CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL
Apresentado à reunião celebrada em: 13/09/2018

Acdm aprovar as propostas de delimitação de ARU e a remessa à AM para aprovação (com nota)

Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

INFORMAÇÃO

À reunião.
20.09.10

Sr. Presidente, esta proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas de Albergaria dos Doze e Guia, estão em conformidade com as opções políticas do Município em querer ter um papel activo e dinamizador, criando assim condições à reabilitação urbana.
As delimitações destas ARU's pretendem promover intervenções que assegurem a reabilitação do património edificado, assim como a qualificação do espaço público, permitindo desta forma benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação, criando ainda condições de acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação urbana (IFRRU).
Os polígonos propostos incidem essencialmente nos núcleos mais antigos.
Tem o meu parecer é favorável.

11-09-2018
Vereador

(Pedro Murtinho - Eng.º)

Assunto: Proposta de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e da Zona Central da Guia

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 politicas 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.º307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a promoção das medidas necessárias à reabilitação e revitalização urbanas.

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 delimitadas as Áreas de Reabilitação Urbana para a zona central da cidade de Pombal e para os centros urbanos de Abiúl, Redinha e Vila do Louriçal, importa dar continuidade ao processo de promoção da reabilitação urbana, para os núcleos urbanos que pelas suas características e antiguidade importam preservar e requalificar.

Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Propõe-se assim, a delimitação de duas novas ARU's para as áreas centrais de Albergaria dos Doze e Guia, com áreas de 52,4 ha e 43,7 ha, respetivamente, cujas propostas de delimitação, que se juntam em anexo, se encontram instruídas nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU.

Inerente à delimitação das ARU's encontra-se a aprovação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas 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, propõe-se a V. Ex.a, que submeta a apreciação da Câmara Municipal as propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana de Albergaria dos Doze e da Zona Central da Guia, para efeitos de 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.

A chefe de Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

(Sílvia Ferreira - Lic.)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DA ZONA CENTRAL DA GUIA

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO **3**

2 ENQUADRAMENTO LEGAL **4**

3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLÓGICO **5**

4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO **9**

5 OBJETIVOS **15**

6 BENEFICIOS FISCAIS **17**

ANEXO **19**

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"

Esta definição do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, define a importância das áreas de reabilitação urbana para o desenvolvimento e revitalização dos centros históricos ou tradicionais dos aglomerados urbanos e suas áreas degradadas, com o intuito de os "reavivar" e "rehabitar".

A última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada: numa primeira fase, delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU); e numa segunda fase, elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU.

O presente documento refere-se à proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, tendo como pressuposto a promoção da reabilitação urbana da área central daquele aglomerado, fomentando a requalificação do tecido edificado, associada ao processo de requalificação urbana do espaço público, incluindo as infraestruturas, os arruamentos, os passeios e as praças.

Assim, a delimitação da ARU inicia uma nova fase, contribuindo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio local, para a captação de novas atividades económicas, e para o "rehabitar" daquele aglomerado.

Neste contexto, inicia-se o procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, permitindo disponibilizar desde já, benefícios fiscais e incentivos municipais associados a obras de reabilitação do edificado. Pretende-se igualmente criar as condições necessárias para garantir o acesso ao instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020).

Posteriormente, será dado inicio aos trabalhos subjacentes a operação de reabilitação urbana (ORU), com a definição do tipo de operação e a estratégia ou programa estratégico de

reabilitação urbana, consoante o tipo de operação que se venha a assumir, sendo realizados trabalhos de levantamento do tecido urbano, identificando o edificado e espaço público a intervencionar, de modo a servir de suporte à definição de prioridades e objectivos a prosseguir, bem como à identificação do modelo de gestão a implementar na próxima fase, ou seja, na Operação de Reabilitação Urbana.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU aprovado pelo Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação da ARU. A proposta deverá ser devidamente fundamentada e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
    - Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e objectivos estratégicos a prosseguir;
    - Planta com a delimitação da área abrangida;
    - Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º;
2. A Câmara Municipal submete a proposta de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
    - Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
    - Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLÓGICO

Figura 1: Ermida de Nossa Sr.ª da Guia

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A povoação da Guia terá a sua origem associada à construção da Ermida de Nossa senhora da Guia, imóvel classificado como de Interesse Público, a qual terá sido edificada em 1678, às custas das esmolas dos fiéis, pois assim o indica a inscrição na verga de uma das portas, embora a informação sobre esta ermida seja escassa.

A Guia foi uma das freguesias mais jovens do Concelho de Pombal tendo sido criada pelo Decreto Lei n.º 74/84, de 31 de dezembro, aprovada pela Assembleia da República e publicada na I série - nº 301 do Diário da República de 31 de dezembro de 1984.

Em 1 de Junho de 2003 a Guia foi elevada à categoria de vila.

Mais recentemente, pela última Reorganização administrativa do território das freguesias, de acordo com a Lei nº 11-A/2013 de 28 de Janeiro, esta freguesia juntamente com as freguesias de Ilha e Mata Mourisca passou a constituir a União das freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOLÓGICO

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

Atualmente, e no seguimento do processo de Agregação de freguesias de 2013, a Guia, a ilha e Mata Mourisca foram novamente agregadas e constituem uma única freguesia: a União de freguesias de Guia, Ilha e Mata Mourisca.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

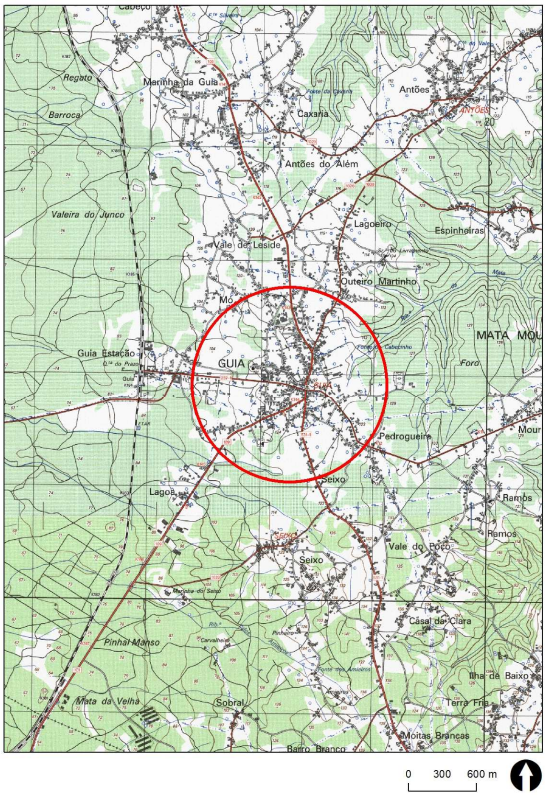
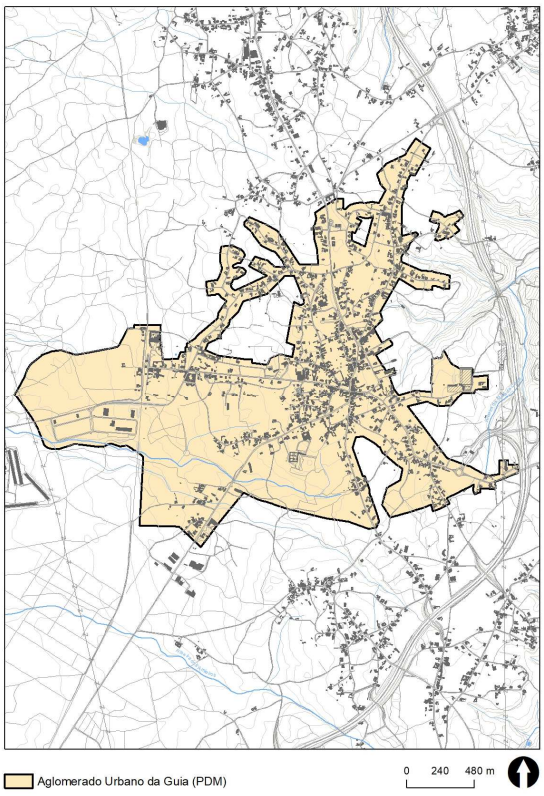


Figura 3: Aglomerado Urbano da Guia definido no PDM



O aglomerado urbano da Guia, delimitada na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 404,0ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, o qual tem associado à sua origem factores históricos.

A Guia, é o aglomerado urbano mais populoso, a seguir a Pombal, assumindo-se como o principal pólo urbano da parte Oeste do concelho.

Esta vila tem vindo a registar uma grande dinâmica edificatória, sobretudo de tipologias de habitação colectiva. Tem registado, também, um forte incremento das atividades económicas, nomeadamente de comércio e de serviços e, mais recentemente, da atividade industrial

fomentada pela criação do parque industrial da Guia. Encontra-se dotada com um conjunto de equipamentos colectivos dos quais se destacam alguns de importância supra-local como sejam a Escola Secundária e a zona desportiva.

Morfologicamente, a vila da Guia apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, em que a ocupação urbana teve origem num núcleo central, junto à Ermida Nossa Senhora da Guia e Praça do Rossio, estruturando-se a partir do cruzamento existente naquele local, de dois importantes eixos viários, a EN109, que atravessa o aglomerado no sentido Norte/Sul, e a EN237-1 (desclassificada), que o atravessa no sentido Nascente/Poente, terminando na estação da linha de caminho de ferro do Oeste, no limite Poente do aglomerado.

Figura 4: Largo do Rossio

Figura 5: Mercado

Este núcleo central assume-se como o principal centro cívico da vila, dada a presença da Ermida de Nossa Senhora da Guia, monumento classificado, da sede de Freguesia, do mercado, do edifício dos CTT e de um conjunto de atividades comerciais e de serviços. É uma zona com elevado grau de consolidação, caraterizando-se predominantemente pela presença de construções multifamiliares, dispostas em banda, com 2 e 3 pisos, de relativo interesse arquitectónico, que representam o valor simbólico do aglomerado.

A partir deste núcleo, o povoado desenvolve-se assente numa malha urbana poligonal, em que as caraterísticas tipológicas e morfológicas se vão alterando com o aumento do afastamento ao centro. Desenvolvem-se assim, zonas menos colmatadas e densas, em que predominam as habitações unifamiliares isoladas, com 1 e 2 pisos, onde a atividade comercial e de serviços vai sendo substituída pelo aparecimento de pequenas hortas, nos logradouros da habitação.

Figura 6: EN 237-1

Figura 7: Rua da Mó

É ainda de referir, a importância da EN109 como eixo catalizador da fixação da atividade comercial e de serviços, bem como dos edifícios de habitação colectiva, que começam a surgir pontualmente ao longo desta via, embora com maior incidência na zona contígua ao núcleo central.

Esta via devido à sua função de eixo viário de ligação entre importantes cidades, mantém um elevado fluxo de trânsito de atravessamento que conflitua com o uso urbano que marginalmente nela se desenvolveu, não assumindo um perfil urbano, que lhe permita conferir uma "imagem de avenida".

Figura 8: EN109

Figura 9: EN109

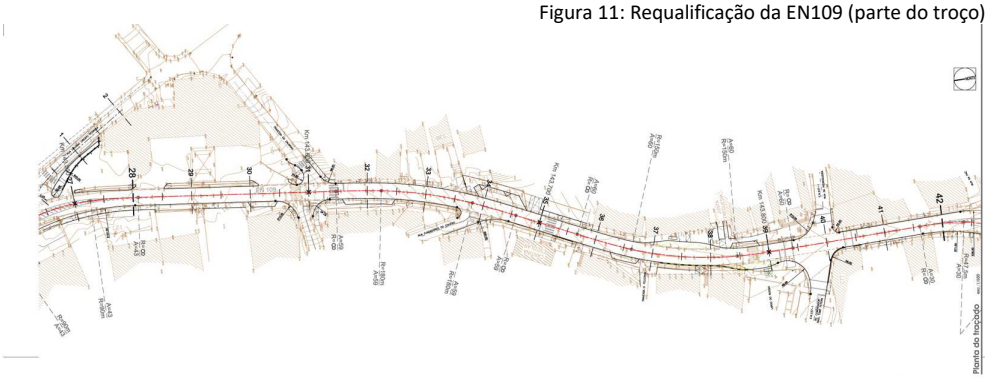
4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

Muito recentemente, foram executados pelo município, projetos de regeneração urbana na vila da Guia, nomeadamente a requalificação da EN 109 entre o km142+180 e o km144+850 da requalificação e modernização das instalações da escola básica e secundária da Guia.

Estas obras de requalificação urbana na zona central do aglomerado decorrem de uma estratégia da Câmara Municipal, na implementação de políticas de promoção de reabilitação urbana, nomeadamente através da criação de incentivos à regeneração e conservação de edifícios privados e da valorização e qualificação do espaço público, bem como, na revitalização dos centros históricos existentes no concelho.

Figura 10: Requalificação da EN109 (parte do troço)

Figura 11: Requalificação da EN109 (parte do troço)

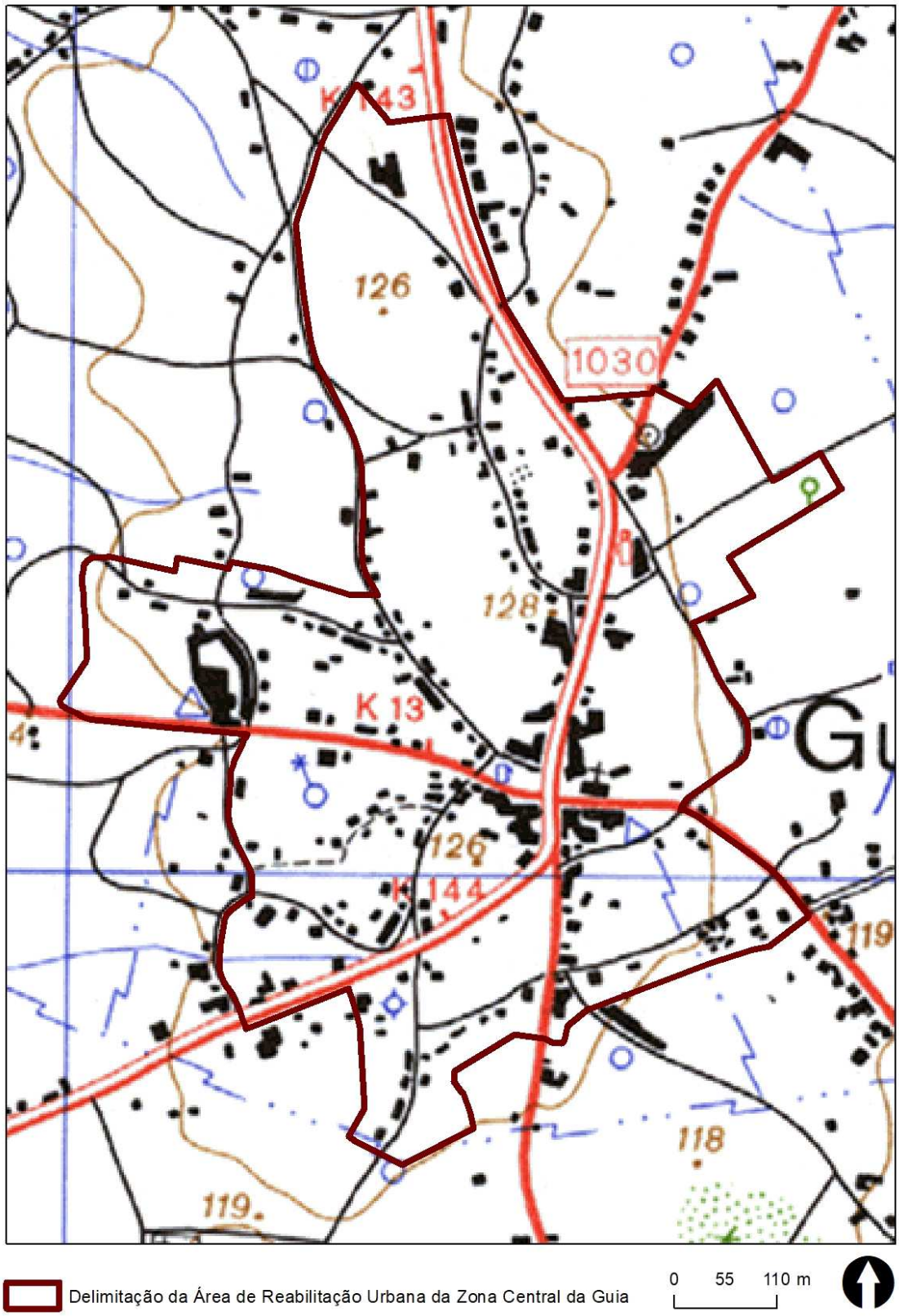


Com a valorização e qualificação dos espaços públicos, conferindo-lhes condições de atratividade e de fruição, este processo assume-se como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para o centro urbano da Guia, com uma área de 43,7 hectares, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente o centro histórico, bem como equipamentos de utilização coletiva e outro edificado que pelo seu interesse histórico e patrimonial justificam a sua integração na ARU.

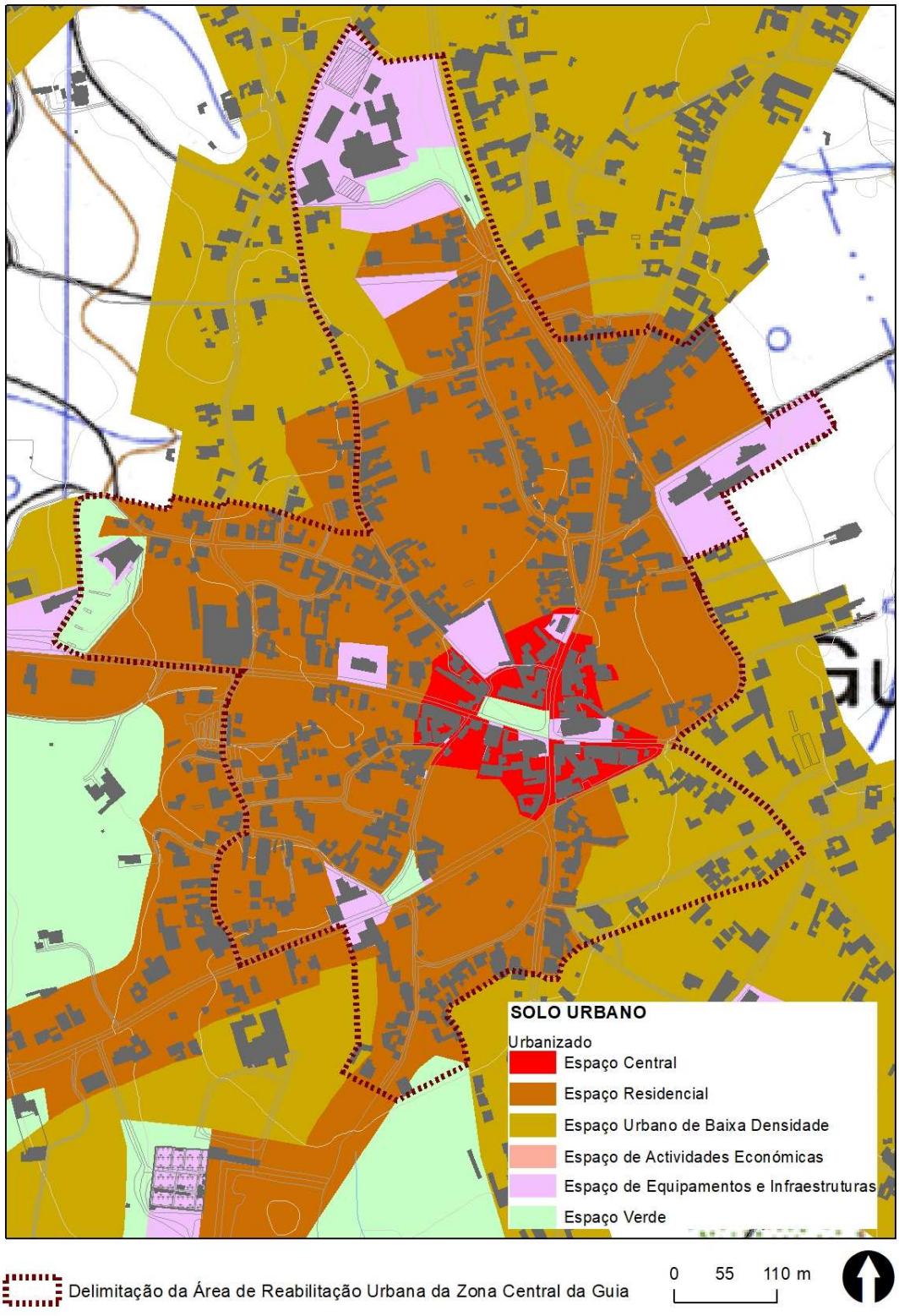
Estas áreas caracterizam-se pela presença de um tecido edificado que na sua maioria já se encontrava erigido no início dos anos 80, conforme extrato da carta militar de 1984 (figura seguinte), o que evidencia que a maioria das edificações tem mais de 30 anos.

Figura 12: 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 13: Classificação e Qualificação do Solo, 1ª Revisão PDM



Sobre este último aspecto, refira-se a 1ª revisão do PDM-Pombal, que classifica esta área como solo urbano - urbanizado, qualificando-a maioritariamente como espaço central, que são *"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."* e como espaço residencial, espaço urbano de baixa densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas e Espaço verde.

Pretende-se assim, promover a consolidação e reconversão do espaço delimitado em sede de instrumento de gestão territorial, o qual estabelece como objetivos a prosseguir na execução de unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), entre outros, a promoção da salvaguarda e revitalização do centro histórico e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, importa dar continuidade às iniciativas municipais de promoção da melhoria da qualidade do ambiente urbano, delineando uma estratégia integrada de reabilitação capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre público e privado, fomentando a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a sua respetiva revitalização, afirmar os valores patrimoniais existentes, promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva.

A delimitação proposta da ARU integra um conjunto edificado que carece ser intervencionado, para que a identidade daquele aglomerado não sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

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

Neste sentido, o objetivo primordial consiste em reabilitar o edificado degradado nas zonas do centro histórico, da EN109 e junto aos equipamentos de utilização coletiva, complementando as intervenções já realizadas ao nível do espaço público nalgumas áreas.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e de fomentar a participação dos privados.

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 actuais residentes.

A intervenção proposta nesta ARU será potenciadora de um melhoramento tanto a nível social como territorial e irá potenciar a capacidade de inovação e de investimento. A reabilitação do edificado deve sempre ser feita dando primazia à qualidade arquitectónica, criando exemplos de perfeito enquadramento volumétrico e de materiais, respeitando a envolvente.

Deve-se ainda ter em conta critérios de sustentabilidade, de comportamento energético dos edifícios, e de modernização infra-estrutural e tipológica do imóvel sempre que for possível e pertinente.

DELIMITAÇÃO

Em suma, esta ARU é delimitada:

- Pela génese e núcleo antigo da vila da Guia, que compreende a maior parte do edificado degradado;

- Pela 1ª Revisão do PDM abrangendo a totalidade do espaço central;

- A norte, pela escola básica e secundária da Guia;

- A poente, pela Igreja Matriz da Guia e ruas da Serra e das Covas;

- A sul, pelas edificações adjacentes a rua das Rosas e a rua Estreita;

- A nascente, pela rua da Pedrogueira e pelo Centro de Saúde.

Figura 14: Delimitação da área de reabilitação urbana

5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia, promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade.

Compete assim, ao Município ter um papel mais activo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto) potenciando os seguintes objectivos:

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 acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.

g) Modernizar as infra-estruturas 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 infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.

j) Fomentar a adopção 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 passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso 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 a posteriori durante a vigência da operação de reabilitação.

6 BENEFICIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, 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 RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU da Zona Central da Guia são de natureza fiscal mas também financeira.

Impostos municipais

- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente ao nível das fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Excetuam-se do disposto na alínea anterior, os prédios que só sofram intervenções de reabilitação ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, situação em que a taxa de IMI terá uma redução de 10%, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção parcial de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis degradados;
- Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

Taxas municipais

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

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 RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Sendo que serão concedidos após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

ANEXO

- Planta de delimitação

Município de Pombal

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Guia

0 50 100 m