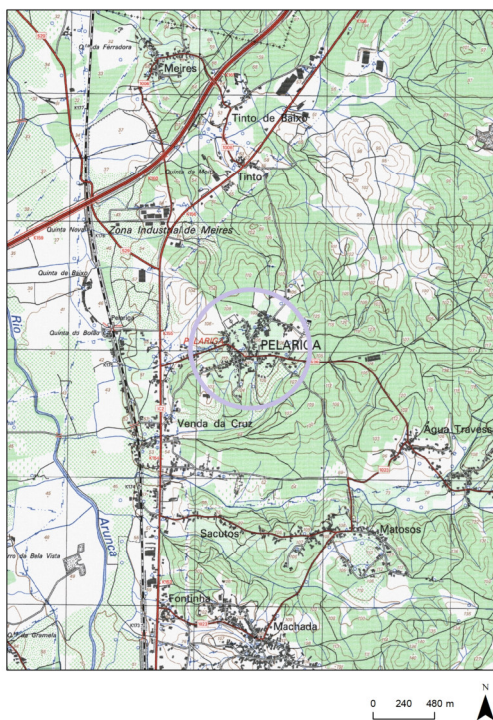
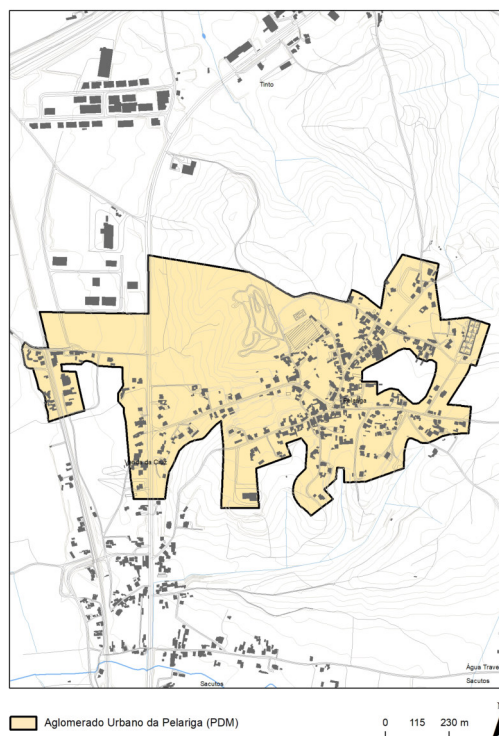


Figura 5: Aglomerado Urbano de Pelariga definido no PDM



O aglomerado delimitado na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 89,47ha apresenta um povoamento do tipo mancha de óleo, com epicentro no Largo da Igreja Matriz.

Do epicentro, a ocupação urbana fez-se associada aos eixos viários que vieram a constituir-se a estrutura base da malha urbana: Rua das Escolas e Rua Principal de ligação ao IC2/EN1; Rua de São João de ligação intralocal e de acesso a importantes equipamentos públicos; Rua dos Gregórios de ligação ao interior via Água Travessa; Rua da Chã de ligação interior via Matosos; Rua Augusta e Rua da Cavada de ligação ao IC2/EN1 via Tinto.

Figura 6: Rua das Escolas



Figura 7: Rua Principal



A ocupação caracteriza-se pela presença de um tecido edificado disposto na continuidade das vias públicas, nalguns casos implantados em banda, noutros casos de forma isolada, com áreas de logradouro destinadas a hortas e/ou jardins na envolvente. São imóveis predominantemente com 1 e 2 pisos, onde para além da função residencial se encontram edifícios capacitados para atividades de comércio e serviços, por regra instalados nos pisos térreos.

De uma forma geral as edificações civis não constituem imóveis com valor patrimonial e arquitetónico, evidenciando uma arquitetura civil que foi sendo construída ao longo dos tempos e, por essa razão, influenciada por vários tipos e tipologias. Por entre o ecletismo, relevam-se o edifício da Escola Primária, da Igreja Matriz e do antigo lavadouro público e, já de fácies contemporânea, o novo edifício do Centro Escolar da Pelariga.

Figura 8: Escola Primária



Figura 9: Igreja Matriz



Figura 10: antigo Lavadouro Público



Figura 11: Centro Escolar da Pelariga



As atividades de serviços ou comércio encontram-se maioritariamente acomodadas na zona imediata ao Largo da Igreja, reforçando a centralidade do lugar e evidenciando a importância do trânsito de atravessamento na instalação e evolução, quer da arquitetura, quer da oferta de Pelariga, a longo prazo. Atualmente, em boa verdade, a oferta encontra-se mais ajustada às utilidades de serviços e comércio de proximidade, mas mantém-se essencial para a população local e para os movimentos pendulares de residentes e visitantes.

Não é, de resto, outra a razão pela qual o centro da Pelariga conta com uma dinâmica quotidiana ativa e contínua ao longo do dia, o que invariavelmente resulta num centro urbano expressivamente cívico. Neste ponto importa destacar não apenas o valor da Igreja Matriz, também o conjunto de serviços e comércio que se encontram estabelecidos ali e na Rua de São João. Desde a Sede da Junta de Freguesia com as valências de CTT e Espaço do Cidadão, à instalação da Extensão de Saúde, ao Mini Mercado Santos e Café e Pastelaria Nobre Doce, ao Talho Caborrabo e Farmácia Ribeiro Correia. Já na Rua de São João, a Estética e Cabeleireiro/Barbearia Espaço M, Paula Cabeleireira e Café Snack-Bar Amnésias.

Acresce, a comprovada representatividade que o Largo da Igreja desempenha anualmente na comemoração das festividades em honra de São João, e que são, em boa verdade, um dos maiores ex-líbris da localidade.

Figura 12: Festa de São João



Figura 13: Festa de São João



Fotografia e Captura de ecrã retiradas da página [facebook](#) "Festas São João Pelariga"

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

A malha urbana encontra uma verificada consolidação e densidade nas zonas contíguas aos arruamentos e ao Largo da Igreja, disseminando quanto maior é o afastamento a este centro ou eixos viários. Não obstante, facilmente se identifica uma unidade de conjunto que não se confunde com as povoações imediatas e permite a delimitação clara do aglomerado urbano.

Figura 14: Rua dos Gregórios



Figura 15: Rua dos Gregórios



Figura 16: Rua de São João



Figura 17: Rua dos Arneiros e Rua Augusta



Figura 18: Rua das Flores



Figura 19: Rua do Arrabalde



Figura 20: Rua da Chã



Figura 21: Rua de Santo António



Figura 22: Rua da Cavada



Figura 23: Rua da Quinta



Figura 24: Rua do Serradinho



Figura 25: Rua dos Desportos



5 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Os arranjos urbanísticos ao nível dos arruamentos e da rede pedonal da Rua Principal, Rua das Escolas, Rua dos Gregórios, a formalização de uma área prevista para estacionamento público próxima ao centro cívico, aliados à requalificação do edifício da Igreja Matriz, a instalação do Parque de Merendas e as obras decorrentes à construção do loteamento da Zona Desportiva e Escolar, deram início a processos de regeneração urbana com resultados expressivos.

A estes, somam-se o desenvolvimento de novas áreas de construção, relacionadas com a definição de loteamentos e outras operações urbanísticas maioritariamente impulsionadas pela construção de novas habitações, e com a articulação da sede do Grupo Desportivo da Pelariga e do Campo Desportivo Dinis dos Pinheiros e a implantação do novo Centro Escolar.

Figura 26: Área destinada a estacionamento público



Figura 27: Parque de Merendas



Figura 28: Sede do Grupo Desportivo e Centro Escolar



Figura 29: Centro Escolar e zona envolvente



Em resultado, a malha urbana da Pelariga tem mantido uma dinâmica de evolução com reverberação no preenchimento dos vazios urbanos e na orientação de novas áreas de expansão, ou possível expansão. Esta condição requer, necessariamente, o devido acompanhamento do espaço público, o que implica a adaptação do existente.

Figura 30: Obras de urbanização da Zona Desportiva e Escolar



Figura 31: Construção nova na Rua dos Gregórios



Em bom rigor, as intervenções e operações atrás descritas dizem respeito sobremaneira às redes de mobilidade viária e pedonal, e não só não resolvem a totalidade das carências verificadas no quadrante do espaço público, como impõem a procura por soluções com a devida urgência. O mesmo deve ser entendido para a questão dos equipamentos e das infraestruturas e dos espaços verdes coletivos.

Importa ainda ter presente que a evolução da malha urbana, no quadrante do edificado, não esconde o significativo conjunto de imóveis degradados e/ou devolutos existentes, afetos aos usos de habitação, aos usos de serviços e comércio e ainda equipamentos, ou as zonas expectantes no interior da malha urbana que não contribuem para a dignificação da fâcies urbana.

Figura 32: Rua das Escolas



Figura 33: Tardoz do edifício da Junta de Freguesia e Ext. de Saúde



Figura 34: Imóvel degradado e devoluto da Rua da Relvinha



Figura 35: Imóvel degradado e devoluto na Rua da Relvinha



Figura 36: Imóveis degradados e devolutos na R das Escolas



Figura 37: Imóvel degradado e devoluto na Rua de São João



Figura 38: Pavilhão junto ao Campo D. Dinis dos Pinheiros



Figura 39: Área ajardinada na envolvente da Igreja Matriz



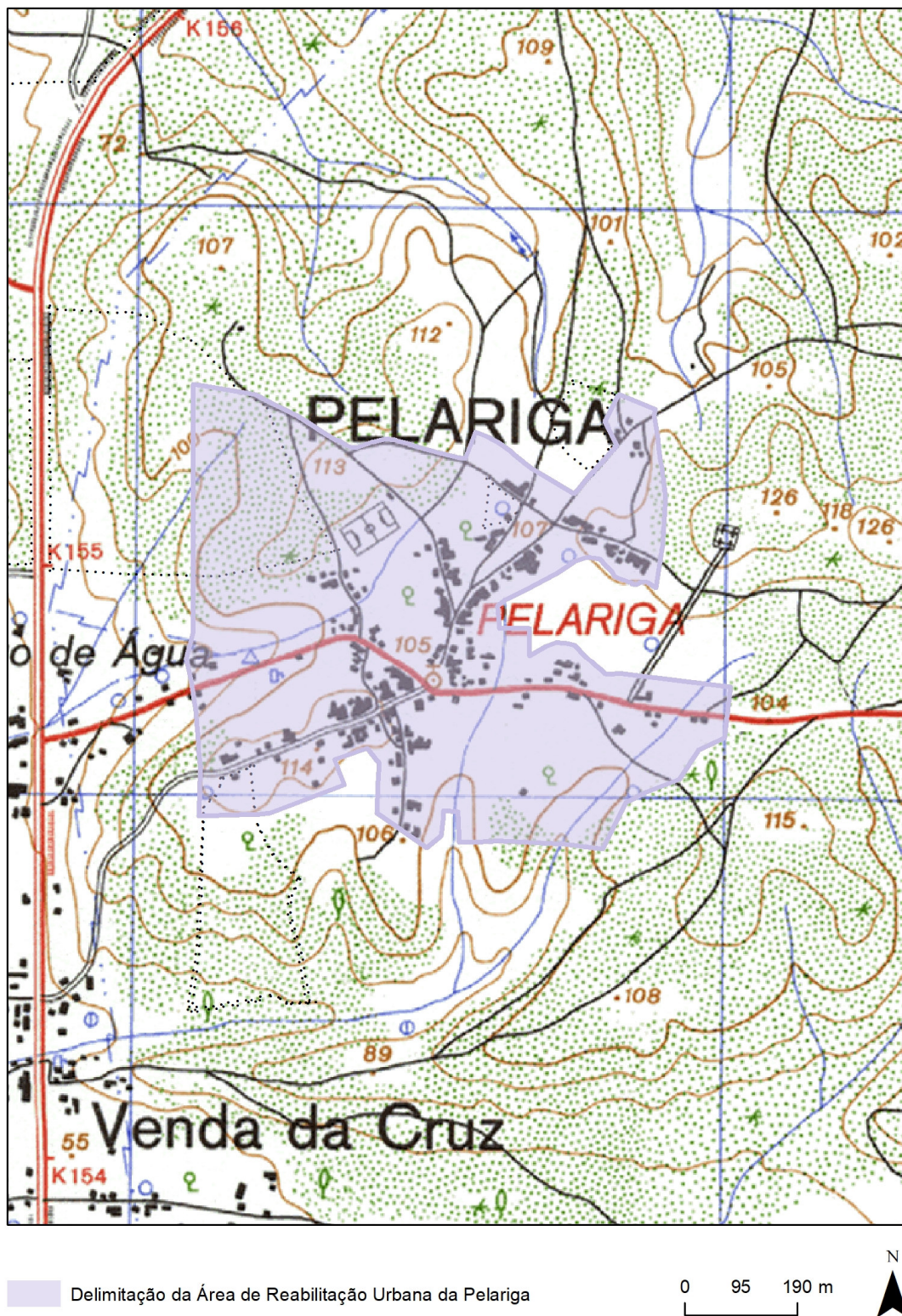
É então essencial proceder à implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, atendendo à revitalização contínua e sustentada do núcleo consolidado da Pelariga. Importa dotar o espaço público para as funcionalidades já desempenhadas, reativar os equipamentos obsoletos ou com patologias visíveis, 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 Pelariga, com uma área de 49,20 hectares, integrando o espaço central, parte significativa do espaço residencial e do espaço urbano de baixa densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde, abrangendo assim as zonas urbanas mais antigas e consolidadas da urbe e do 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.

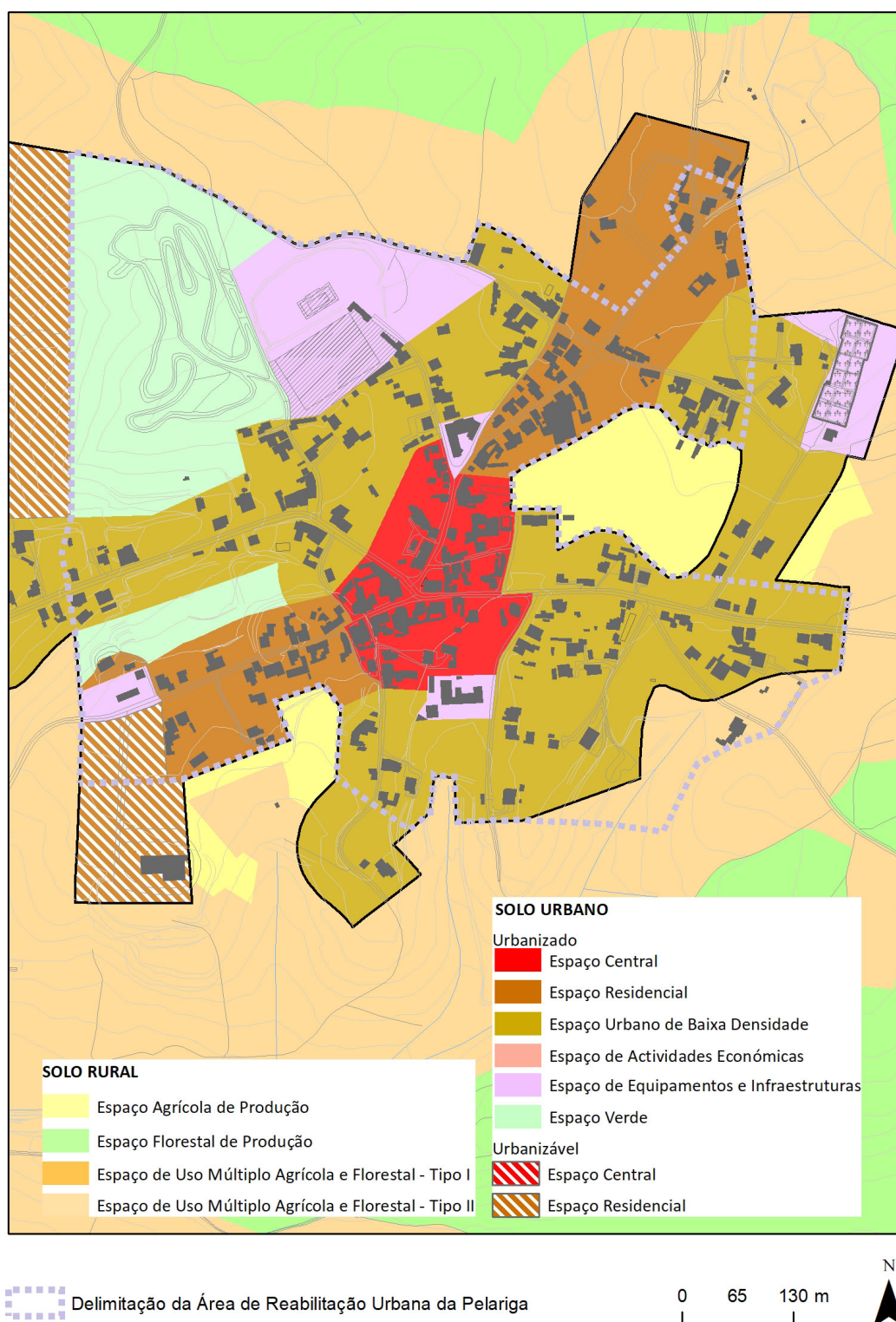
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PELARIGA

Figura 40: Extrato da Carta Militar de 1984



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

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PELARIGA

“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 da Pelariga 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, incluindo o espaço público. 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 da Pelariga baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas, nomeadamente: edifícios devolutos e/ degradados; 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 Pelariga, o qual compreende o maior número de edificado degradado;
- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central e parte significativa do espaço residencial e do espaço urbano de baixa densidade, do espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde;
- A norte pelo limite da unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984 integrante nos espaços residencial e de baixa densidade definidos pela 1.ª Revisão do PDM, seguindo depois o limite definido pelo espaço de equipamentos e infraestruturas e espaço verde definidos pela 1.ª Revisão do PDM;
- A poente, pelos limites do espaço verde, integrando a unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984;
- A sul segue coincidente com o limite do espaço residencial definido pela 1.ª Revisão do PDM, abrangendo depois, já em classificação de espaço urbano de baixa densidade a zona consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984. A delimitação continua incluindo o limite definido em unidade no âmbito da Carta Militar de 1984 e os limites do parque de Merendas e Travessa do Parque de Merendas.
- A nascente, pelos limites definidos da Travessa da Chã e limites do espaço urbano de baixa densidade e do espaço agrícola de produção definidos pela 1.ª Revisão do PDM, fechando a norte com o limite do espaço residencial definido na 1.ª Revisão do PDM, abrangendo a unidade consolidada de edificações no âmbito da Carta Militar de 1984.

Figura 42: Delimitação da área de reabilitação urbana



ARU PELARIGA

Delimitação ARU Pelariga

0 70 140 m



6 OBJETIVOS

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

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	ISENÇÃO DA TAXA DE IMI 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. Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: - 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 (Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30% 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. Desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: - 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) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10% 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. (A título de exemplo: pintura integral das fachadas, operações de limpeza das fachadas, substituição/reparação do telhado, entre outras não listadas aqui) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)
	REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20% PARA PRÉDIOS URBANOS OU FRAÇÕES AUTÓNOMAS ARRENDADOS (CUMULATIVO com as reduções da taxa de IMI em 30% ou 10% anteriores) (Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)
	AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA IMÓVEIS DEGRADADOS

	(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
------------	---

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA PELARIGA

	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 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



ARU PELARIGA

 Delimitação ARU Pelariga

0 70 140 m

