



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0012/CMP/19, celebrada em 7 de Junho de 2019 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 2.10.1. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da cidade de Pombal

Foi presente à reunião a informação n.º 48/DUP/19 da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 03/06/2019, que a seguir se transcreve:

"Assunto: Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da cidade de Pombal

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.º307/2009, 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, importa dar continuidade ao processo de promoção da reabilitação urbana da cidade, pelo que, em consonância com as preocupações que nos foram transmitidas, se procedeu à delimitação da Área Urbana do Seixo e Emporão, a qual



MUNICÍPIO DE POMBAL

abrange uma área de 43,7 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.

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 do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, 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."

A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal, e submeter para efeito de apreciação e aprovação à Assembleia Municipal, 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, nos termos propostos.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

DO SEIXO E EMPORÃO

DA CIDADE DE POMBAL

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	4
3 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO, TERRITORIAL E MORFOTIPOLOGICO	5
4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO	11
5 OBJETIVOS	17
6 BENEFICIOS FISCAIS	19
ANEXO	22

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 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 do Seixo – Emporão da Cidade de Pombal, localizada na zona sudoeste da cidade de Pombal, tendo como pressuposto a promoção da reabilitação urbana desta área 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 desta 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” desta zona do aglomerado de Pombal.

Neste contexto, inicia-se o procedimento de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo – Emporão da Cidade de Pombal, 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 início 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 (n.º 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 República, 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 MORFOTIPOLOGICO

Figura 1: Fonte do Emporão



A Fonte do Emporão é mencionada inúmeras vezes em romances que possuindo um extenso olival contíguo fazia deste, um dos principais locais de lazer do Marquês de Pombal, na cidade de Pombal.

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Pombal é terra de história, de lendas e de gente ilustre.

A descoberta de moedas romanas na zona do Castelo, confirma a presença dos romanos em Pombal, no entanto, a primeira fixação demográfica na área de Pombal remonta ao período neolítico, apesar de não ser possível determinar o local exacto do sedentarismo inicial.

Certo é, que no início do século XII, os Templários passaram pela região tendo encontrado em 1126 uma povoação no lugar de Chões, hoje desaparecida. Esta terra deserta entre Coimbra e Leiria, situava-se na fronteira das batalhas contra os sarracenos, e por esse motivo foi aqui erigida, por volta de 1147, uma fortaleza militar.

Gualdim Pais, mestre da Ordem dos Templários, concede foral a Ega em 1131, depois a Redinha em 1159, e por fim a Pombal em 1174, renovado posteriormente no ano de 1176. A acrescentar aos dois forais, D. Gualdim Pais concede também a Pombal, em 1181, uma carta de privilégios.

Em 1509 D. Manuel passou por Pombal, e admirado com a povoação, ordenou a recuperação do Castelo e a abertura de uma porta, voltada para a vila, ficando o seu interior a servir de residência ao alcaide-mor da vila, Conde de Castelo-Melhor. Por cima dessa porta, foram colocadas as armas da vila de Pombal, à qual revogou antigos privilégios concedendo-lhe foral novo, datado de 1 de Junho de 1512.

No entanto, deve-se ao Marquês de Pombal, que aqui viveu entre 1777 e 1782, a ordenação da parte baixa da vila, actualmente denominado de Centro Histórico, mandando construir na Praça Velha, a cadeia (atual museu Marquês de Pombal) e o celeiro (atual Centro Cultural e Museu de Arte Popular Portuguesa).

Na última década do século XVIII, a estrada real foi desviada para o interior de Pombal, tendo sido construída uma ponte sobre o rio Arunca (ponte D.Maria), numa obra dirigida pelo coronel-engenheiro Joaquim de Oliveira, que na sua continuidade a ponte, realizou uma alameda arborizada até à frente do Emporão, dando à vila e a toda a região um novo incremento.

Estas condições excelentes para o desenvolvimento da região, vêm a ser travadas pelas invasões francesas. Em 1811 as tropas comandadas pelo general Massena, saquearam e incendiaram toda a povoação, circunstância que, completada pela mortandade da cólera-morbus ocorrida em 1833, transformou Pombal numa localidade abandonada.

A estrada real ficou totalmente desmantelada e intransitável, mas os governantes não mostraram qualquer interesse em mandar fazer reparações, preferindo desenvolver as carreiras marítimas com barcos a vapor, entre as cidades de Lisboa e Porto, o que concorreu para o isolamento total da vila com o resto do país. Esta situação só será ultrapassada em 1855, após a construção da via-férrea, permitindo estabelecer comunicação rápida e fácil com os principais centros urbanos de Portugal.

Com a renovação urbana, ocorrida na segunda metade do século XX, e a construção de modernas vias de comunicação, tudo mudou. Tirando partido da sua localização invejável, novas indústrias começaram a implantar-se em Pombal, a construção civil floresceu e os estabelecimentos de comércio e serviços proliferaram, tornando a cidade numa das mais prósperas do distrito de Leiria, e dando ao concelho um desenvolvimento único na região centro do país.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E MORFOTIPOPOLÓGICO

Na rede urbana concelhia, Pombal assume-se, naturalmente, como o principal aglomerado urbano, dado tratar-se da sede de concelho e do único com o estatuto de cidade.

Beneficiando de excelentes acessibilidades, que asseguram as ligações Norte/Sul do país, como sejam o IP1 (A1), IC2 (EN1), e o Litoral/Interior, nomeadamente o IC8, Pombal é, o principal aglomerado urbano do concelho pela localização e dimensão territorial, 1055,45ha, mas também pelas suas funções marcadamente urbanas que encerra.

Com uma população de 12075 habitantes, segundo os Censos 2011, uma densidade populacional de 1144hab/km², uma taxa de infraestruturização elevada, um elevado número de equipamentos coletivos, uma elevada dinâmica industrial, comercial e de serviços, Pombal, apresenta-se como pólo de desenvolvimento demográfico, social e económico, capaz de fixar não só população, mas também actividades económicas, fomentando, desta forma, uma forte dinâmica edificatória e potenciando a melhoria da qualidade de vida da sua população residente.

Figura 2: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar

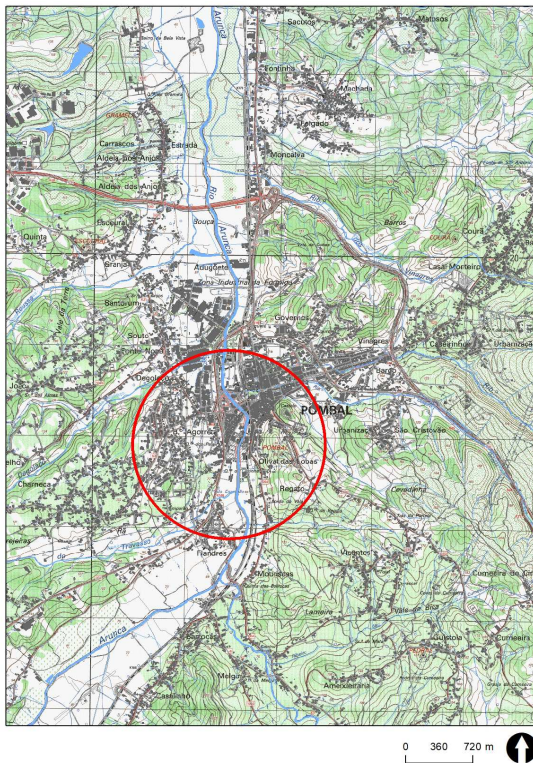
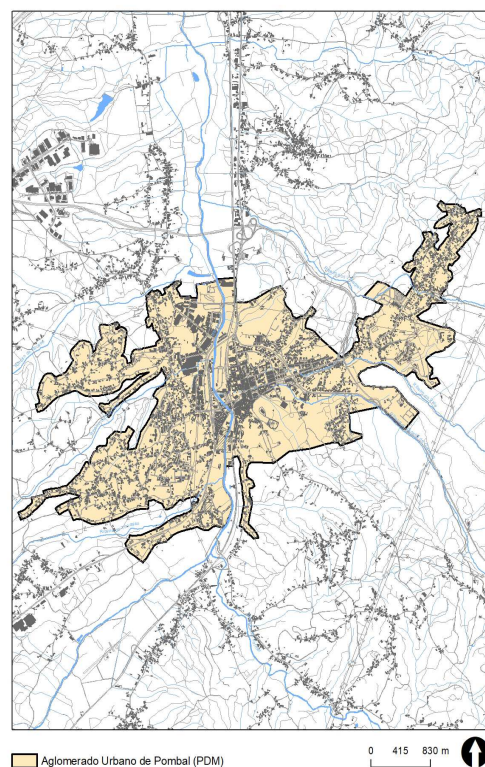


Figura 3: Aglomerado Urbano de Pombal definido no PDM



O aglomerado urbano de Pombal, delimitada na 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal com uma ocupação urbana de 1055,45ha, apresenta um povoamento do tipo concentrado nucleado, o qual tem associado à sua origem e desenvolvimento factores históricos, mas também, pela presença do rio Arunca e de importantes eixos viários, como sejam, a EN1/IC2 e a linha de caminho de ferro do Norte, na zona central da cidade e a EN237 a Nascente desta.

Neste contexto, a forma e limites do desenho urbano da cidade de Pombal desenvolveram-se e balizaram-se a partir destes eixos, que simultaneamente se afiguraram como barreiras físicas, dificultando a interligação entre “margens” destes eixos de comunicação.

Na margem direita do rio Arunca, a cidade é estruturada a partir do seu Centro Histórico, situado no sopé do Castelo do lado Poente, estruturado em torno da Praça Marquês de Pombal, no qual se encontra o edificado mais antigo e tradicional do burgo, com 2 e 3 pisos, dispostos em banda, à face dos arruamentos, com elevado grau de consolidação. É composto também por património classificado e de interesse arquitectónico, tais como a Igreja matriz, a Torre do Relógio Velho, o antigo Celeiro do Marquês de Pombal (adaptado a Centro Cultural), a Cadeia Pombalina (actual Museu Municipal Marquês de Pombal), a Casa Arte Nova, e a Casa Agorreta (Repartição de Finanças de Pombal), formando um conjunto edificado de qualidade arquitectónica diferenciada.

Figura 4: Praça Marquês de Pombal



Figura 5: Largo 25 de Abril



Adjacente ao centro histórico surge o centro cívico em torno do Largo do Cardal e do Largo 25 de Abril, onde se localiza o edifício dos Paços do Concelho, o Convento do Cardal, a Polícia de Segurança Pública, o edifício dos Correios, o Tribunal, o jardim municipal e um conjunto edificado onde predominam o comércio e os serviços.

Para Norte, e marginalmente à linha de caminho de ferro, desenvolve-se outro núcleo antigo da cidade, a Várzea, estruturado em torno do Largo da República (Jardim da Várzea) e do Largo do Cinema. Originalmente, caracterizava-se pela presença de um edificado com 1 e 2 pisos, mas que com o processo de renovação que tem vindo a sofrer ao longo dos tempos, resultou um tecido edificado disposto em banda, onde predominam os 3 e 4 pisos, ocorrendo, para além da função residencial, a função comercial e de serviços.

A partir do Largo 25 de Abril, a poente do centro cívico, desenvolve-se para Nascente a Av. Heróis do Ultramar, principal eixo urbano da cidade, com perfis transversais de dimensões generosas, em torno do qual se dispõe um tecido edificado em banda maioritariamente com 4 pisos, onde predominam as funções, residencial e terciária. Ao longo da avenida surgem alguns equipamentos como o Hospital Distrital, o Centro de Saúde, o Tribunal e a Escola EB1 Conde Castelo Melhor.

Na margem esquerda do rio Arunca, a poente do centro histórico, a ocupação urbana desenvolveu-se ao longo da antiga estrada nacional, hoje, rua de Leiria, numa malha recticular, dando origem ao denominado Bairro Agorreta, cujo edificado inicialmente disposto em banda com 2 pisos, tem vindo a dar lugar a bandas edificadas com 4 pisos, organizadas em quarteirões regulares, predominando a função residencial.

A nascente e sul do Bairro Agorreta, outrora composto por quintas, designadamente, a Quinta dos Pereiras, a Quinta do Seixo, a Quinta da Casinha e a Quinta do Emporão, desenvolvem-se várias zonas de baixa densidade edificatória, de carácter essencialmente residencial, onde predomina a habitação unifamiliar isolada, com 1 e 2 pisos, assente numa malha viária irregular, com excepção de alguns pedaços do território construídos a partir de loteamentos urbanos onde surge uma malha urbana já estruturada. Importa destacar, na zona do Emporão, a atual estrada nacional coincide com a antiga, a presença de uma fonte histórica que marcavam a entrada sul de Pombal na antiga estrada real.

Figura 6: Rua Maria Fogaça



Figura 7: Rua do Seixo



Por último, importa mencionar que uma parte significativa do território da cidade é ocupada pela zona industrial da Formiga. Situada na margem esquerda do rio Arunca, a Norte da cidade e delimitada a Nascente pela EN1/IC2 e a Poente pela EN237 (desclassificada), caracteriza-se pelo predomínio da pequena e média indústria e armazenagem.

4 FUNDAMENTAÇÃO E DELIMITAÇÃO

“A ARU da Zona Central da Cidade de Pombal, freguesia de Pombal, com 54,30ha, (...) foi elaborada com vista a promover uma intervenção integrada de regeneração urbana na parte consolidada, tanto na reabilitação do edificado público como do privado. A inclusão de equipamentos públicos, desportivos e zonas verdes ribeirinhas veio reforçar a homogeneidade e coerência dos limites da ARU e, ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, alavancam o incentivo a reabilitar as edificações confinantes.”

Este excerto do Portal da Habitação relata de forma clara, quais as principais políticas de reabilitação urbana adoptadas pela Câmara Municipal de Pombal para o seu território, através de incentivos à regeneração e conservação de edifícios e da valorização e qualificação do espaço público, fomentando as ações de requalificação, em particular nos equipamentos e espaços públicos, que ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, se assumem como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

A ARU/ORU da Zona Central da Cidade de Pombal delimitada em 2014, abrangendo as zonas urbanas mais antigas que estiveram na génese da urbe, nomeadamente, o Centro Histórico, a Várzea, o Bairro Agorreta, as zonas ribeirinhas, revelou-se um instrumento fulcral na dinamização e revitalização destas zonas da cidade.

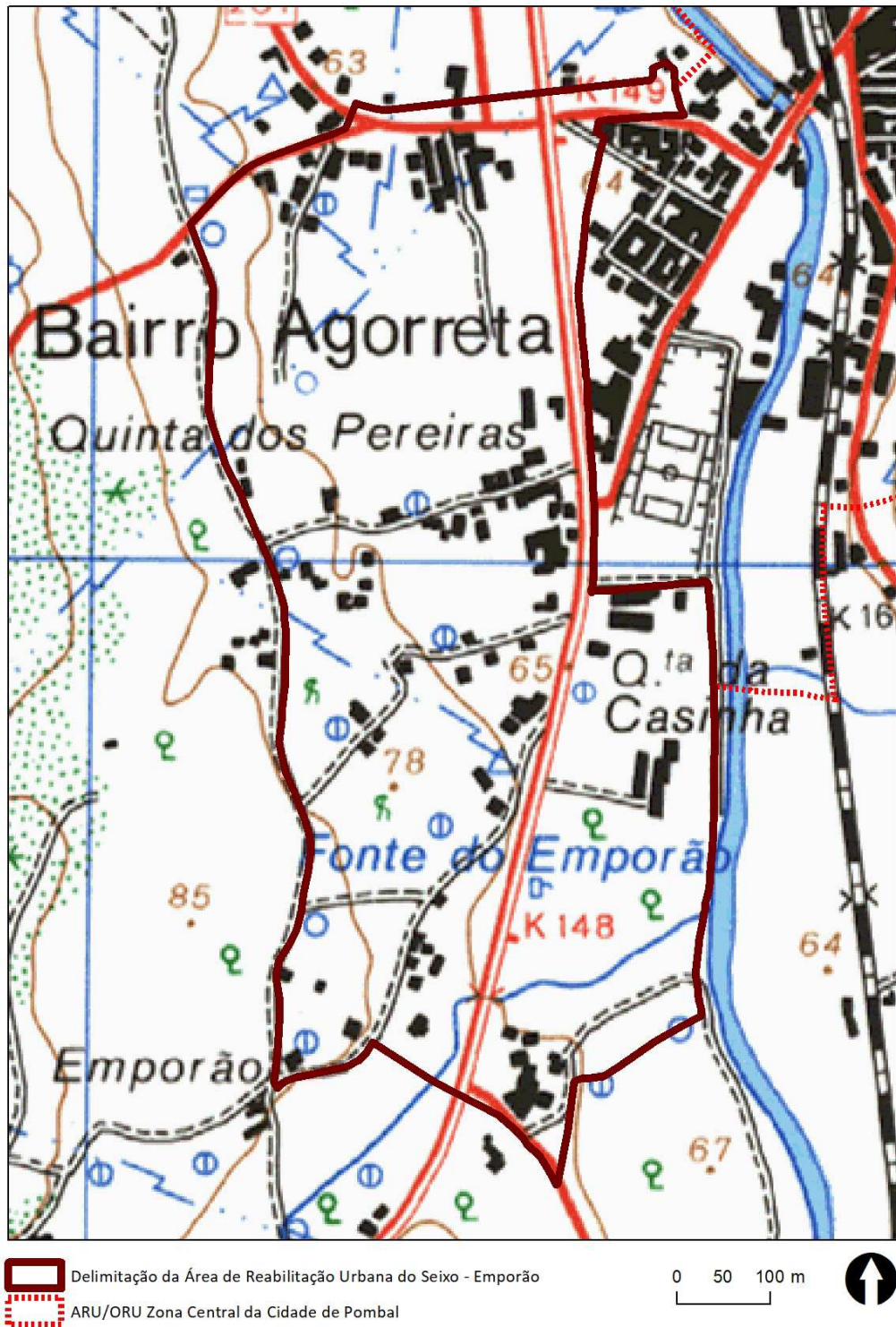
Neste contexto, e numa ótica de continuidade, faz todo o sentido, delinear novas áreas de reabilitação urbana na cidade, promovendo a implementação das políticas municipais ao nível da reabilitação urbana a outras zonas da cidade, atualmente, debilitadas e estagnadas. Este é o caso das zonas do Seixo e Emporão, que apesar das suas localizações privilegiadas no seio da cidade, se encontram desconectadas desta, apresentando um estado de degradação e abandono, necessitando urgentemente de medidas de intervenção urbana no espaço público e no edificado.

É com base nestas premissas, que a Câmara Municipal, pretende realizar obras de requalificação urbana nestas áreas da Cidade, assumindo-se como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes, revitalizando esta zona sudoeste da cidade.

Neste contexto, propõe-se a delimitação de uma ARU para a zona do Seixo – Emporão na Cidade de Pombal, com uma área de 43,7 hectares.

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.

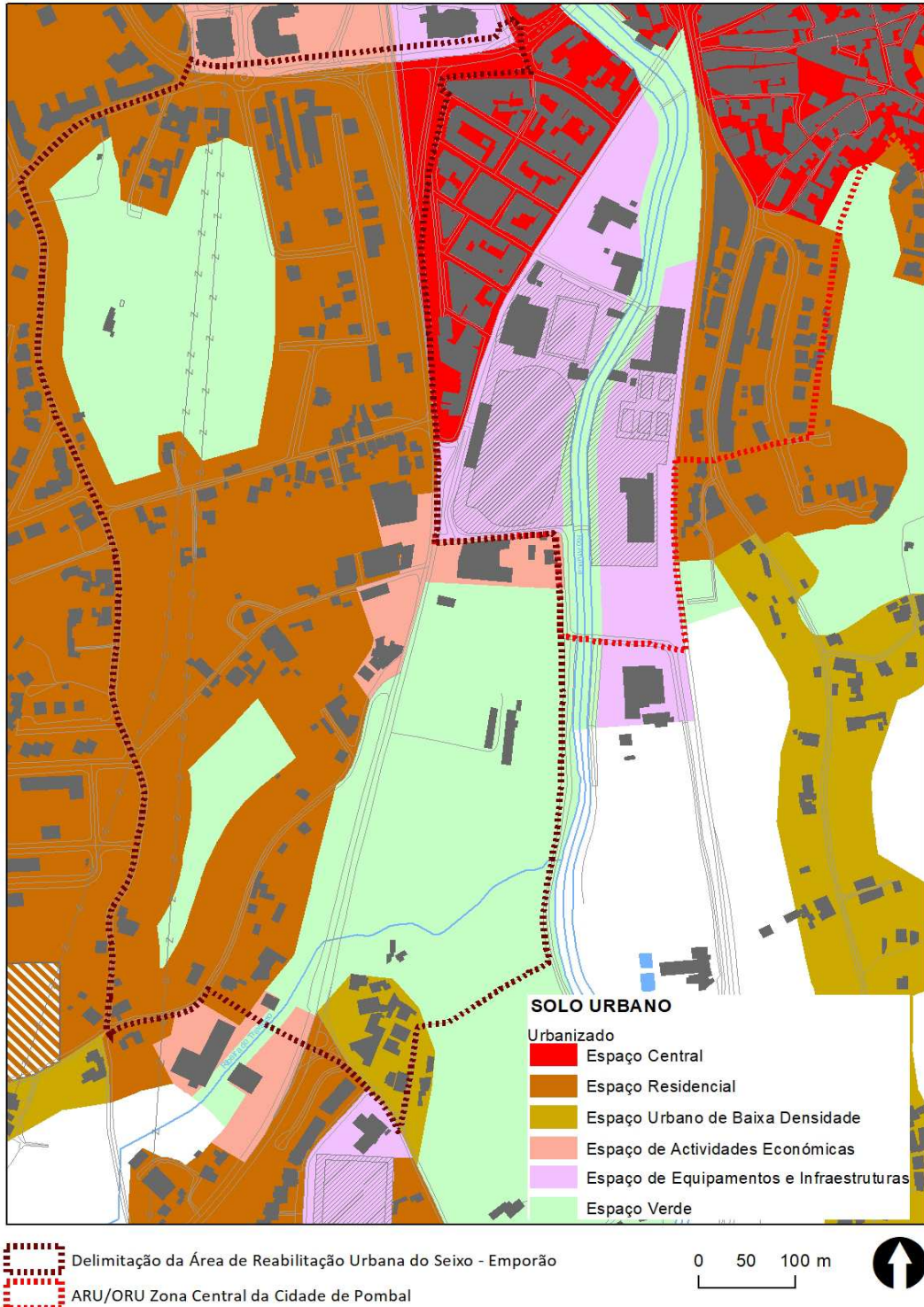
Figura 8: Extrato da Carta Militar de 1984



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 9: 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 residencial, que são “áreas do território com tecido urbano consolidado e em consolidação, destinado

preferencialmente a funções residenciais, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas, pretendendo-se promover a sua colmatação de acordo com a ocupação urbana envolvente e a qualificação do espaço público.” e como espaço central, espaço urbano de baixa densidade, espaço de equipamentos e infraestruturas, espaço de atividades económicas 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 de uma rede de espaços verdes públicos potenciadores da qualificação do espaço urbano e da vivência urbana, a mitigação do efeito barreira da linha de caminho de ferro do Norte e do IC2 (EN1) e o fortalecimento da vivência e apropriação urbana.

Complementarmente, e uma vez mais, 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.

Figura 10: Imóvel a reabilitar na rua do Seixo



Figura 11: Imóvel a reabilitar na rua Maria Fogaça



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 Seixo – Emporão da Cidade de Pombal 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 dos bairros e do IC2, complementando as intervenções com a criação de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes.

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:

- Pelos bairros existentes, que compreendem a maior parte do edificado degradado;
- A norte, pelo viaduto Eng. Guilherme Santos;
- A poente, pela rua Quinta dos Pereiras;
- A sul, pela rua do Choupal e cruzamento de Flandes;
- A nascente, pela ARU/ORU da Zona Central da Cidade de Pombal, pelo Bairro Agorreta e rio Arunca.

Figura 12: Delimitação da área de reabilitação urbana



 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo - Emporão
 ARU/ORU Zona Central da Cidade de Pombal

0 50 100 m



5 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Seixo – Emporão da Cidade de Pombal, 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, cércas, 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 BENEFÍCIOS 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 do Seixo e Emporão da Cidade de Pombal são de natureza fiscal mas também financeira.

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

- 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; *(n.º6 do artigo 112.º do CIMI)*
- Exceção 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; *(n.º6 do artigo 112.º do CIMI)*
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis degradados; *(n.º6 do artigo 112.º do CIMI)*
- Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo). *(n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)*

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana. *(art. 18 do CIVA (2.23 da Lista I anexa ao CIVA)*

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.

Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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; *(alínea a) do n.º2 do artigo 45.º do EBF)*
- 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; *(alínea b) n.º2 do artigo 45.º do EBF)*
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, quando destinado a habitação própria e permanente; *(alínea c) n.º2 do artigo 45.º do EBF)*

- 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; *(n.º4 do artigo 71.º do EBF)*
- 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; *(n.º5 do artigo 71.º do EBF)*
- 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; *(n.º7 do artigo 71.º do EBF)*

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 parcelas/lotês vazios.

Os apoios e incentivos anteriormente mencionados 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 do Seixo - Emporão

0 50 100 m

