



## MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0014/CMP/21, celebrada em 18 de Junho de 2021 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

### ***Ponto 2.13.5. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha - Proposta de 1ª Alteração***

Foi presente à reunião a informação n.º 81/DUP/21, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, datada de 11-06-2021, que a seguir se transcreve:

*"Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha - Proposta de 1ª Alteração*

*Exmo. Sr. Presidente,*

*Após quase três anos de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, e com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, concluiu-se pela pertinência de incluir na delimitação da ARU, outras áreas contíguas fundamentais para a regeneração e revitalização do centro urbano.*

*De realçar que a delimitação da ARU se direccionou para a área mais central e histórica do aglomerado, tendo deixado de fora outros espaços complementares e essenciais à homogeneização e coerência multifuncional daquela área, como sejam zonas verdes ribeirinhas e equipamentos de utilização coletiva.*

*A presente proposta de alteração consiste fundamentalmente na alteração aos limites da ARU, de modo a abarcar uma área situada a poente do atual limite, circunscrita à rua de Sant'Ana, rua do Colégio e rua de Pombal, bem como duas áreas ribeirinhas contíguas, uma situada a sul da Ponte Romana e outra a norte do centro histórico. É ainda efetuada, uma clarificação dos benefícios fiscais e procedimentos a adotar para atribuição desses mesmos benefícios, conforme explícito no documento em anexo ao relatório, denominado de "Manual de Apoio".*

*Foi consultada a Junta de Freguesia da Redinha, a qual emitiu parecer favorável à proposta de alteração da delimitação da ARU, conforme parecer em anexo.*

*A proposta em apreço colhe o devido enquadramento no disposto no n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, o qual prevê que após a delimitação da ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação.*

*Nestes termos, propõe-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que submeta a*



## MUNICÍPIO DE POMBAL

*apreciação da Câmara Municipal, a proposta de 1ª Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, para efeitos de remessa à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 6 do artigo 13.º do DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto.*

*Refira-se que o ato de aprovação da 1ª alteração da delimitação da ARU deve ser publicado na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, deve a câmara remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o referido ato de aprovação da delimitação da ARU.*

*À consideração superior."*

**A Câmara deliberou, por unanimidade, remeter à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação, a 1.ª alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, em cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 6 do artigo 13.º do Decreto Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, nos termos da informação supra transcrita.**



Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

## INFORMAÇÃO

À reunião.

15-06-2021  
Presidente

(Diogo Alves Mateus - Dr.)

Sr. Presidente, cumpre-me informar que estou de acordo com a proposta de alteração aqui apresentada para os limites da ARU da Redinha.

11-06-2021  
Vereador

(Pedro Murinho - Eng.º)

Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha - Proposta de 1ª Alteração

Exmo. Sr. Presidente,

Após quase três anos de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, e com o decorrer dos trabalhos subseqüentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, concluiu-se pela pertinência de incluir na delimitação da ARU, outras áreas contíguas fundamentais para a regeneração e revitalização do centro urbano.

De realçar que a delimitação da ARU se direcionou para a área mais central e histórica do aglomerado, tendo deixado de fora outros espaços complementares e essenciais à homogeneização e coerência multifuncional daquela área, como sejam zonas verdes ribeirinhas e equipamentos de utilização coletiva.

A presente proposta de alteração consiste fundamentalmente na alteração aos limites da ARU, de modo a abarcar uma área situada a poente do atual limite, circunscrita à rua de Sant'Ana, rua do Colégio e rua de Pombal, bem como duas áreas ribeirinhas contíguas, uma situada a sul da Ponte Romana e outra a norte do centro histórico. É ainda efetuada, uma clarificação dos benefícios fiscais e procedimentos a adotar para atribuição desses mesmos benefícios, conforme explícito no documento em anexo ao relatório, denominado de "Manual de Apoio".

Foi consultada a Junta de Freguesia da Redinha, a qual emitiu parecer favorável á proposta de alteração da delimitação da ARU, conforme parecer em anexo.

A proposta em apreço colhe o devido enquadramento no disposto no n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, o qual prevê que após a delimitação da ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação.



## Município de Pombal

Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana

Nestes termos, propõe-se a V. Exa., caso seja esse o entendimento, que submeta a apreciação da Câmara Municipal, a proposta de 1ª Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, para efeitos de remessa à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 6 do artigo 13.º do DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto.

Refira-se que o ato de aprovação da 1ª alteração da delimitação da ARU deve ser publicado na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, deve a câmara remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o referido ato de aprovação da delimitação da ARU.

À consideração superior.

*Junto se anexa:*

- Relatório da Alteração da Área de Reabilitação Urbana de Redinha;
- Planta com a delimitação da ARU de Redinha;
- Parecer da Junta de Freguesia da Redinha.

Chefe da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana,

(Sílvia Ferreira - Lic.)



**ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE  
REDINHA**



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL</b>	<b>4</b>
<b>3. FUNDAMENTAÇÃO</b>	<b>5</b>
<b>4. OBJETIVOS</b>	<b>13</b>
<b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS</b>	<b>15</b>
<b>6. ANEXOS</b>	<b>16</b>
<b>DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REDINHA (1.ª ALTERAÇÃO)</b>	<b>17</b>
<b>MANUAL DE APOIO ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REDINHA</b>	<b>18</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, a 28 de junho de 2018 e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª Serie, a 26 de julho de 2018, através do Aviso n.º 10063/2018.

A alteração que agora se propõe consiste essencialmente na adequação dos limites vigentes da ARU objetivando a integração de duas zonas ribeirinhas e uma área composta por um vazio urbano e um equipamento nuclear, as três fundamentais para a consolidação dos pressupostos ponderados para a ARU.

Em complemento à presente alteração de limites, procede-se à atualização e clarificação dos benefícios fiscais e incentivos municipais, bem como os procedimentos a adotar para a sua atribuição, conforme o documento apenso, intitulado “Manual de Apoio”.

Imagem 1: Curso do rio Anços, junto ao Moinho de Água. Rua da Lâmpada



## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

*“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 Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação mais recente, coloca a reabilitação urbana enquanto um instrumento de planeamento, de ordenamento do território e de urbanismo, e instrumento programático de regeneração urbana, calibrado entre medidas que visam ações cirúrgicas e ações abrangentes a um determinado território consolidado.

O desígnio parte de uma intenção clara de desenvolvimento e de revitalização desses territórios consolidados, tratem-se de centros históricos, de centros tradicionais ou centrais, ou áreas degradadas dos aglomerados urbanos, com intuito de os reavivar e reabitar.

A reabilitação urbana, revestida num enquadramento normativo e estratégico na figura de “área de reabilitação urbana”, representa assim uma intervenção de âmbito abrangente, muito além e muito mais complexa que a reabilitação física do edificado.

A última alteração ao regime jurídico possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana de forma faseada: numa primeira fase, com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU); e numa segunda fase, com a elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação da ARU. Entre as duas fases, e de acordo com o disposto no n.º6 do artigo 13.º do RJRU, é possível proceder a alterações da delimitação anteriormente aprovada, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação, também explícitos no citado artigo 13.º.

Neste contexto, a aprovação da 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, submete-se aos critérios seguintes:

- 1- *A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.*
- 2- *A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:*



- a. *A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
  - b. *A planta com a delimitação da área abrangida;*
  - c. *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.*
- [...]
- 4- *O ato e aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.*
  - 5- *Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.*

### 3. FUNDAMENTAÇÃO

A Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha foi elaborada com vista a “*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*”. Em foco estava o impulso para a permanência e instalação de residentes e de atividades económicas, e a valorização do parque habitacional, em processo de degradação e abandono.

Pressupostos, ao momento, ainda carentes de consideração e de estratégia.

Imagem 2: Edificações na rua da Moura, junto ao curso do rio Anços



Imagem 3: Igreja de São Francisco e largo fronteiro



É neste sentido que, ao fecho dos três anos de vigência da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, se constatou que a delimitação aprovada exclui áreas contíguas fundamentais para o desenvolvimento da estratégia de regeneração e revitalização do centro urbano.

Sobre a Delimitação da ARU aprovada, cabe sublinhar que se considerou a área correspondente à área gènesse do núcleo urbano de Redinha, a qual abrange a maior parte do edificado degradado, a totalidade do Espaço Central e do Centro Histórico classificados na 1.ª Revisão do PDM de Pombal, a “Casa da Muda”, os equipamentos de utilização coletiva (Centro Escolar e Pavilhão Gimnodesportivo) e a Quinta de Sant’Ana.

Porém, ficaram excluídas dessa delimitação zonas verdes ribeirinhas, espaços verdes e de equipamento de utilização coletiva.

Ao presente, antecipando a elaboração da ORU, verificou-se que essas áreas contíguas à delimitação aprovada são fulcrais para reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, tratando-se de áreas com relações de complementaridade, em particular no que aos usos e ofertas de desenvolvimento diz respeito.

Acresce que estão ponderadas intervenções com vista à valorização destes vazios urbanos, admitindo a execução de programas urbanos que potenciarão a atratividade, o usufruto e, de forma decorrente, a requalificação destes espaços e dos espaços a eles adjacentes. No fundo, tratam-se de áreas que se podem assumir como alavanca para o incentivo dos particulares na reabilitação das edificações próximas, também, para a criação de condições favoráveis à permanência de residentes, sem esquecer a possibilidade de criação de novos fluxos turísticos de mobilidade temporária e/ou sazonal.

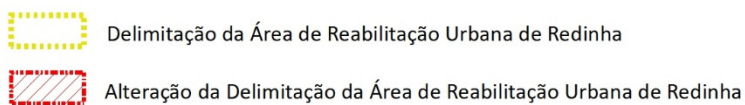
Neste contexto, as zonas a integrar são as seguintes:

- **Zona Sul:** área ribeirinha a sul da Ponte Romana, do atual limite da Delimitação da ARU até, inclusive, o Moinho de Água implantado junto ao curso do rio Anços, na rua da Lâmpada, contabilizando uma área de 3,28 hectares.

- **Zona Norte:** área ribeirinha a norte do Centro Histórico, do atual limite da Delimitação da ARU até à rua da Muda e rua da Moura, incluindo o curso do rio Anços, contabilizando uma área de 4,26 hectares. Na definição dos limites desta área foi tido em consideração a data de construção das habitações existentes, por efeito, incluindo aquelas com mais de 30 anos, conferidas na Carta Militar de 1984.

- **Zona Poente:** área a poente do atual limite da Delimitação da ARU, circunscrita a este limite, à rua de Sant'Ana, rua do Colégio e rua de Pombal, incluindo a área classificada de Espaço Urbano de Baixa Densidade, que compreende um dos acessos viários ao centro do aglomerado urbano, contabilizando uma área de 8,58 hectares.

Com estas alterações propostas a área total da ARU passa de 24,20 hectares para 40,32 hectares.



0 50 100 m

## ZONA SUL:

Esta zona é composta por parcelas em Espaço Agrícola de Produção, com plantação de espécies arbóreas autóctones, o Picadeiro, e o corredor ribeirinho do rio Anços, possibilitando a criação de um espaço verde de qualidade na contiguidade do rio, permitindo a continuidade dos arranjos urbanísticos efetuados à zona a montante da Ponte Romana, e também de pavimentação da rua da Lâmpada. Esta rua, garante a ligação complementar da GR 26, com os Olhos de Água, e assim, o Vale do Poio, aproveitando a paisagem dos terrenos de exploração agrícola dispostos ao longo do curso do rio Anços.

A zona sul proporciona a criação de um corredor ribeirinho de valorização das vertentes ecológica e de biodiversidade, que reforça a ligação pedonal e ciclável entre o rio Anços e a sua nascente – Olhos de Água. Se em boa verdade esta ligação já se encontra definida, carece do devido enquadramento urbanístico, sinalização e identidade, fundamentais para a implementação de uma estratégia de mobilidade, e correspondente salvaguarda, não só do objeto, mas da sua envolvente paisagística.

Imagem 4: Moinho de Água



Imagem 5: Rua da Lâmpada



Imagem 6: Moinho de Água



Imagem 7: Sinalização da GR26 em direção aos Olhos de Água



Imagem 8: Rua da Lâmpada



Imagem 9: Vista da rua da Lâmpada para a Capela da Senhora da Estrela, Poios



Imagem 10: Vista da rua da Lâmpada para a Quinta de Sant'Ana



Imagem 11: Picadeiro



## ZONA NORTE:

Esta zona é composta por parcelas de Espaço Verde e Espaço Agrícola de Produção, na maior parte vacantes e implantadas ao longo das margens do rio Anços. Trata-se de uma importante vertente ao Centro Histórico de Redinha, caracterizada pela proximidade da rede hídrica e pela possível ligação vertical entre a zona alta e a zona baixa do aglomerado urbano. Situada a jusante da Ponte Romana e extensível aos perfis dos arruamentos da rua da Muda e da rua da Moura, assume-se como uma área de excelência, privilegiada à execução de programas funcionais essenciais para a dinamização do aglomerado urbano, para a oferta a residentes e visitantes, para a reabilitação do edificado adjacente, para a melhoria da qualidade de vida em estrita relação com a paisagem natural tão característica de Redinha.

No fundo, trata-se de uma zona, na extensão da Zona Sul, para a qual estão equacionados alguns projetos de requalificação urbana que integram as grandes componentes verde e hídrica.

Na perspetiva de uma estrutura urbana coerente, proporcionada por diversos programas e equipamentos a criar, a instalação de sinalética, de mobiliário urbano e sobretudo a utilização

dos recursos naturais, objetiva-se a eliminação das barreiras físicas existentes e da obsolescência dos espaços. Pretende-se promover a interligação dos espaços mediante a criação circuitos de confluência e também de permanência, delineados numa estratégia que relaciona o Centro Histórico, a Zona Sul e a Zona Norte da ARU.

Desta forma, para esta Zona Norte prevê-se a criação de um Parque Verde com valência de praia fluvial, executado na manutenção da identidade naturalizada do espaço, a situar próximo à Ponte Romana, permitindo assim a criação de diversas ligações ao centro do aglomerado, quer pela encosta nascente do Centro Histórico mediante um passadiço apoiado por escadaria e/ou rampas, quer pela ligação à Zona Sul, mediante a criação de um passadiço inferior à Ponte Romana, ou aproveitando o beco de acesso ao edifício das Terras de Sicó. Além dos equipamentos e infraestruturas necessariamente indispensáveis à manutenção de um programa urbano como é o de um Parque Verde, intenciona-se que a rede de passadiços funcione como caminhos de ligação entre as diversas partes interiores a Redinha, mas também inter Redinha.

Para tanto, objetiva-se a continuidade destes passadiços em circuitos pedonais e cicláveis integrados em corredores ribeirinhos, que farão a ligação do Parque Verde aos Olhos d'Água, aproveitando a já existente rua da Lâmpada, e a integração de parte considerável do rio Anços, atualmente excluída da ARU, na ligação à rua da Muda.

Prevê-se ainda a requalificação parcial da rua da Muda e ponte correspondente, tratando-se de uma infraestrutura de valor patrimonial, intencionando a qualificação paisagística do percurso e a presença arbórea.

Imagem 12: Rua da Moura



Imagem 13: Acesso da rua da Moura ao leito do rio Anços



Imagem 14: Terreno proposto para o projeto do Parque Verde e ligação com o Centro Histórico



Imagem 15: Terreno proposto para o projeto do Parque Verde e ligação com o Centro Histórico



Imagem 16: Rua da Muda



Imagem 17: Terreno vacante entre o curso do rio Anços e a igreja Matriz (N.S. da Conceição)

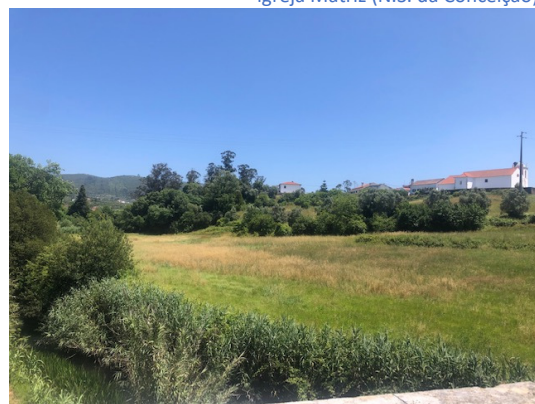


Imagem 18: Terreno vacante entre o curso do rio Anços e a igreja Matriz (N.S. da Conceição)



Imagem 19: Curso do rio Anços junto à ponte da rua da Muda



Imagem 20: Ponte na rua da Muda



Imagem 21: Curso do rio Anços junto à ponte da rua da Muda



### ZONA POENTE:

Esta zona é composta por parcelas classificadas por Espaço Residencial, Espaço de Equipamentos e Infraestruturas, Espaço Verde, Espaço Urbano de Baixa Densidade, integrando um Equipamento Educativo, à data sem atividade, um terreno amplo e vacante constituente de uma antiga Quinta, e um dos acessos rodoviários de Redinha ao EN1/IC2, atualmente o único não contemplado na Delimitação da ARU.

Trata-se de uma zona capacitada para potenciar a renovação e desenvolvimento de atividades económicas e sociais, centrais para a complementaridade do investimento privado na dinâmica de revitalização do aglomerado urbano e sinergias de cooperação programática, que a atual Delimitação da ARU não comporta.

Imagem 22: Rua transversal à rua de Pombal, na ligação de Redinha ao EN1/IC2



Imagem 23: Rua do Colégio





Imagem 24: Rua do Colégio



Imagem 25: Antigo Colégio Cidade Roda



Imagem 26: Antigo Colégio Cidade Roda



Imagem 27: Antigo Colégio Cidade Roda



#### 4. OBJETIVOS

A intenção do Município de Pombal subjacente à 1.ª Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha prende-se com a promoção de um conjunto de intervenções e investimentos, que motivem a salvaguarda e conservação do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de potenciar a melhoria e modernização do parque habitacional, a renovação e fixação do comércio e das funções centrais, e, sobretudo, o contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, atualmente em envelhecimento e diminuição.

É competência do Município de Pombal ter um papel não só vigilante, mas essencialmente pró-ativo na criação de condições favoráveis à reabilitação urbana e à regeneração urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a sua redação atualizada) procurando cumprir os seguintes objetivos:

- “ a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmer os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*

É estratégia do Município de Pombal assegurar a realização de operações de reabilitação urbana, assumindo-se como entidade gestora, com vista a monitorizar, a coordenar e a gerir as ações que desencadearão essas operações. Ao momento, e como é o propósito da apresentação da

presente proposta de 1.<sup>a</sup> Alteração da Delimitação da ARU de Redinha, a qualificação do espaço público e a valorização do parque edificado urgem a concretização de programas urbanos que não estão contemplados e não se podem concretizar no interior da atual ARU.

Com vista à resolução desta impossibilidade e a plena consciência da carência das zonas aqui propostas para o êxito de qualquer programa estratégico de reabilitação urbana que se venha a implementar, impõe-se reunir atempadamente os esforços para a integração dessas zonas, mediante a aposta na identificação e reconhecimento dos recursos patrimoniais e naturais enquanto peças estratégicas de desenvolvimento e oportunidade do lugar.

Além das ações elencadas aquando a identificação das zonas propostas para integrar a ARU de Redinha, acresce a continuidade das seguintes medidas de atuação, com foco ao investimento privado na reabilitação do edificado:

- a) O apoio à reabilitação mediante a concessão e acesso a benefícios fiscais, isenção ou redução de taxas municipais, quando perante uma ação de reabilitação urbana;
- b) Assumir-se como o parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio mediante a simplificação e a redução dos custos inerentes aos processos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização;
- c) Assegurar o atendimento prioritário às intervenções urbanísticas de reabilitação, firmando uma relação de proximidade com os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos, acompanhando os processos não só desde a fase de instrução até à conclusão de execução, também nas fases correntes durante a vigência da operação de reabilitação.

## **5. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS**

Seguindo uma ótica de continuidade com o quadro já em vigor e anteriormente aprovado pela Assembleia Municipal no momento da avaliação da proposta para a formalização da delimitação da ARU de Redinha, em 16 de junho de 2018, prevê-se a manutenção dos incentivos e apoios fiscais e financeiros, conforme estabelecidos e expostos nas tabelas inclusas ao documento apenso, intitulado “Manual de Apoio”.



## **6. ANEXOS**

- Planta de Delimitação
- Manual de Apoio



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha (1ª Alteração)



0 50 100 m



**MANUAL DE APOIO**  
**ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE**  
**REDINHA**

## QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

De acordo com a redação atual do disposto no artigo 17.º do RJRU,

*“2 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.*

*3 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações neles 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.”*

### IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p><b>ISENÇÃO DA TAXA DE IMI</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO (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 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 (Ao abrigo do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO (Intervenções ao nível de fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras interiores, por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10%</b></p> <p>PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DAS FACHADAS (Intervenções ao nível de fachadas, nomeadamente limpezas e/ou pinturas das fachadas, reparação parcial do telhado, por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação) (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p><b>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20%</b></p> <p>PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO) (Ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30%</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEGRADADOS (Serão considerados imóveis degradados aqueles que verificam um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente. (Ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p><b>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI AO TRIPLO</b></p> <p>PARA IMÓVEIS DEVOLUTOS (Serão considerados imóveis devolutos aqueles devolutos há mais de um ano, ou em prédios em ruínas, prédios urbanos parcialmente devolutos, no caso dos prédios constituídos em propriedade horizontal, o agravamento da taxa incide sobre a parte do calor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas) (Ao abrigo do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p><b>IMT</b></p> <p><b>ISENÇÃO</b> NA PRIMEIRA TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, QUANDO PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto Dos Benefícios Fiscais – EBF)*</p>

\* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efetuar terão obrigatoriamente de significar o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para o efeito, são realizadas duas visitas técnicas (antes e após a execução das obras), de forma a aferir o estado e nível de conservação do imóvel, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante em anexo (tendo por base a ficha da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro).

ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE REDINHA

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
<b>Excelente</b>	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias muito pouco significativas
<b>Bom</b>	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
<b>Médio</b>	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Mau</b>	Nível 2	Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Péssimo</b>	Nível 1	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou anomalias que determinem a ausência/inoperabilidade de infraestruturas básicas.

## TAXAS MUNICIPAIS

<b>LICENÇA</b>	<b>REDUÇÃO DE 50%</b> DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS
<b>OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA</b>	<b>ISENÇÃO</b> DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS (por um período de 2 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação)
	<b>ISENÇÃO</b> DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DA VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da delimitação da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais.

## OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

<b>IRS</b>	<b>DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPOSTOS PELO PROPRIETÁRIO, RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>MAIS-VALIAS</b> AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA <b>ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS</b> (situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação) (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
	<b>OS RENDIMENTOS PREDIAIS</b> AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE <b>IRS</b> RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À <b>TAXA AUTÓNOMA DE 5%</b> , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBALAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE <b>ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS</b> (Ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)
<b>IVA</b>	<b>TAXA REDUZIDA DE 6%</b> PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA (Ao abrigo do artigo 18.º do CIVA – 2.23 da Lista I do CIVA)*

\* Para usufruir do IVA à taxa reduzida, é necessário o imóvel localizar-se em ARU, assim como realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.



As disposições anteriores não são aplicáveis a construções a edificar em lotes vazios, e a sua concessão está dependente da boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal. Sempre que se verifique que a obra não foi realizada de acordo com o projeto aprovado, ou que foram feitas demolições não autorizadas, as atribuições, mais-valias e incentivos cessarão.

O processo de atribuição de incentivos financeiros e/ou fiscais requer obrigatoriamente a instrução de candidatura junto dos serviços técnicos municipais, devendo para o efeito o proprietário ou o titular de direito entregar os documentos seguintes:

**Documentação:**

- Requerimento (disponível nos serviços municipais ou na página online do município)
- Documento de identificação do requerente
- Caderneta Predial do Imóvel
- Planta de Localização

**Para os edifícios em regime de arrendamento, incluir:**

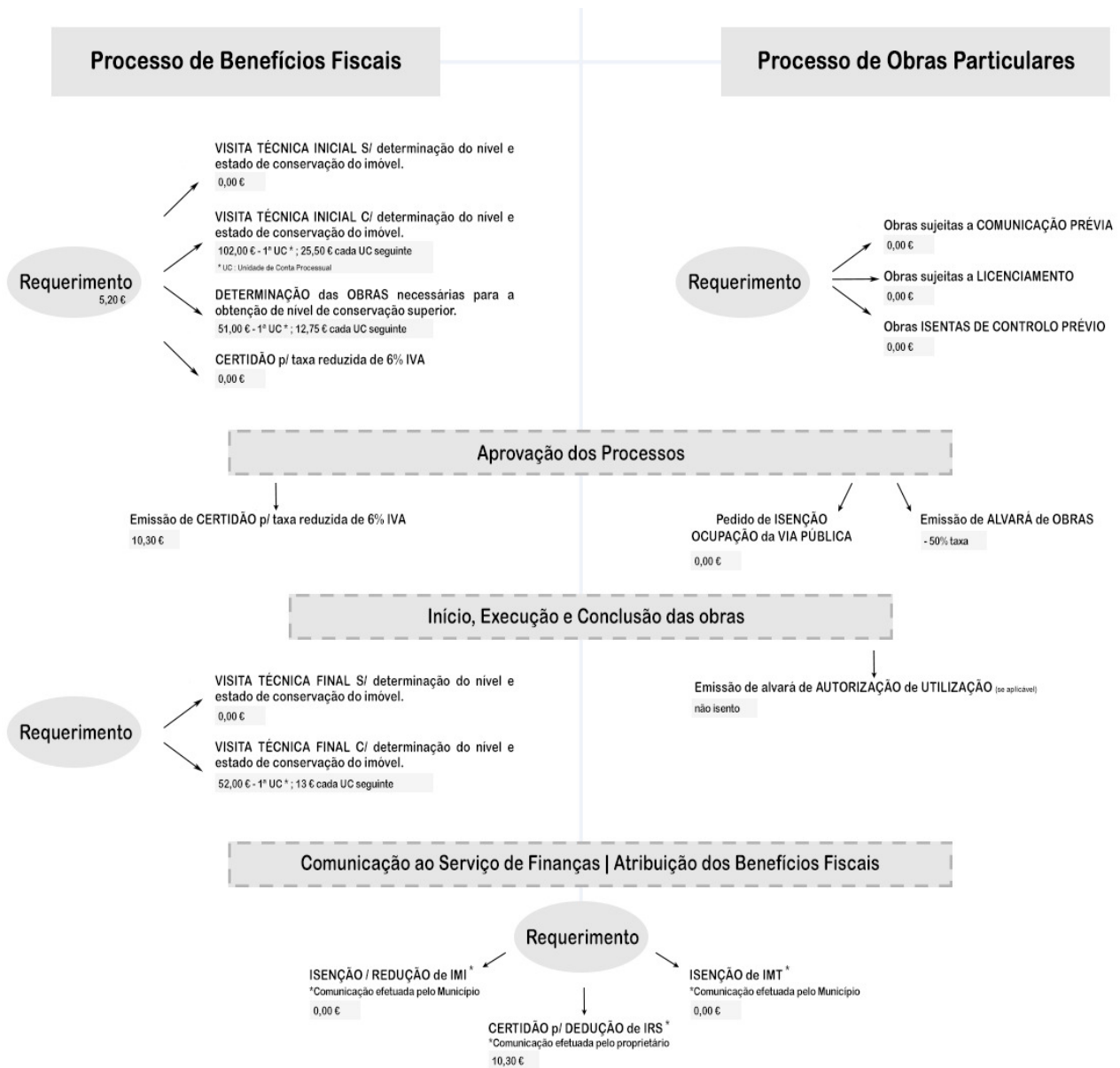
- Cópia do contrato de arrendamento (por fração, se aplicável)
- Autorização do proprietário do imóvel (caso não seja o próprio a requerer a candidatura)

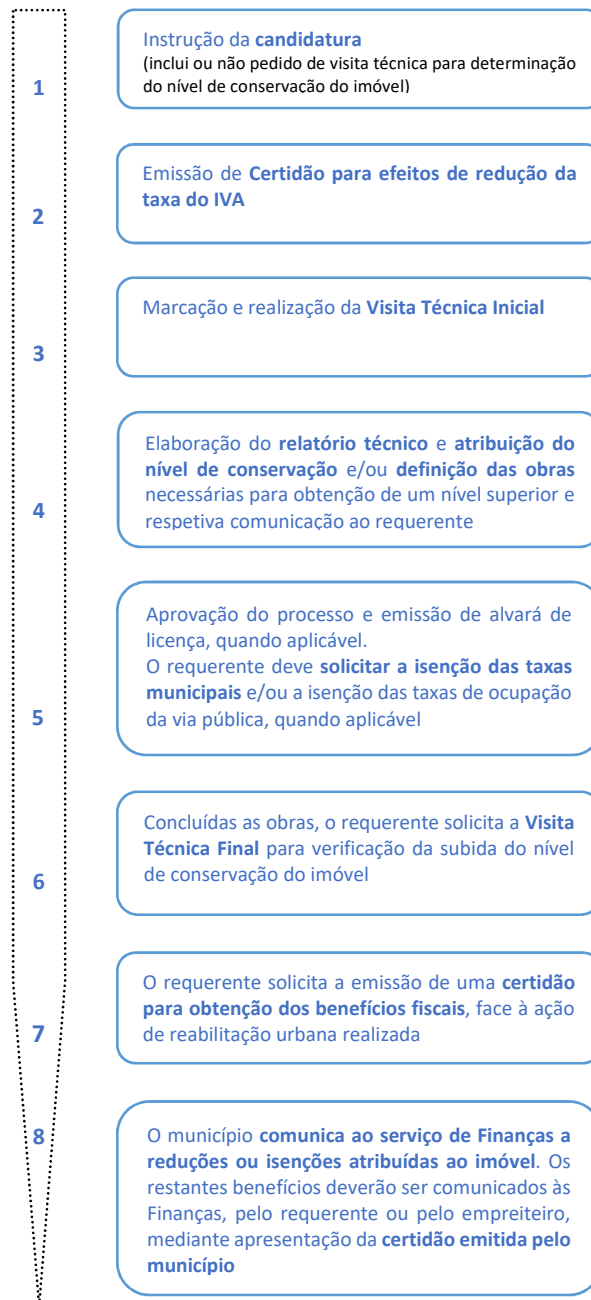
**Para os edifícios em propriedade horizontal, incluir:**

- Cópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal
- Cópia da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos onde esteja vertida a aprovação a realização das obras

## FLUXOGRAMAS DE TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

(isento e, quando aplicável, com abertura de processo no âmbito das Obras Particulares)







Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha (1ª Alteração)



0 50 100 m

**Zimbra****vera.domingues@cm-pombal.pt**

---

**ARU de Redinha**

---

**De :** PAULO DUARTE <presidente.redinha@gmail.com> quinta, 20 de maio de 2021 - 15:33**Assunto :** ARU de Redinha**Para :** vera domingues <vera.domingues@cm-pombal.pt>**Cc :** Silvia Ferreira <silviaf@cm-pombal.pt>, pedro murtinho <pedro.murtinho@cm-pombal.pt>As imagens externas não são apresentadas. [Apresentar imagens abaixo](#)

---

Exmos. Senhores

De acordo com a proposta referente à Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha, comunicada pelo Município de Pombal no documento de análise técnica anexo ao Ofício S-000049/SU/20, que verifica a resposta à viabilidade da alteração dos limites da ARU em vigor, procedendo à inclusão de uma área de terreno com uma dimensão próxima dos 19 960 m<sup>2</sup> e conforme as plantas apensas, na qualidade de Presidente da Junta de Freguesia de Redinha, o meu parecer é favorável à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Redinha.

Proposta que acaba por ir ao encontro dos propósitos desta Junta de Freguesia para a Área de Reabilitação Urbana, tendo em conta que, ao fecho dos três anos de vigência da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, nos encontramos em fase de ponderação ao desenvolvimento da estratégia de regeneração e revitalização do centro urbano de Redinha e, por efeito, tem-se verificado ser essencial proceder à adequação dos limites vigentes da ARU, com vista à consolidação da homogeneidade desses limites e à integração de outras áreas que potenciam relações de complementaridade, em particular no que aos usos e ofertas de desenvolvimento urbano, social e cultural diz respeito.

Deve salvaguardar-se, no entanto, que a área de expansão proposta e definida nas plantas em anexo, não corresponde à delimitação proposta para a alteração, devendo considerar-se e corrigir-se este ponto na efetiva proposta de alteração.

--

**Atenciosamente**  
**Paulo Duarte**  
**(926 610 590)**  
**Presidente de Junta de Freguesia de Redinha**

