



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À Reunião.

03-09-2019
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

Assunto: Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios

Ex.mo Sr. Presidente,

Num contexto em que a promoção da reabilitação urbana se assume cada vez mais como um objetivo estratégico e um desígnio nacional, e no seguimento da estratégia delineada pelo município de Pombal, para o desenvolvimento e ordenamento do território concelhio, a qual se consubstancia também na implementação de políticas de promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através da valorização e qualificação do espaço público e da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados, importa dotar a autarquia de instrumentos que permitam assegurar, no quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a promoção das medidas necessárias à reabilitação e revitalização urbana.

Complementarmente, encontrando-se abertas as candidaturas ao financiamento de projetos no âmbito do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), o qual tem por objetivo o financiamento de operações de reabilitação urbana incidentes nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) delimitadas pelos Municípios, importa igualmente assegurar o acesso a este instrumento financeiro a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada que pretenda reabilitar o seu imóvel.

Para o efeito o IFRRU 2020 disponibiliza 1.400 milhões de euros para investimento na reabilitação urbana, contando com financiamento de fundos da União Europeia.

Neste enquadramento, tendo sido já delimitada a Área de Reabilitação Urbana para a Zona Central da Cidade de Pombal, a ARU da Redinha, a ARU de Abiúl, a ARU da Vila do Lourçal, a ARU de Albergaria dos Doze e a ARU da Zona Central da Guia, importa dar continuidade ao processo de promoção da reabilitação urbana, pelo que, e englobada na Rede de Aldeias de Calcário (RAC), projeto de intervenção da responsabilidade da Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, em parceria com os municípios de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure, se promoveu à delimitação da Área Urbana de Poios, a qual abrange uma área de 12,1 hectares, cuja proposta de delimitação, que se junta em anexo, se encontra instruída nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

Um dos objetivos principais deste projeto (RAC) passa por propor um modelo de desenvolvimento da atividade turística na Serra de Sicó, contribuindo desta forma para a sustentabilidade do território a nível social, económico e ambiental. É, portanto, neste contexto que se perspetiva que a ARU da aldeia dos Poios se constitua não só como um instrumento de planeamento das intervenções de reabilitação e regeneração socioeconómica da aldeia, como também contribua para a preservação do seu carácter identitário.



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Importa ter presente que a ARU dos Poios abrange um território distinto das restantes ARU's já delimitadas no concelho de Pombal, porquanto a ARU da aldeia dos Poios abrange uma área de cariz rural, enquanto as demais ARU's existentes abrangem os centros históricos/urbanos de algumas sedes de freguesia, com características marcadamente urbanas e com dinâmicas diversas. Neste sentido, alguns benefícios fiscais da ARU de Poios diferem das ARU's existentes em Pombal, sendo idênticos as restantes 5 aldeias da RAC, integrando uma estratégia homogénea e coerente para estas aldeias de calcário.

Assim, os incentivos fiscais propostos para a ARU dos Poios, são mais abrangentes e ambiciosos do que os incentivos fiscais aprovados para as outras ARUs já delimitadas, o que se justifica por se tratar de um território serrano, de cariz rural com especificidades muito próprias, que importa preservar e impulsionar, registando dinâmicas urbanísticas bastante diferentes das restantes áreas já abrangidas por ARUs.

Inerente à delimitação da ARU, encontra-se a aprovação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a promover pelos particulares, tal como definido no artigo 14.º do RJRU, nomeadamente a definição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), bem como a definição de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nestes termos, submete-se a apreciação de V. Ex.a a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Poios, para, caso seja esse o entendimento, a remeta ao órgão Câmara Municipal para efeitos de apreciação e submissão à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

À consideração de V. Exa.

(Nelson Mendes - Mestrado)

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POIOS

Memória Descritiva e Justificativa



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	8
4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE POIOS	11
4.1.Critérios de Delimitação	11
4.2.Proposta de Delimitação	14
5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE POIOS	15
5.1.População	15
5.2.Estrutura e Funções Urbanas	15
5.3.Parque Edificado	16
5.4.Espaço Público	18
5.5.Património Cultural e Natural	19
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	21
7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	23
ANEXOS	29
Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU de Poios	





1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Poios, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Pombal, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento urbano, começou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Central da Cidade de Pombal (aprovada pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 2014 e alterada pelo Aviso n.º12089/2015 de 20 de outubro), a que se seguiu a aprovação do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 2018), o qual consubstancia a programação da operação de reabilitação urbana sistemática da referida área de reabilitação urbana. Desde então, foram aprovadas mais cinco áreas de reabilitação urbana – a ARU da Redinha, a ARU de Abiúl e a ARU da Vila do Lourçal (aprovadas pela Assembleia Municipal em 28 de junho de 2018), a ARU de Albergaria dos Doze e a ARU da Zona Central da Guia (aprovadas pela Assembleia Municipal em 25 de setembro de 2018).

O aglomerado urbano de Poios (localizado na freguesia de Redinha) foi identificado para englobar a Rede de Aldeias de Calcário (RAC), projeto de intervenção da responsabilidade da Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, em parceria com os municípios de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure. Este projeto apresenta, como um dos seus objetivos, o desenvolvimento de produtos turísticos ímpares, que promovam a Serra de Sicó, pela conjugação dos valores naturais e patrimoniais existentes, com os produtos endógenos da região. Fundamental, neste projeto, é o facto de se propor um modelo de desenvolvimento da atividade turística integrado e responsável, que visa contribuir para a sustentabilidade do território a nível social, económico e ambiental.

É, portanto, no contexto da operacionalização do projeto de renovação das aldeias que integram a Rede de Aldeias de Calcário (RAC), que



surge a necessidade de delimitação de uma área de reabilitação urbana no aglomerado de Poios, a qual se constituirá não só como um instrumento de planeamento das intervenções de reabilitação física e regeneração socioeconómica da aldeia, numa perspetiva de desenvolvimento turístico, mas, também, como um fator de proteção e preservação do caráter identitário da mesma aldeia.

Assim, propõe-se a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Poios, cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Poios deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Poios inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se seguirá a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através da elaboração de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o Município dispõe de três anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Pombal, pertencente ao Distrito de Leiria, sub-região de Leiria (NUT III), é limitado, a norte, pelos concelhos de Figueira da Foz e Soure, a este, por Ansião e Alvaiázere, e a sul, por Ourém e Leiria. O concelho abrange uma área de cerca de 626 km² e apresenta uma população residente de 55.217 habitantes (INE 2011).

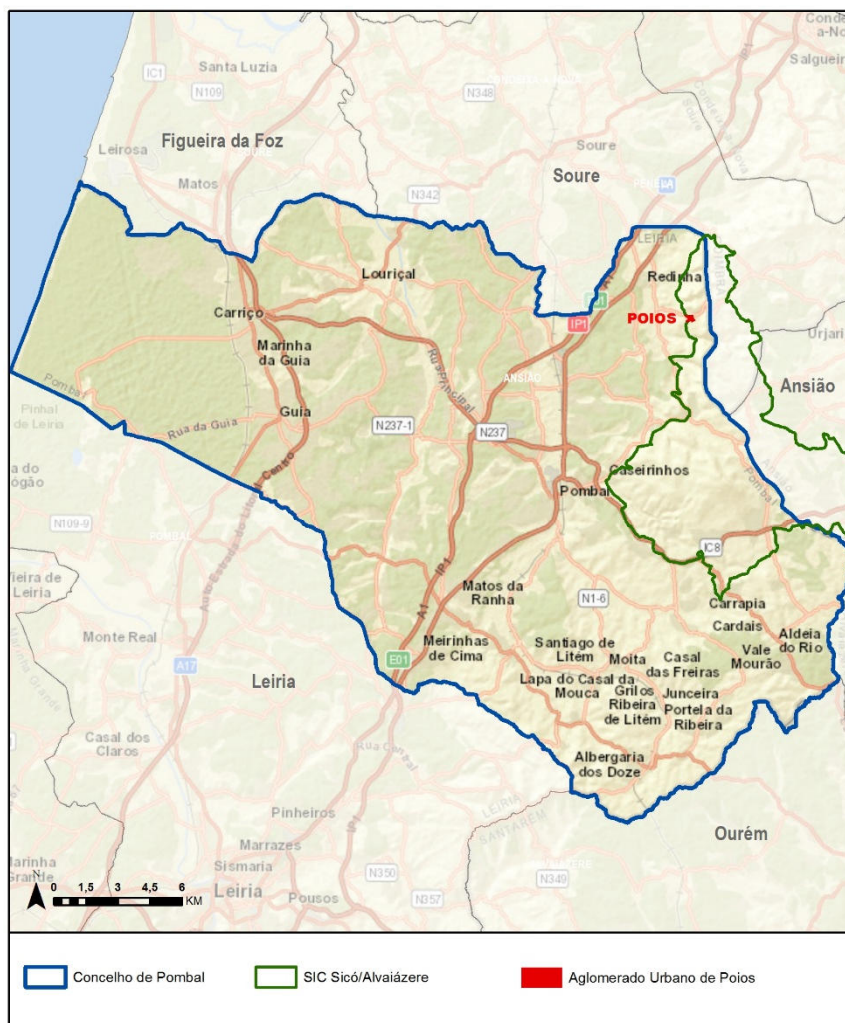


Figura 1: Enquadramento Territorial Concelhio | Fonte: Basemap Esri, ICNF, CAOP

O concelho de Pombal é constituído por 13 freguesias, estando cinco delas englobadas, parcialmente, no Sítio de Importância Comunitária (SIC) Sicó/Alvaiázere (PTCON0045), nomeadamente as freguesias de Abiúil, Pelariga, Pombal, Redinha e Vila Chã.

Ao nível das acessibilidades, a estratégia nacional de aproximação das cidades de Lisboa e Porto proporcionou o desenvolvimento de infraestruturas ferro e rodoviárias na região, criando boas condições, para a fixação da população e de atividades económicas no concelho. O concelho de Pombal beneficia de boas acessibilidades rodoviárias, como a A17/IC1, a A1/IP1, a EN109 e o IC2/EN1, que asseguram uma

rápida ligação ao norte e sul do país e o IC8 que assegura uma importante ligação do litoral ao interior. A rede ferroviária que atravessa o concelho no sentido norte-sul, com a Linha do Norte (estações/apeadeiros de Pelariga, Pombal, Vermoil, Litém e Albergaria dos Doze) e a Linha do Oeste (estações/apeadeiros de Louriçal, Carriço e Guia), assume também um importante papel nas condições de acessibilidade e conectividade de Pombal.

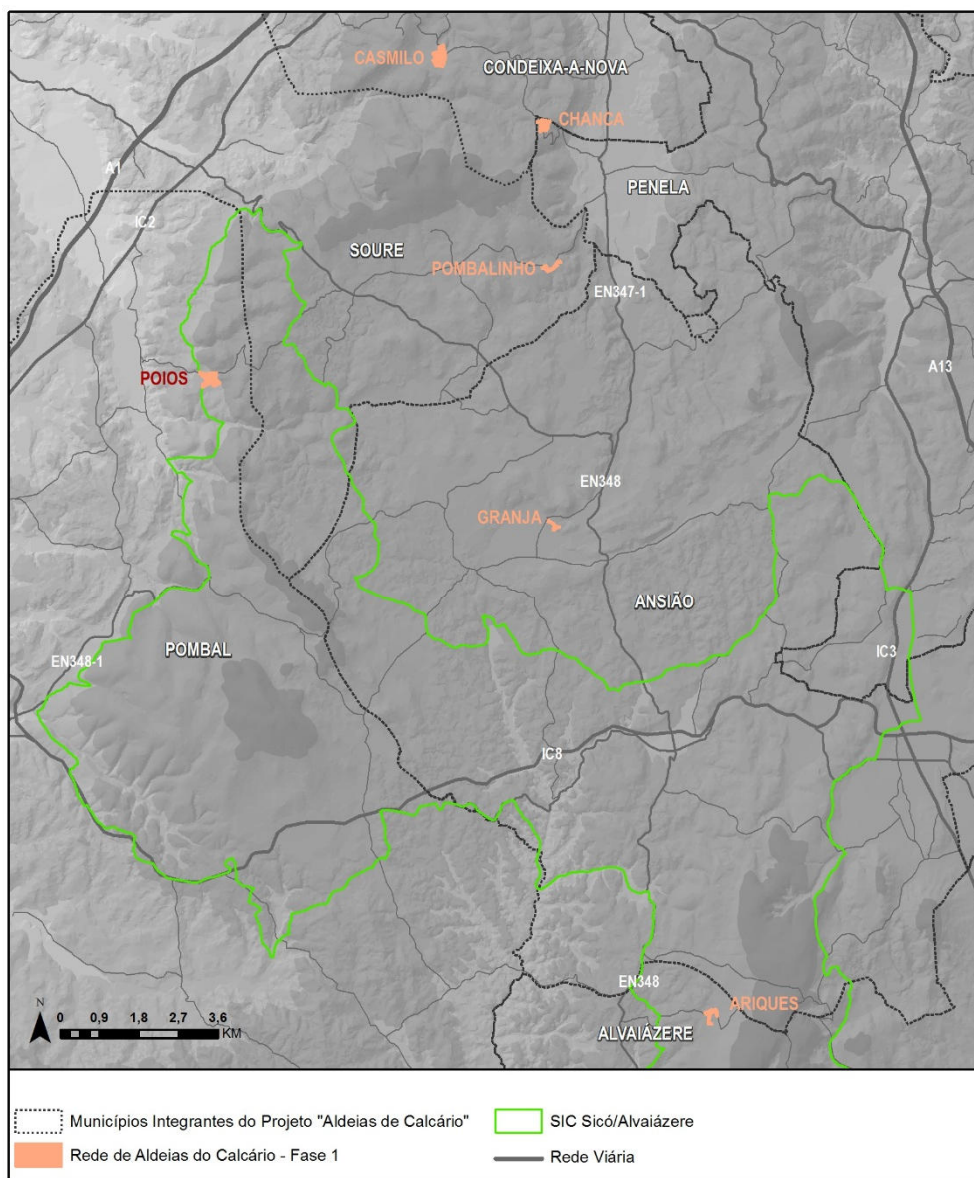


Figura 2: Enquadramento do aglomerado de Poios na Rede de Aldeias de Calcário | Fonte: ICNF, CAOP

O aglomerado urbano de Poios, inserido na freguesia de Redinha e distando cerca de 20 minutos da cidade de Pombal, foi identificado para incluir a primeira fase do Projeto de Intervenção Rede de Aldeias de Calcário, promovido pela Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, e que nesta fase conta com a participação de cinco outras aldeias, nomeadamente, Ariques, Granja, Casmião, Chança e Pombalinho, nos concelhos de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela e Soure, respetivamente.



A localização destas aldeias em torno do maciço da Serra de Sicó, aliado ao facto de apresentarem um potencial de desenvolvimento turístico centrado num conjunto de valores ambientais, culturais e sociais únicos, existentes neste territórios, e ao seu potencial de conjugação com os produtos endógenos da região, foram determinantes na escolha das mesmas para integração na Rede de Aldeias de Calcário. O projeto pretende desenvolver produtos turísticos ímpares, assentes numa estratégia comum e no envolvimento das populações locais, pressupondo a regeneração urbana dos aglomerados em causa.

No contexto da estratégia apresentada na candidatura do projeto Rede das Aldeias de Calcário, Poios destaca-se pelo facto de ser uma “aldeia” habitada (110 residentes, segundo o Censos de 2011), por ainda manter um carácter muito característico das aldeias de montanha da Serra de Sicó e pela sua envolvente natural, onde se conjugam as matas de carvalho cerquinho, com a azinheira, o medronheiro e o sobreiro.

Em termos territoriais, e tendo por referência os sistemas territoriais estruturantes definidos no PDM de Pombal (Sistema Serrano – Serra de Sicó; Sistema Costeiro – Mata Nacional do Urso/Orla Costeira; Sistema Húmido; Era Mesozoica e Era Cenozoica), Poios encontra-se integrado no Sistema Serrano, caracterizado por uma ocupação do solo com rocha nua, vegetação mediterrânica (zambujeiro, carrasco, oliveira, carvalho português, medronheiro) e indústria extrativa. Neste sistema territorial, reconhecem-se como potencialidades, os valores naturais e a biodiversidade, o património geomorfológico e os recursos minerais (calcário), considerando-se este território especialmente apto para usos e atividades associados aos seguintes setores:

- Conservação da natureza e preservação da biodiversidade;
- Turismo de natureza;
- Produção de energia eólica;
- Exploração sustentada dos recursos minerais;
- Silvo pastorícia e caça;
- Apicultura; e
- Produção de produtos endógenos, como o queijo, azeite, mel.

Na rede urbana municipal, também definida no PDM de Pombal, o aglomerado de Poios integra o nível IV da hierarquia urbana, constituindo-se como um aglomerado de pequena dimensão, com uma ocupação urbana de baixa densidade onde predomina a função habitacional. Neste aglomerado, a função habitacional é complementada por uma infraestrutura turística e dois equipamentos de utilização coletiva (um deles desativado), estando por essa razão muito dependente, funcionalmente, de Redinha, sede da freguesia que integra.

O acesso a Poios faz-se através de Redinha, pela EM527 e pela Rua Nossa Senhora da Estrela, que atravessa o aglomerado em direção ao maciço central da Serra de Sicó. Neste pequeno aglomerado, de características essencialmente rurais, encontram-se ainda muitos exemplares da arquitetura popular tradicional da região.

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. Por estabelecer o quadro estratégico que orienta a política municipal de desenvolvimento urbano e o quadro regulamentar que condiciona as operações urbanísticas, o PDM assume-se como um documento central para a delimitação e operacionalização de áreas de reabilitação urbana.

A Revisão do PDM de Pombal foi aprovada em 2014 e publicada pelo Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril de 2014, tendo, entretanto, sido alvo de uma retificação (Declaração n.º 77/2015), de uma correção material (Declaração n.º 86/2015) e de uma alteração por adaptação relativa à compatibilização do PDM como o Programa da Orla Costeira – Ovar / Marinha Grande (Aviso n.º 15686/2017).

O PDM de Pombal assume como estratégia a dinamização, de forma sustentada, dos pilares de desenvolvimento do Concelho, pretendendo aliar a história à modernidade, a preservação dos recursos naturais à promoção turística e à competitividade económica, visando melhorar, equitativamente, a qualidade de vida da população. Para alcançar este fim, define quatro objetivos, assentes em vetores estratégicos e operacionalizados por linhas de orientação estratégica, dos quais se destacam a melhoria da qualidade de vida da população, a valorização de forma integrada dos recursos naturais e a assunção de Pombal como um destino do turismo de natureza. Desta forma, e no que diz respeito de forma mais direta ao aglomerado de Poios, merecem destaque as linhas orientadoras do PDM dirigidas:

- à preservação e valorização do património cultural e natural;
- à potenciação do turismo como elemento estruturante;
- ao fomento da sustentabilidade ambiental;
- ao impulsionamento da coesão territorial; e
- à maximização da posição geoestratégica do concelho;

Relativamente à classificação e qualificação do solo, que consta da Carta de Ordenamento do PDM, verifica-se que o perímetro urbano definido para Poios inclui a área definida como “Solo Urbanizado – Espaço Urbano de Baixa Densidade” (Figura 3), sendo observável que este corresponde a uma zona de urbanização mais consolidada (aproximadamente 12,5 hectares), que abarca a quase totalidade do aglomerado.

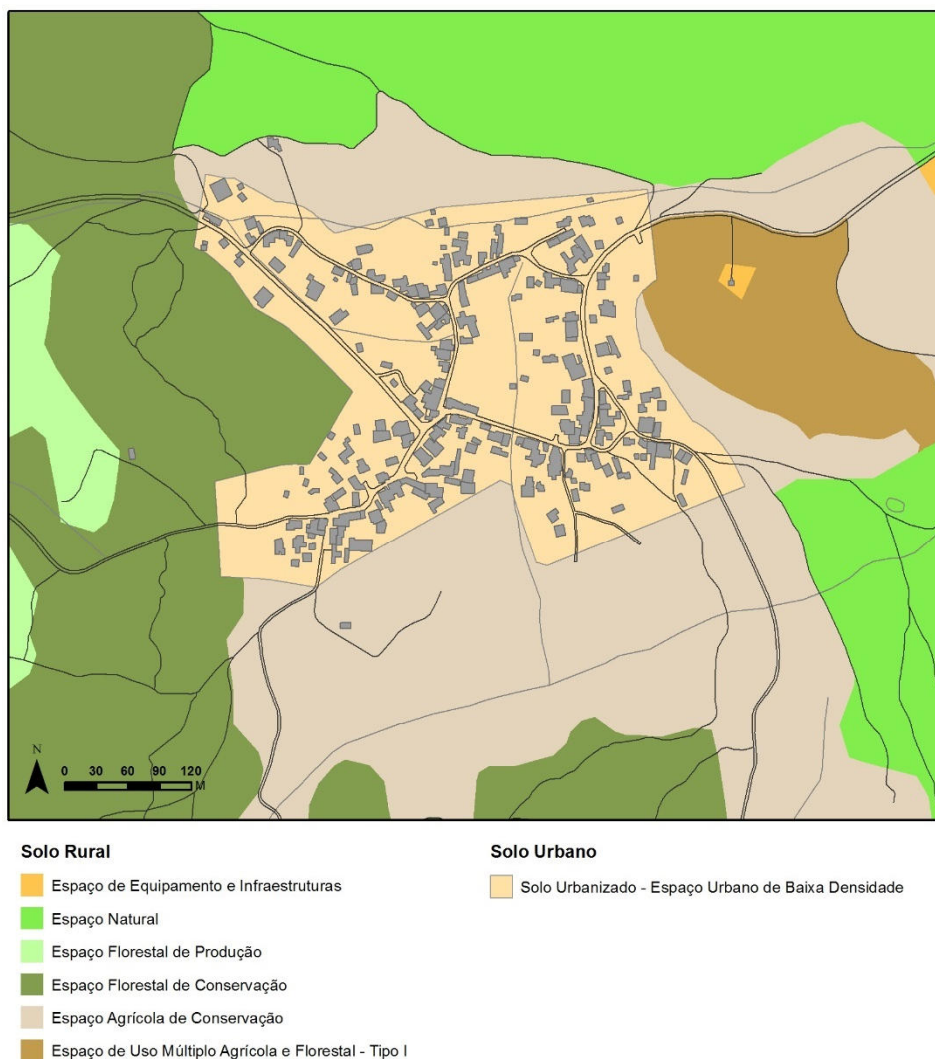


Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Pombal - aglomerado urbano de Poios e área envolvente

Fonte: Câmara Municipal de Pombal, adaptado do PDM em vigor

Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade, nos termos do PDM, correspondem a áreas do território caracterizadas por um nível médio ou baixo de infraestruturção, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, sendo destinado predominantemente a funções residenciais, em particular moradias unifamiliares. Neste espaços, definem-se como atividades compatíveis o comércio, os serviços, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos isolados. Mais especificamente, identificam-se os seguintes usos compatíveis: estabelecimentos industriais do tipo 2 e 3; armazéns; oficinas; edificações de apoio às atividades agrícolas e florestais; edificações de apoio à atividade pecuária em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva e outros usos compatíveis com o dominante.

Nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade deve ser garantida, nas novas construções e intervenções nas pré-existências, a salvaguarda das características tipo morfológicas, a manutenção do alinhamento consolidado, quando existente, e o respeito pelos panos cromáticos, as técnicas construtivas e materiais característicos.



Na envolvente do perímetro urbano de Poios, encontram-se identificados, em Solo Rural, as seguintes categorias de uso do solo:

- Espaço de Equipamentos e Infraestruturas;
- Espaço Natural;
- Espaço Florestal de Produção;
- Espaço Florestal de Conservação; e
- Espaço Agrícola de Conservação e Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – Tipo I.



4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE POIOS

4.1. Critérios de Delimitação

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece que as áreas de reabilitação urbana incidem sobre os espaços urbanos que, por apresentarem problemas de degradação ou obsolescência ao nível do parque edificado, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, justificam uma intervenção integrada. O RJRU identifica, ainda, as tipologias de espaços urbanos que poderão ser abrangidos por áreas de reabilitação urbana – áreas e centros históricos, áreas de património cultural, áreas urbanas degradadas e zonas urbanas consolidadas. Conclui-se, assim, que o legislador pretendeu garantir um âmbito material e espacial suficientemente alargado e genérico para poder acomodar as especificidades dos diferentes territórios urbanos que carecem de intervenções de reabilitação urbana.

Na observância das disposições do RJRU sobre o âmbito das áreas de reabilitação urbana, assume-se como primeiro objetivo da delimitação desta área de reabilitação urbana a identificação de um conjunto de espaços de ocupação urbana que, por apresentarem características (urbanísticas e socioeconómicas), problemas e oportunidades comuns, justificam o planeamento e programação de um intervenção (integrada) de reabilitação urbana. Os critérios e metodologia de delimitação que concretizam este objetivo são apresentados de seguida.

A metodologia de delimitação da área de reabilitação urbana pode ser decomposta em duas etapas. Primeiramente, procedeu-se à delimitação genérica dos espaços de ocupação urbana que constituirão a área de reabilitação urbana, tendo por base a análise do enquadramento regulamentar (classificação e qualificação do solo estabelecidas no PDM), os dados de caracterização urbanística e socioeconómica que resultaram dos levantamentos de campo (particularmente dirigidos ao parque edificado e aos espaços públicos) e um conjunto de critérios de âmbito estratégico. Num segundo momento, procedeu-se à aferição dos limites do conjunto dos espaços urbanos identificados, de acordo com critérios urbanísticos pré-definidos.

Sobre o enquadramento regulamentar dos espaços de ocupação urbana a incluir na área de reabilitação urbana, definiu-se que os mesmos deveriam, por regra, estar identificados pelo PDM como “Espaço Urbano de Baixa Densidade”, só se admitindo a título excecional a inclusão de espaços classificados como Solo Rural.

Os dados de caracterização urbanística e socioeconómica ponderados na delimitação da área de reabilitação urbana foram os seguintes:

- Estrutura, nível de consolidação e hierarquia da malha urbana;
- Densidade da ocupação urbana;
- Estado de conservação dos edifícios;
- Idade do parque edificado;
- Valor patrimonial e carácter identitário dos edifícios e conjuntos edificados;
- Usos e funções dos edifícios.

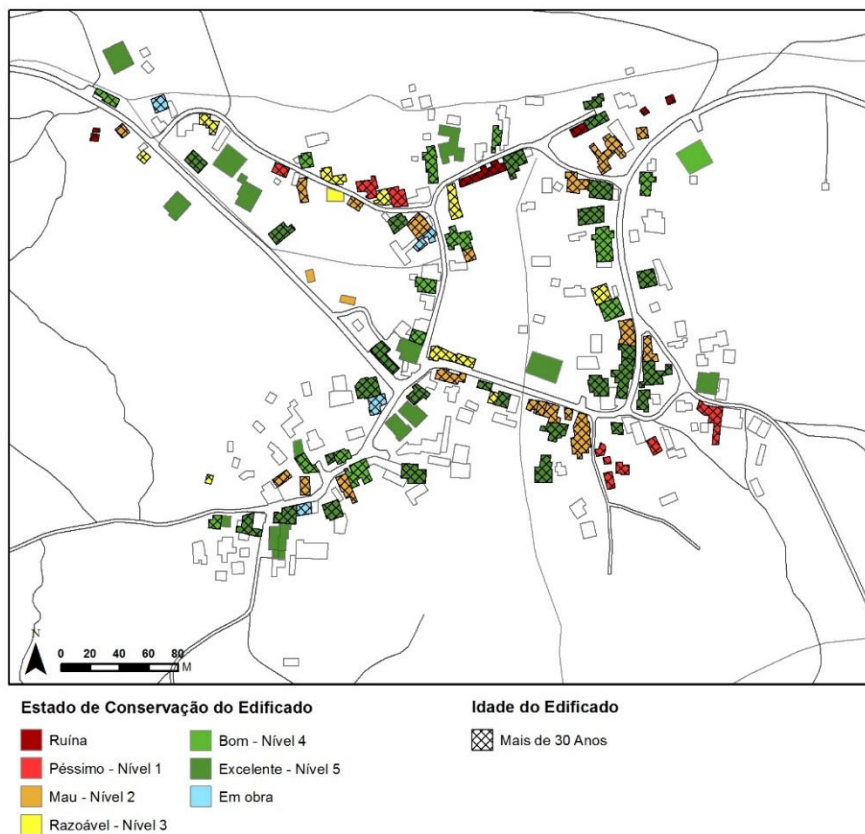


Figura 4: Critérios de delimitação da ARU de Poios – Estado de Conservação e Idade do Edificado

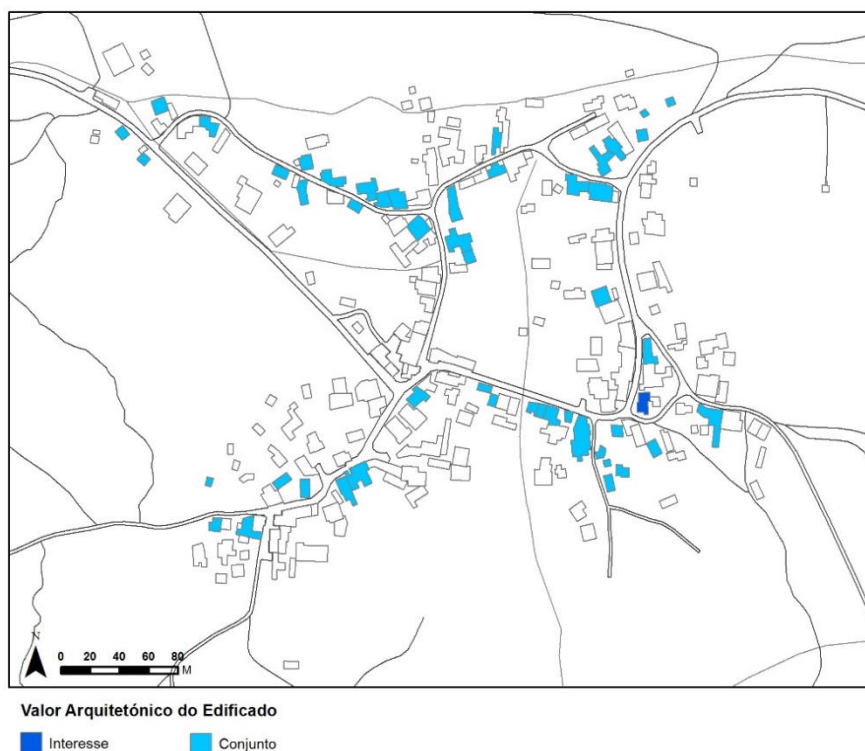


Figura 5: Critérios de delimitação da ARU de Poios – Valor Patrimonial do Edificado



Ainda no âmbito da tarefa de delimitação genérica da área de reabilitação urbana, foram considerados critérios de âmbito estratégico, que refletem, não apenas a situação atual do aglomerado, ao nível urbanístico e socioeconómico, mas também os objetivos de reabilitação e regeneração urbana que já é possível entrever e que, sobretudo neste caso, em que a estratégia estará muito orientada para a promoção do desenvolvimento turístico, também condicionam o âmbito espacial da área de reabilitação urbana.

A aferição dos limites da área de reabilitação urbana apoiou-se em critérios que, genericamente, consubstanciam uma preocupação de equidade territorial, coerência e unidade formal. Esses critérios são indicados na figura abaixo.



Figura 6: Critérios de delimitação da ARU de Poios

4.2. Proposta de Delimitação

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para o aglomerado de Poios totaliza, aproximadamente, 12,1 hectares de área (Figura 7). A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:3.000, no Anexo I, do presente documento.

A ARU engloba toda a área urbana consolidada do aglomerado de Poios, integrando a malha urbana estruturada pelos principais arruamentos: Rua do Casal, Rua da Azinhaga, Rua Nossa Senhora da Estrela, Rua do Poço e Rua do Canto.



Figura 7: Proposta de delimitação da ARU de Poios



5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE POIOS

5.1. População

Na área urbana de Poios delimitada pela ARU residiam, em 2011, 110 habitantes (cerca de 9,1 habitantes por hectare), correspondentes a 5,2% da população da freguesia de Redinha. A densidade da ocupação urbana é maior em torno dos eixos formados pelas Rua do Sobreiro/Rua do Poço e Rua da Azinhaga/Rua do Casal e do troço central da Rua Nossa Senhora da Estrela, constituindo-se como um pequeno núcleo mais consolidado, que se vai dispersando um pouco para nascente e poente, ainda que de forma pouco significativa.

Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado sofreu um decréscimo na ordem dos 14%, seguindo a tendência generalizada do concelho e da freguesia de Redinha (2% e 10%, respetivamente), ainda que de forma mais acentuada.

Em termos etários, a população da ARU é constituída maioritariamente por indivíduos na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comumente associada à população ativa, correspondendo a 68 indivíduos da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos, 30 indivíduos e a população jovem, com 12 indivíduos.

A população residente, de acordo com o Censos de 2011, dedica-se, essencialmente, a atividades do setor secundário (56%) e do setor terciário (42%), valores que contrastam com os obtidos para a totalidade do concelho, onde cerca de 2/3 da população ativa exerce atividades do setor terciário. As atividades do setor primário ocupam apenas 3% da população ativa, podendo, no entanto, observar-se, a existência de parcelas agrícolas, bem como de pequenas hortas e quintais na envolvente das habitações, na sua maioria exploradas em regime de autoconsumo.

5.2. Estrutura e Funções Urbanas

A ARU de Poios abrange a quase totalidade do aglomerado urbano, numa área de 12,1 hectares, e encontra-se totalmente integrada na área delimitada pelo SIC Sicó/Alvaiázere (PTCON0045). Implantada na vertente sudoeste da Serra de Sicó, Poios localiza-se numa área com uma topografia de pendentes constantes, relativamente pouco acentuadas, sendo as suas principais acessibilidades o IC2 e EM 527, que serve o aglomerado urbano de Redinha. A ligação entre a Rua Nossa Senhora da Estrela, que atravessa o aglomerado urbano de Poios, e o Caminho Municipal (CM) 563 permite ligar Poios a Pombalinho (no Concelho de Soure) através da Serra de Sicó.

O aglomerado urbano de Poios assenta numa malha urbana com um carácter linear e orgânico que se estrutura a partir de um eixo principal, a Rua Nossa Senhora da Estrela que faz a ligação a Poios, a partir de Redinha, e continuando pela encosta da serra passa pela Capela e Miradouro da Senhora da Estrela, a 350 metros de altitude, no vale dos Poios. Do referido eixo principal, emanam a Rua do Poço, para sudoeste, e a Rua do Sobreiro, para norte, que conjuntamente com a Rua do Casal e a Rua da Azinhaga, definem a estrutura urbana do aglomerado, que a este propósito, foi classificado como concentrado nucleado no âmbito dos trabalhos de elaboração do PDM de Pombal.

A ocupação linear da malha urbana, ao longo dos eixos estruturantes referidos, é apenas quebrada em torno do quarteirão da Capela de São João, onde a malha urbana apresenta uma maior densidade. Ainda assim, os eixos estruturantes configuram quarteirões que, regra geral, são ocupados à face da via e cujo interior está reservado a funções agropecuárias mais ou menos intensivas.

A identificação de um núcleo primitivo, neste pequeno aglomerado, torna-se complexa na medida em que as novas edificações surgem nas áreas que anteriormente faziam parte de propriedades agrícolas de maior dimensão, entretanto fragmentadas, ou nas áreas de maior concentração do edificado, pela substituição de edificações antigas por novos edifícios. Ainda assim, e numa aproximação à constituição de um núcleo mais antigo, parece evidente a existência de maior concentração de edificado mais antigo e com maior valor identitário ao longo dos eixos estruturantes já referidos (Rua do Poço/Rua do Sobreiro e Rua da Azinhaga/Rua do Casal) e da Rua Nossa Senhora da Estrela, a partir do cruzamento com a Rua do Poço.

Ao nível das funções urbanas, verifica-se que a ARU de Poios tem um carácter essencialmente residencial, destacando-se apenas dois equipamentos de uso coletivo, nomeadamente a antiga Escola Primária (atualmente sem essa função) e um edifício afeto à Associação Cultural e Recreativa Estrela Poiense, estando, no entanto, a sua sede localizada em Redinha.

Na ARU, localiza-se, ainda, uma infraestrutura turística (um empreendimento turístico do tipo Casa de Campo) que apresenta algum potencial de dinamização deste aglomerado, tendo em conta o interesse e valor turístico das envolventes cénica e natural, e dos reconhecidos percursos pedestres existentes na região, bem como considerando o aumento da procura de atividades turísticas direcionadas para o turismo de natureza.

5.3. Parque Edificado

O parque edificado da ARU, de acordo com o Censos de 2011, é constituído por um total de 69 edifícios clássicos, que correspondem a outros tantos alojamentos, 65% dos quais de residência habitual, que são, na sua maioria propriedade dos ocupantes (98%). Os alojamentos vagos totalizam 29% do total do edificado (20 alojamentos) e estão, ainda, contabilizados 4 edifícios de segunda habitação (6% do edificado total). O edificado de cariz habitacional é na sua maioria anterior a 1980 (61%), sendo que 38% deste é anterior a 1945.

De acordo com o levantamento de campo efetuado, no âmbito dos trabalhos de delimitação da ARU, foram identificados 102 edifícios, 75% dos quais direcionados para o uso residencial, e os restantes direcionados para outros usos, de onde se destacam as construções, mais ou menos isoladas, dedicadas a arrumos. A discrepância entre o número de edifícios identificados no Censos e o número identificado no levantamento de campo pode ser explicada quer pelo aumento do número de edifícios novos, desde 2011 (data de realização dos Censos) até 2019 (data de realização do levantamento do edificado para a elaboração da delimitação da ARU), quer pelo facto de os dados do Censos apenas considerarem os edifícios parcial ou exclusivamente residenciais.

No aglomerado urbano de Poios, prevalece a habitação unifamiliar isolada e/ou em banda, com um a dois pisos, implantada à face da via. Geralmente, o edificado isolado encontra-se envolvido por parcelas agrícolas, e/ou pequenos quintais e jardins, e o edificado agrupado ou em banda apresenta o mesmo tipo de ocupação do lote, nos terrenos localizados nas traseiras da habitações. Em ambos os casos, o



edificado é, na sua maioria, complementado por garagens, anexos e telheiros, inseridos nos lotes de forma contígua ao edifício principal ou dispersos pelo terreno envolvente, com usos diversos, mas, invariavelmente, relacionados com a atividade agrícola e pecuária.

Os dados do levantamento revelam que cerca de 83% do parque edificado é anterior a 1980, encontrando-se cerca de 1/3 do mesmo vago. Ao nível do sistema estrutural, 52% dos edifícios apresenta uma estrutura, predominantemente, construída em alvenaria de tijolo/blocos de betão e o restante é constituído por alvenaria de pedra. A ligeira predominância das estruturas em alvenaria de tijolo/blocos de betão, advém, principalmente, das remodelações ou ampliações de edificado antigo e para as quais não foram utilizados os materiais tradicionais. No entanto, na maioria dos casos, verifica-se o aproveitamento de parte do sistema estrutural antigo, pelo que este acaba por assumir um carácter híbrido pela inclusão dos dois sistemas estruturais. Importa ainda notar que, muitas vezes, apesar de o edifício principal ser construído em alvenaria de tijolo/blocos de betão, os proprietários conservam anexos construídos/reabilitados com sistemas construtivos tradicionais, em alvenaria de pedra.

O número de edifícios vagos e o relativo envelhecimento do parque edificado traduz-se numa proporção de cerca de 26% de edifícios com necessidades urgentes de reparação (estado de conservação do edificado de nível 1 e 2, péssimo e mau, respetivamente) e numa proporção de 52% de edifícios com necessidade de algum tipo de reparações (estado de conservação do edificado de nível 1 a 4, péssimo, mau, razoável e bom, respetivamente).

Apesar de só se identificarem cinco edifícios como estando em ruína, importa ter em atenção o número relativamente elevado de edifícios com necessidades urgentes de reparação, uma vez que estas tenderão a acentuar-se ao longo do tempo. Adicionalmente, o facto de a avaliação do estado de conservação ter sido realizada através de inspeção visual dos edifícios pelo exterior, poderá ter impossibilitado a deteção de algumas anomalias, o que se poderá traduzir num eventual subdimensionamento do parque edificado com necessidade de reparações.

Em síntese, conclui-se que a ARU de Poios constitui um pequeno aglomerado urbano algo envelhecido, de características rurais, com um edificado relativamente degradado e maioritariamente vocacionado para os usos residenciais, complementado por construções de apoio a atividades agropecuárias de subsistência, grande parte das quais construídas nos moldes tradicionais.



Figura 8: Edificado em ruína ou em mau estado de conservação na ARU

5.4. Espaço Público

A malha urbana da ARU de Poios é constituída por três eixos estruturantes, a Rua Nossa Senhora da Estrela, o eixo Rua do Poço/Rua do Sobreiro e o eixo Rua da Azinhaga/Rua do Casal, que, apesar de apresentarem perfis transversais diferenciados, evidenciam características semelhantes. Além destes, a rede de espaços abertos é densificada pela Rua do Canto e por algumas travessas e caminhos com origem nos eixos estruturantes.

Os espaços públicos classificados na tipologia “rua”, com exceção de um pequeno troço na Rua Nossa senhora da Estrela, não apresentam passeios, sendo a circulação pedonal e rodoviária partilhada. A Rua do Casal e a Rua do Poço apresentam perfis transversais mais reduzidos principalmente nas áreas de maior concentração do parque edificado. O material predominante dos pavimentos dos eixos de circulação é o betuminoso, com exceção dos “caminhos”, cujo pavimento é do tipo “terra batida”.

No aglomerado urbano de Poios existem dois pequenos largos de carácter mais formal, correspondentes ao adro da Igreja de São João e ao “largo das Alminhas”, na entrada nascente do aglomerado. Complementares a estes largos surgem os espaços de desafogo criados pelo entroncamento da Rua da Azinhaga com as ruas do Sobreiro e do Casal e pelo cruzamento da Rua Nossa Senhora da Estrela com as ruas do Sobreiro e do Poço.

A qualidade da rede de espaços públicos da ARU é, genericamente, razoável, observando-se, contudo, algumas situações pontuais em que a degradação de pavimentos e/ou a falta de coerência ao nível dos materiais prejudicam quer as condições de acessibilidade (pedonal e rodoviária), quer a imagem e legibilidade da malha urbana.



Figura 9: “Largo das Alminhas”

5.5. Património Cultural e Natural

O aglomerado urbano de Poios não integra imóveis classificados, apesar de na envolvente próxima se encontrar um Imóvel de Interesse Municipal, o Abrigo com Gravuras Rupestres no Vale do Poio Novo (IPA 3277) com arte rupestre do paleolítico médio, e a Capela da Nossa Senhora da Estrela, referenciada no PDM como imóvel de interesse cultural/patrimonial para o Município (referência AT RE 5). Ainda assim, do ponto de vista patrimonial, no aglomerado, para além da pequena Capela de São João, destaca-se, o valor identitário de conjunto que ainda é possível observar em núcleos edificados localizados nos eixos principais de Poios: Rua do Sobreiro, Rua do Poço, Rua da Azinhaga, Rua do Casal e Rua Nossa Senhora da Estrela.

Importa, também, referir o percurso pedestre “Canhão do Vale dos Poios”, na Serra de Sicó, que integra parcialmente o percurso pedestre Grande Rota 26—Terras de Sicó, com um pequeno troço que atravessa o aglomerado de Poios no topo nascente, (parte da Rua do Canto e da Rua Nossa Senhora da Estrela) e que, além de dar a conhecer a Serra de Sicó, passa ainda de forma breve por alguns edifícios com valor de conjunto no aglomerado urbano.



Figura 10: Exemplos de património arquitetónico existente na ARU

Por fim, refira-se que o Município se encontra a desenvolver um projeto denominado “Explore Sicó”, que consiste no desenvolvimento de um programa de informação e valorização do maciço da Serra de Sicó, através da criação do centro interpretativo do maciço da Serra de Sicó (localizado a noroeste da área delimitada como ARU) conjugado com um espaço de alojamento, serviço de cafetaria e espaço de apoio a outras atividades turísticas relacionadas com a Serra de Sicó (BTT e escalada).



6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece um conjunto alargado de objetivos que deverão ser considerados nas operações de reabilitação urbana. Nestes, é possível distinguir três domínios ou âmbitos estratégicos de intervenção – a “reabilitação de edifícios”, dirigida, prioritariamente, à reabilitação de edifícios degradados, à valorização do património cultural e à melhoria das condições de habitabilidade; a “reabilitação urbana”, que poderá envolver, por exemplo, a reabilitação de tecidos urbanos degradados, a qualificação e modernização das infraestruturas urbanas e a requalificação dos espaços verdes e dos espaços de utilização coletiva; e a “regeneração urbana”, conceito mais abrangente que afirma o papel das operações de reabilitação urbana enquanto instrumentos de promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos. Por conseguinte, os objetivos estratégicos que presidem à delimitação desta área de reabilitação urbana devem ser orientados pelo referencial estratégico estabelecido pelo RJRU, procurando transpor para a realidade da área urbana em estudo as preocupações de âmbito setorial e os diferentes níveis estratégicos de intervenção que o mesmo RJRU identifica.

Na definição dos objetivos estratégicos da ARU são, obrigatoriamente, ponderados os planos, programas e projetos, com âmbito e escala local ou municipal, que apontam as estratégias e prioridades de desenvolvimento territorial e urbano. No caso da ARU de Poios, são ponderadas as diretrizes estratégicas que emanam do PDM de Pombal e da estratégia que suportou a candidatura do projeto Rede das Aldeias de Calcário.

As diretrizes estratégicas que o PDM de Pombal identifica para o território em que a ARU de Poios se localiza focam a preservação e a valorização do património cultural e natural, a promoção do turismo e o fomento da sustentabilidade ambiental e da coesão territorial como questões prioritárias, que não poderão deixar de ser consideradas ao nível da definição da estratégia de reabilitação do aglomerado urbano em causa.

No que respeita à estratégia para a Rede das Aldeias de Calcário, sobressaem os seguintes domínios de intervenção:

- Promoção do turismo sustentável, designadamente dos produtos turísticos experienciais e do turismo de natureza;
- Promoção e valorização dos recursos e produtos endógenos;
- Melhoria das condições de circulação e mobilidade, à escala local e à escala da rede de aldeias;
- Qualificação do espaço público, procurando compatibilizar a manutenção da identidade do local com intervenções ao nível da sinalização, mobiliário urbano, espaços de utilização coletiva e condições de acessibilidade viária;
- Valorização do património arquitetónico popular;
- Criação de equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo de lazer;
- Aumento da capacidade de atração e retenção populacional.

Assim, assume-se que a delimitação e posterior operacionalização da ARU de Poios deverão prosseguir os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reabilitação do parque edificado
 - 1.1. Reabilitação e reconversão de edifícios antigos e/ou de edifícios com interesse patrimonial em novos equipamentos, empreendimentos e serviços turísticos
 - 1.2. Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação dirigida à melhoria das condições de habitabilidade da população residente
 - 1.3. Proteção e valorização do património cultural numa perspetiva de afirmação do carácter e identidade da aldeia
 - 1.4. Dinamização do mercado imobiliário local assente no fomento da segunda habitação
2. Qualificação da rede de espaços públicos e das infraestruturas urbanas
 - 2.1. Melhoria das condições de circulação pedonal
 - 2.2. Melhoria das condições de acessibilidade viária e de estacionamento
 - 2.3. Criação e/ou qualificação de espaços de utilização coletiva numa perspetiva de valorização da imagem e de afirmação da identidade da aldeia
3. Revitalização socioeconómica do aglomerado urbano
 - 3.1. Melhoria das condições imateriais de desenvolvimento da economia local, com destaque para as atividades associadas aos recursos e produtos endógenos e ao turismo de natureza
 - 3.2. Diversificação funcional do aglomerado urbano
 - 3.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável numa lógica de envolvimento e capacitação da comunidade local
 - 3.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos serviços e equipamentos públicos



7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários dos edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos benefícios fiscais e a outros incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos financeiros. Assim, o quadro de benefícios fiscais e de benefícios em sede de taxas municipais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Poios é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (*n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro*);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (*n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (*n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (*n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (*n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela*



Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) 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, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) 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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constitui prerrogativa dos municípios o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de ações de reabilitação urbana. Assim, na área correspondente à ARU de Poios propõe-se que passem a vigorar os seguintes incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público por motivo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

Condições de aplicação das isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-



lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

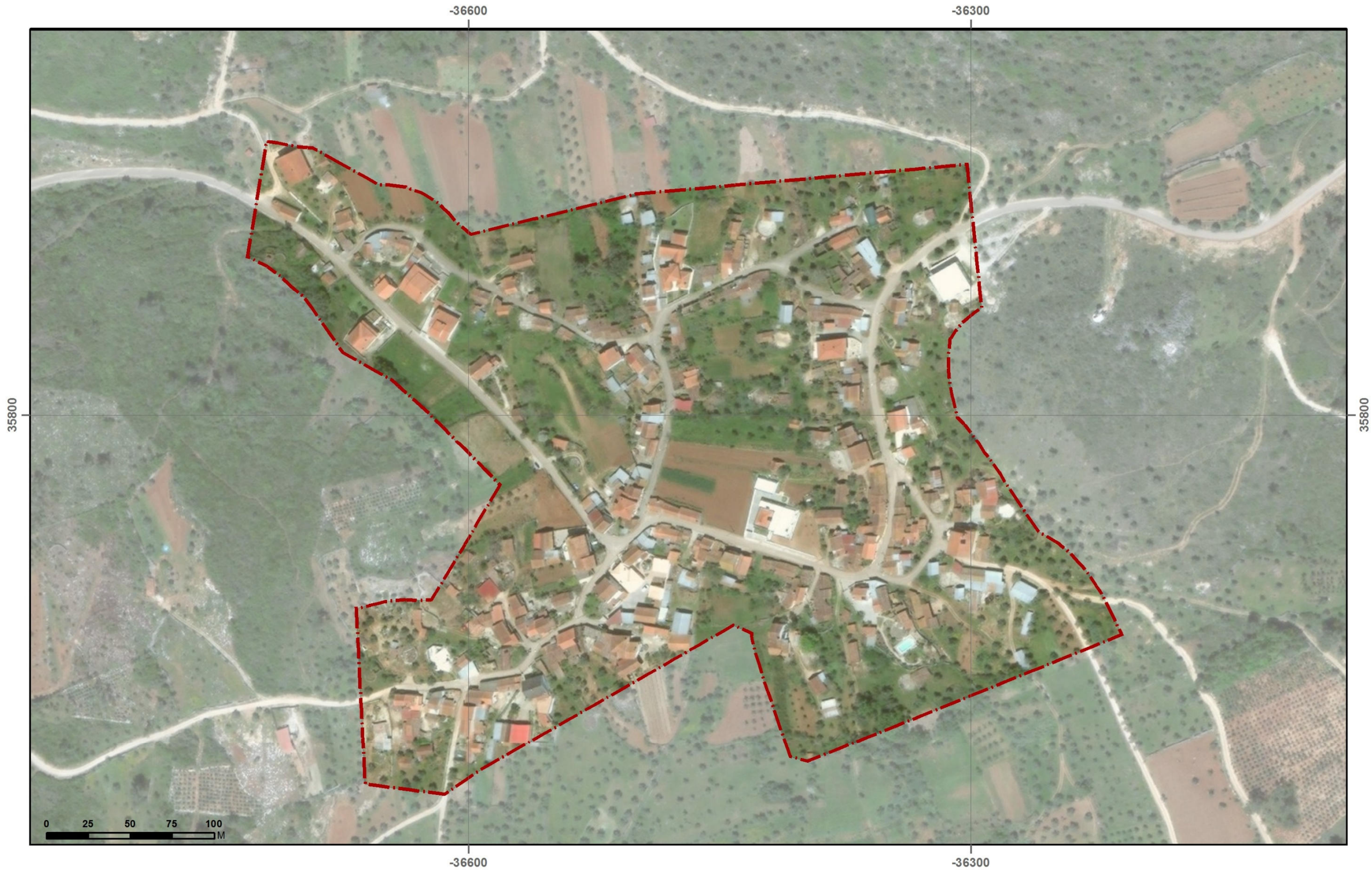




ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU de Poios





 Limite da Área de Reabilitação Urbana



CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POIOS

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

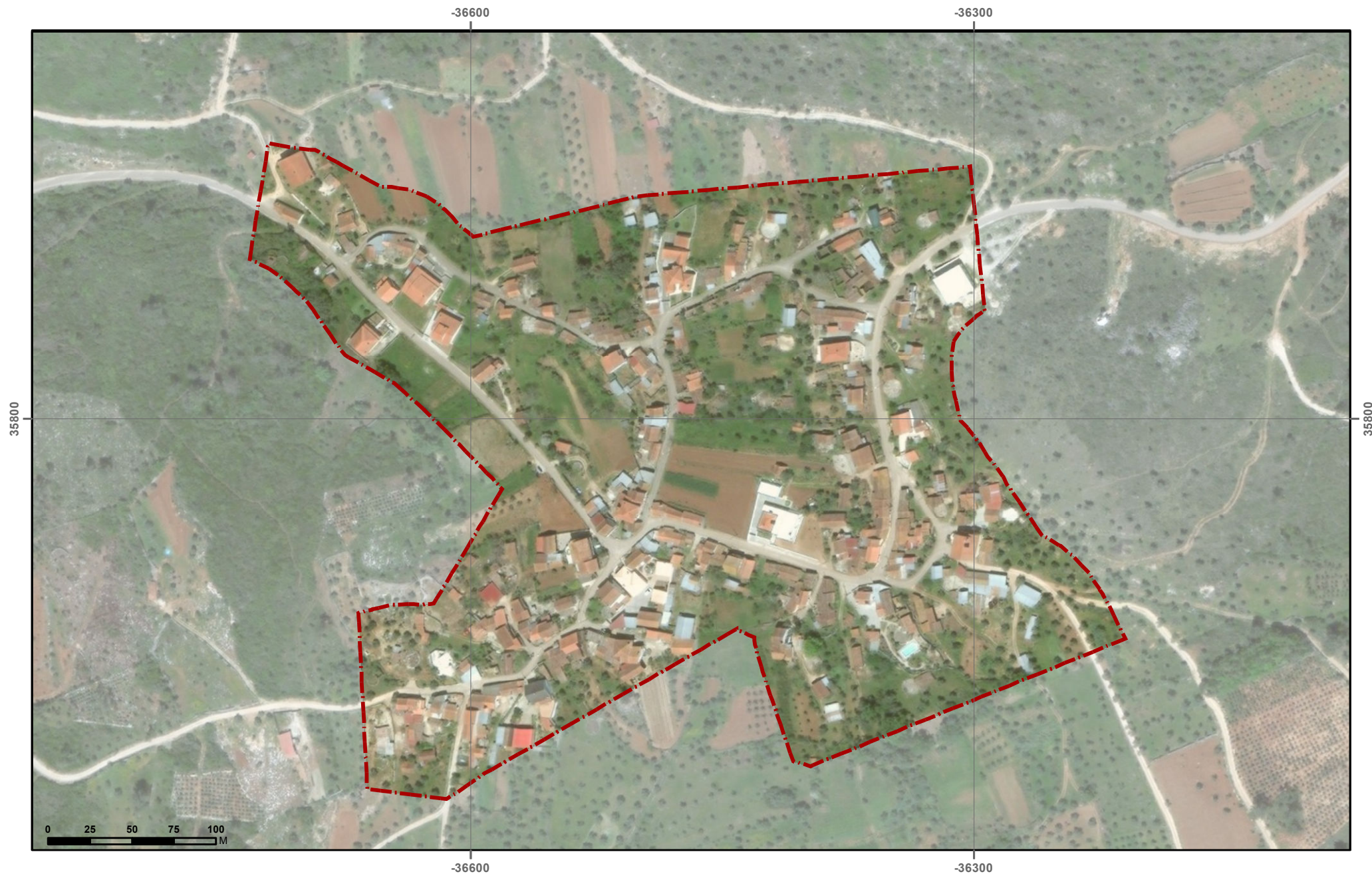
Fevereiro 2019

1:3000



Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEve, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGrid, IGN, and the GIS user Community





 Limite da Área de Reabilitação Urbana



CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE POIOS

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Fevereiro 2019

1:3000



Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEye, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS user Community