



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE Pombalinho

Proposta de Delimitação



Câmara Municipal de **SOURE**

dezembro de 2018

Esta página foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

1.	Introdução.....	2
2.	Memória Descritiva e Justificativa	2
2.1	Enquadramento Geográfico	2
2.2	Demografia	4
2.3	Delimitação da ARU de Pombalinho.....	5
2.3.1	História de Pombalinho	5
2.3.2	Critérios subjacentes à delimitação da ARU	6
2.3.3	Ojetivos Estratégicos	7
3.	Planta de delimitação	7
4.	Quadro dos Benefícios Fiscais	8
	Anexos	

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se atualmente como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, considerado elemento chave de competitividade urbana, e como tal, é uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal de Soure. A delimitação da Área Reabilitação Urbana (ARU) de Pombalinho integra-se num conjunto de diferentes iniciativas que a Câmara Municipal despoletou nos últimos tempos sob a temática da regeneração urbana, onde se destaca o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Soure, Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Parte do Centro Histórico de Soure, a ARU da Granja do Ulmeiro e a revisão do Plano Diretor Municipal.

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado de Pombalinho, enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

O RJRU define área de reabilitação urbana, como 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”* e poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Concretamente, uma ARU pode abranger *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma ORU que integra investimentos públicos e privados.

Neste sentido, e obedecendo ao regime em vigor, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- a) Memória Justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

2.1 Enquadramento Geográfico

O concelho de Soure localiza-se na Região Centro do País (NUT II) e na Região de Coimbra (NUT III) e pertence à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

O Município faz fronteira com os concelhos de Montemor-o-Velho a Norte, Pombal e Ansião a Sul, Condeixa-a-Nova e Penela a Nascente, e Figueira da Foz a Oeste. Totaliza uma área de 265,1Km², e tem uma população residente de 19 245 habitantes (INE, Censos 2011).

Após a reformulação administrativa de 2013 passou a compreender dez freguesias: União das Freguesias de Gesteira e Brunhós, União das Freguesias de Degraças e Pombalinho, Alfarelos, Figueiró do Campo, Granja do Ulmeiro, Samuel, Soure, Tapéus, Vila Nova de Anços e Vinha da Rainha.

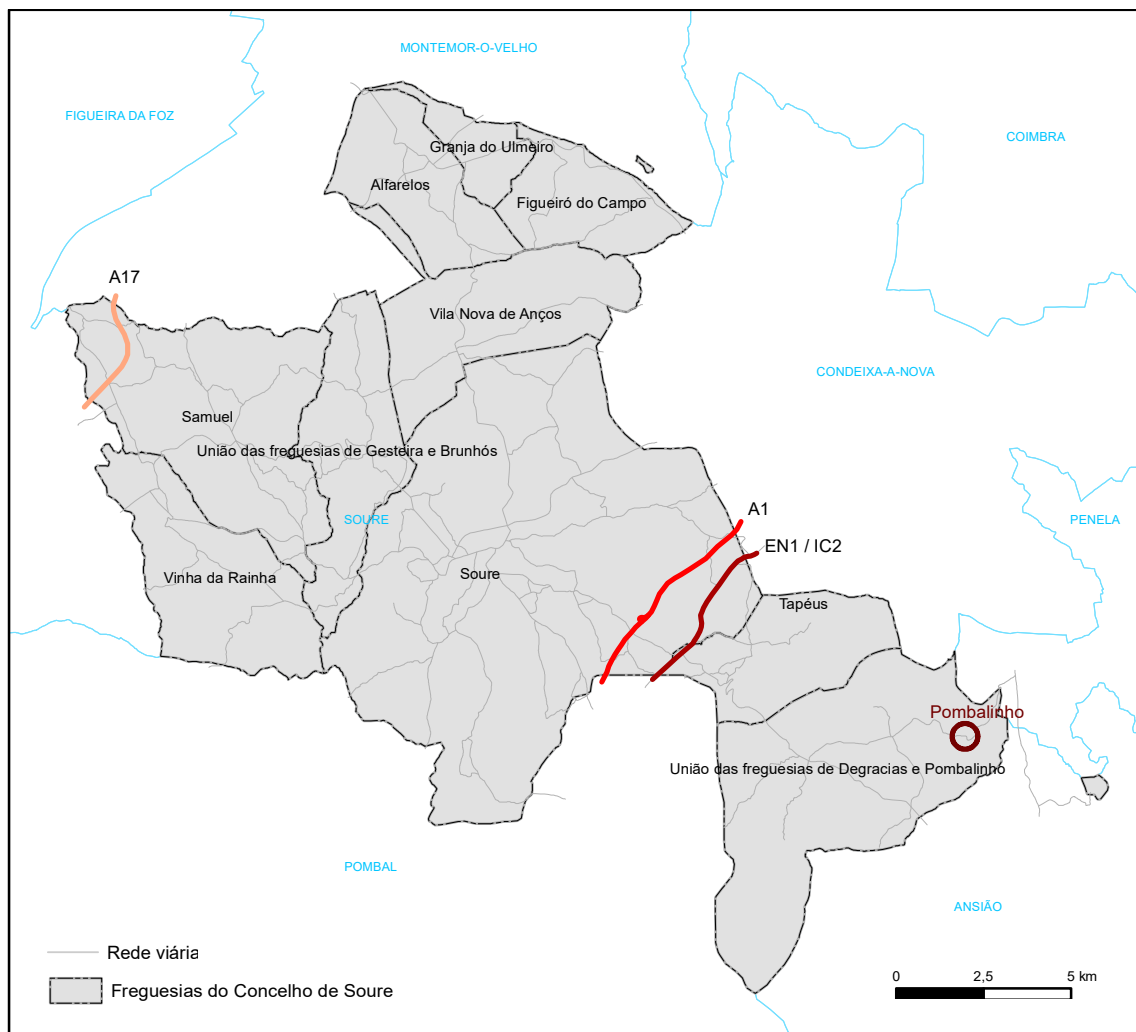


Figura 1 - Freguesias do concelho de Soure

Fonte: CMS, 2018; CAOP 2017.

O Concelho de Soure é servido por uma diversificada rede rodoviária, destacando-se a A1 e a EN1/IC2 que cruzam o concelho no sudeste da freguesia de Soure, sendo que esta última permite a ligação à Zona Serrana que integra a sub-região de Sicó - freguesias de Tapéus e União das Freguesias de Degraças e Pombalinho. As estradas nacionais e municipais cruzam-se com caminhos municipais que garantem a ligação entre os, sensivelmente, duzentos lugares das dez freguesias do concelho. A rede viária local possui uma estrutura radial com centro na sede do Concelho - Soure.

A aldeia e de Pombalinho localiza-se na União das Freguesias de Degraças e Pombalinho, tendo sido sede de freguesia até à última reforma administrativa.

2.2 Demografia

Nos últimos períodos intercensitários (81-11), a população do concelho de Soure registou uma variação demográfica negativa de 14,7%. Em termos absolutos, o concelho perdeu um total de 3 325 habitantes, 707 dos quais da freguesia de Pombalinho.

Ano	Concelho de Soure	Freguesia de Pombalinho
1981	22 570	1 514
1991	21 704	1 242
2001	20 940	1 006
2011	19 245	807

Tabela 1 – População residente no concelho de Soure e na Freguesia de Pombalinho, 1981/2011

Fonte: INE, Censos

Entre 1981 e 1991, as taxas de variação concelhia descem para -3,8%. Apenas as freguesias de Alfarelos e Soure apresentam valores de crescimento populacional. Por outro lado, os maiores decréscimos populacionais ocorreram nas freguesias de Degraças e Pombalinho (-16,1%).

Entre 1991 a 2001 assinala-se uma diminuição de 3,5% da população do concelho, que se fez sentir com maior expressão nas freguesias de Pombalinho (-19%), Alfarelos (-9,6%) e Samuel (-9,5%). As freguesias com taxas demográficas positivas, mas que não alcançaram um ponto percentual, foram a sede de concelho (0,7%), Tapéus (0,4%) e Granja do Ulmeiro (0,4%).

No último período intercensitário (2001-2011), assinala-se um decréscimo demográfico continuado (-8,1%). Ao nível das freguesias esta diminuição assume grande expressão em Tapéus (-24,4%) e Pombalinho (-20%), sendo estas pertencentes à Zona de Serra e, como tal mais suscetíveis a estes fenómenos.

Relativamente à estrutura etária do concelho, em 2011, verifica-se um envelhecimento da população, uma vez que o peso relativo de idosos (28%) era superior ao dos jovens (21%), sendo que o grupo etário com maior peso na população residente era sem dúvida o dos adultos (52%). Também na freguesia de Pombalinho se verificam tendências semelhantes em direcção ao envelhecimento da população.

Considerando a tabela seguinte, o número de jovens residentes na freguesia de Pombalinho diminuiu em 27 habitantes (números absolutos já por si muitos baixos), ao passo que o número de idosos continua a aumentar. Estes factores têm consequências ao nível do índice de envelhecimento (número de idosos que existem por cada 100 jovens), indicador que reflete o peso da população idosa neste território. No concelho, entre 2001 e 2011, o índice de envelhecimento da população aumentou de 207,5 para 240 idosos por cada 100 jovens. A freguesia de Pombalinho continua a ser, desde 1981, a freguesia com o maior aumento, registando 329,7 por cada 100 jovens em 2001 e 466 em 2011.

	Concelho de Soure		Freguesia de Pombalinho	
Grupo Etário	2001	2011	2001	2011
0 – 14 anos	2 519	2 258	94	67
15 – 64 anos	13 193	11 601	602	428
65 ou mais anos	5 228	5 386	310	312

Tabela 2 – População por grupo etário no concelho de Soure e na Freguesia de Pombalinho, em 2001 e 2011

Fonte: INE, Censos

2.3 Delimitação da ARU de Pombalinho

2.3.1 História de Pombalinho

A localidade de Pombalinho é rica na sua história, documentada por vestígios materiais (anta do Pombalinho e villa romana de Dordias) e documentais: em 1141, no documento de Doação do Alvorge, já surge o nome de Palumbarinum.

No tempo da atribuição dos forais novos (século XVI) Pombalinho pertencia ao termo de Coimbra, tendo sido depois propriedade da família Almada.

Em Pombalinho existiu o solar dos Almadás, senhores donatários desta antiga vila que apesar de incendiado durante as invasões francesas, era ainda visível no início do século XX, mas destruído para abertura da estrada que liga Pombalinho ao Rabaçal. Sabemos que o senhorio dos Almadás compreendia toda a freguesia de Pombalinho e ainda terras como o Rabaçal (que era exterior ao concelho de Soure) Degracias e ia até à serra do Alvorge.

Os Almadás, família ilustre, descendentes de D. Alvares Vaz de Almada, um dos 12 de Inglaterra com presença nos feitos dos reis de Portugal desde D. João I, D. Sebastião e outros, eram uma família nobre e de grande cultura, tendo alguns deles sido lentes da universidade de Coimbra, mas foi na luta da Restauração que D. Antão Vaz de Almada, conde, se destacou, promovendo reuniões no palácio dos Almadás em Lisboa para recuperar a independência de Portugal face a Espanha.

Durante a invasão francesa, depois do combate da Redinha, a freguesia de Pombalinho foi severamente atacada e destruída pelas tropas francesas, tendo no entanto, perdurado na memória, que os franceses sofreram as consequências quando se deslocavam pelas serranias e pelos atalhos de Sicó, onde sofreram fortes ataques das gentes de Pombalinho.

Era vila em 1762, tendo sido concelho até 1836 e portanto direito a ter juiz de fora. Com a reforma administrativa de 1836 passa a pertencer ao Rabaçal; em 1853, integra o concelho de Soure e uns anos mais tarde, em 1895, passa para o concelho de Ansião. Por decreto e provavelmente por pressão dos Vaz de Almada passa para Soure em 1898 onde ainda hoje se conserva.

São referência obrigatória o Pelourinho, de 1783. Ergue-se num pequeno largo da povoação. É constituído por uma coluna chanfrada que assenta sobre três degraus quadrados, a rematar uma base quadrada, com a data inscrita na pedra, no topo uma pinha. Sensivelmente a meio da coluna, surgem quatro faces quadradas onde se pode ler as seguintes letras D M R P (D. Maria Rainha de Portugal)

A igreja matriz tem como orago Nossa Senhora da Assunção. Edifício de modestas dimensões, com torre à direita, foi seriamente danificada aquando as invasões francesas. Os altares laterais datam de 1850 e 1852, sendo assinados por Tomé de Condeixa. O altar principal enquadra-se no final do século XVIII. Apresenta na sacristia uma lápide, provavelmente de fundação, com o ano 1681.

A povoação tem ainda uma pequena capela dedicada a Santa Ana, com retábulo em pedra do séc. XVI.

2.3.2 Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A área de reabilitação urbana que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 4,9 ha e coincide com a área classificada como perímetro urbano, no Plano Diretor Municipal (PDM) de Soure.

Em termos de estrutura urbana, o aglomerado apresenta uma forma de ocupação, tipo disperso linear, onde ao longo do principal eixo viário, que se deve essencialmente por razões naturais relacionadas com o relevo desenhado pela Serra do Rabaçal, se desenvolve um povoamento contínuo, que apresenta um grau de consolidação pouco significativo.

Em 2011, a localidade de Pombalinho contabilizava 53 habitantes e 42 edifícios, a maioria residencial com 1 a 2 pisos e anteriores a 1980, verificando-se a ausência de edifícios destinados ao comércio ou serviços.

Atualmente, a aldeia possui edifícios em avançado estado de degradação, ou mesmo ruína, concretamente entre o Pelourinho e a Igreja Matiz.

Os equipamentos existentes na ARU que se propõe encontram-se, de uma maneira geral, em bom estado de conservação e estão distribuídos pelas seguintes valências:

Equipamentos Administrativos
Antiga Junta de Freguesia
Equipamentos Religiosos
Igreja Matriz de Pombalinho
Cemitério
Capela de Santa Ana

Tabela 3 - Equipamentos de Pombalinho

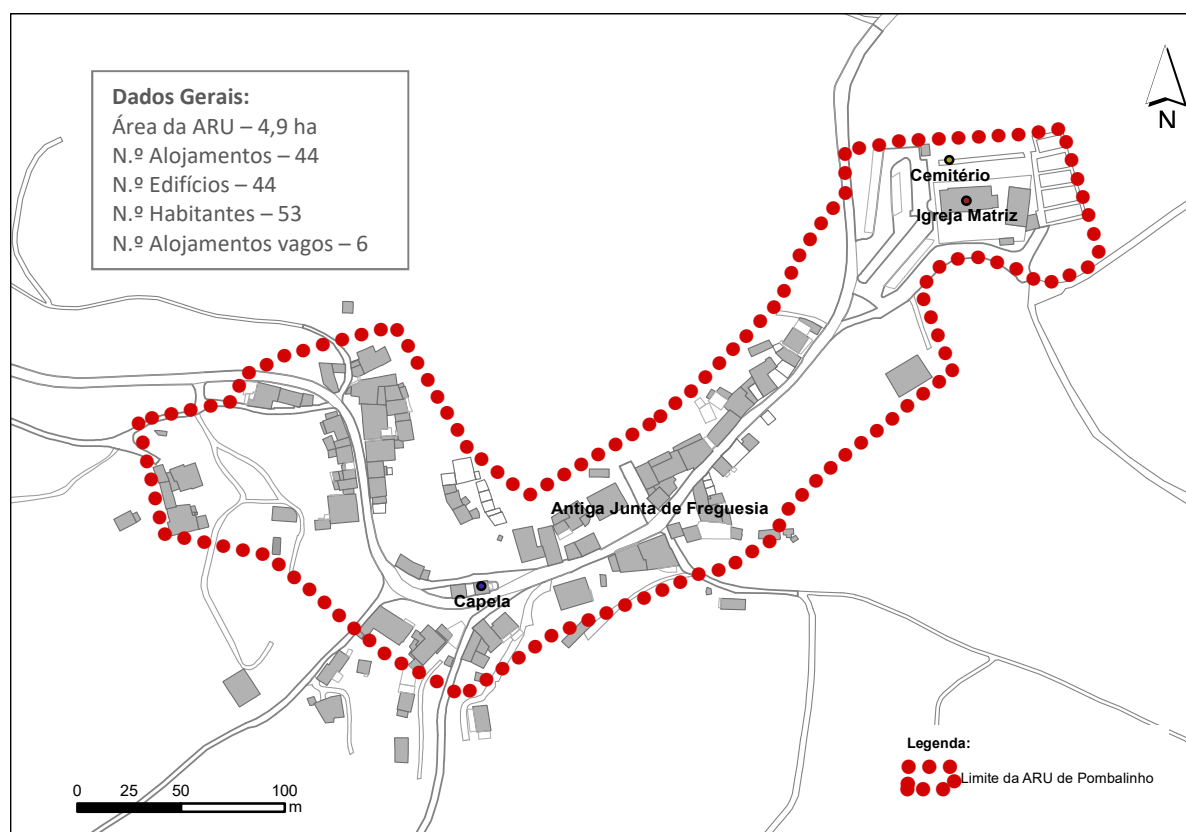


Figura 2 – Planta de Equipamentos da localidade de Pombalinho

2.3.3 Objectivos Estratégicos

A presente proposta de delimitação de ARU apresenta de forma geral um conjunto de objectivos estratégicos de modo que o Município de Soure crie condições favoráveis à reabilitação urbana, e assim contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos objectivos estabelecidos no n.º 3 do RJRU.

Tendo em consideração as características inerentes ao território da ARU, a estratégia de intervenção, além de pretender melhorar a imagem do espaço urbano, visa sobretudo fixar e atrair população, para tal, consideram-se os seguintes objectivos estratégicos:

- ✓ Promover a reabilitação urbana da aldeia de Pombalinho;
- ✓ Desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo;
- ✓ Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- ✓ Restaurar / incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico;
- ✓ Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;
- ✓ Incentivar o investimento de iniciativa privada na reabilitação do edificado;
- ✓ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

3. PLANTA DE DELIMITAÇÃO

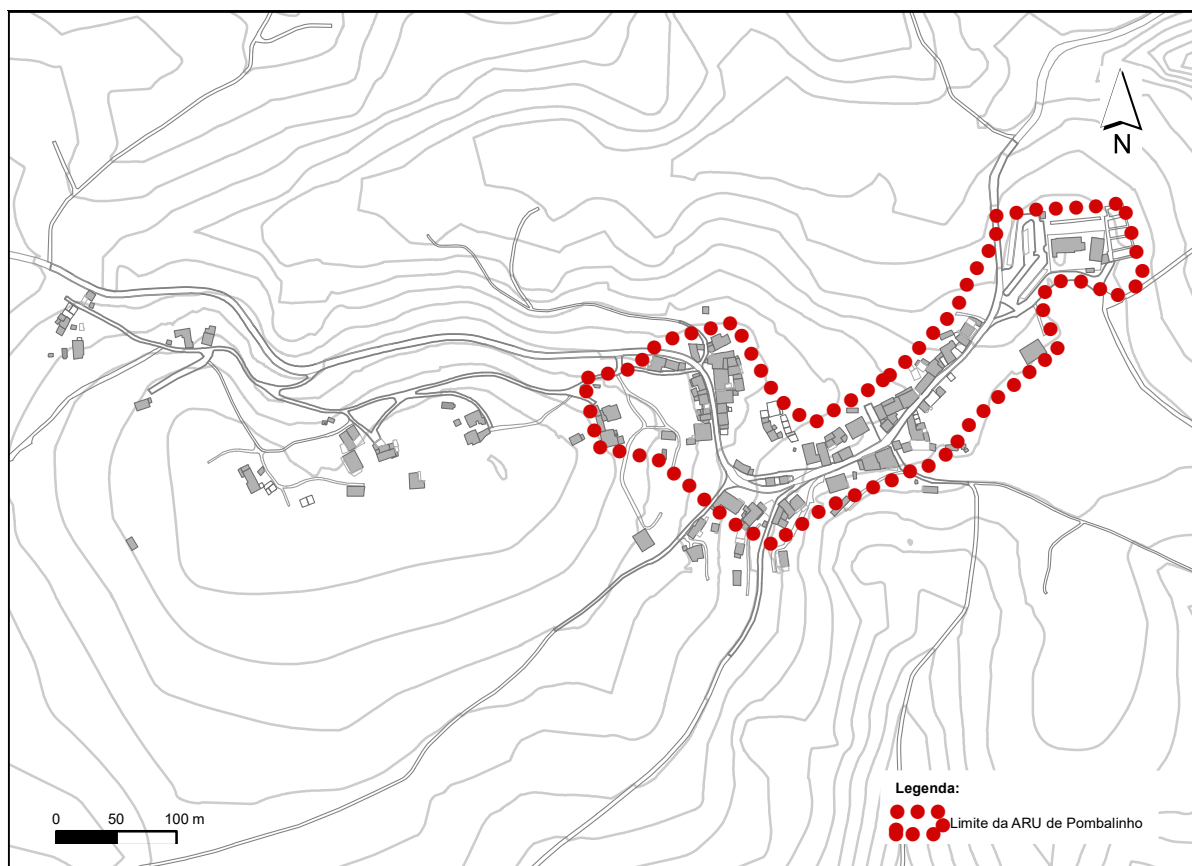


Figura 3 – Proposta de Limite da ARU de Pombalinho

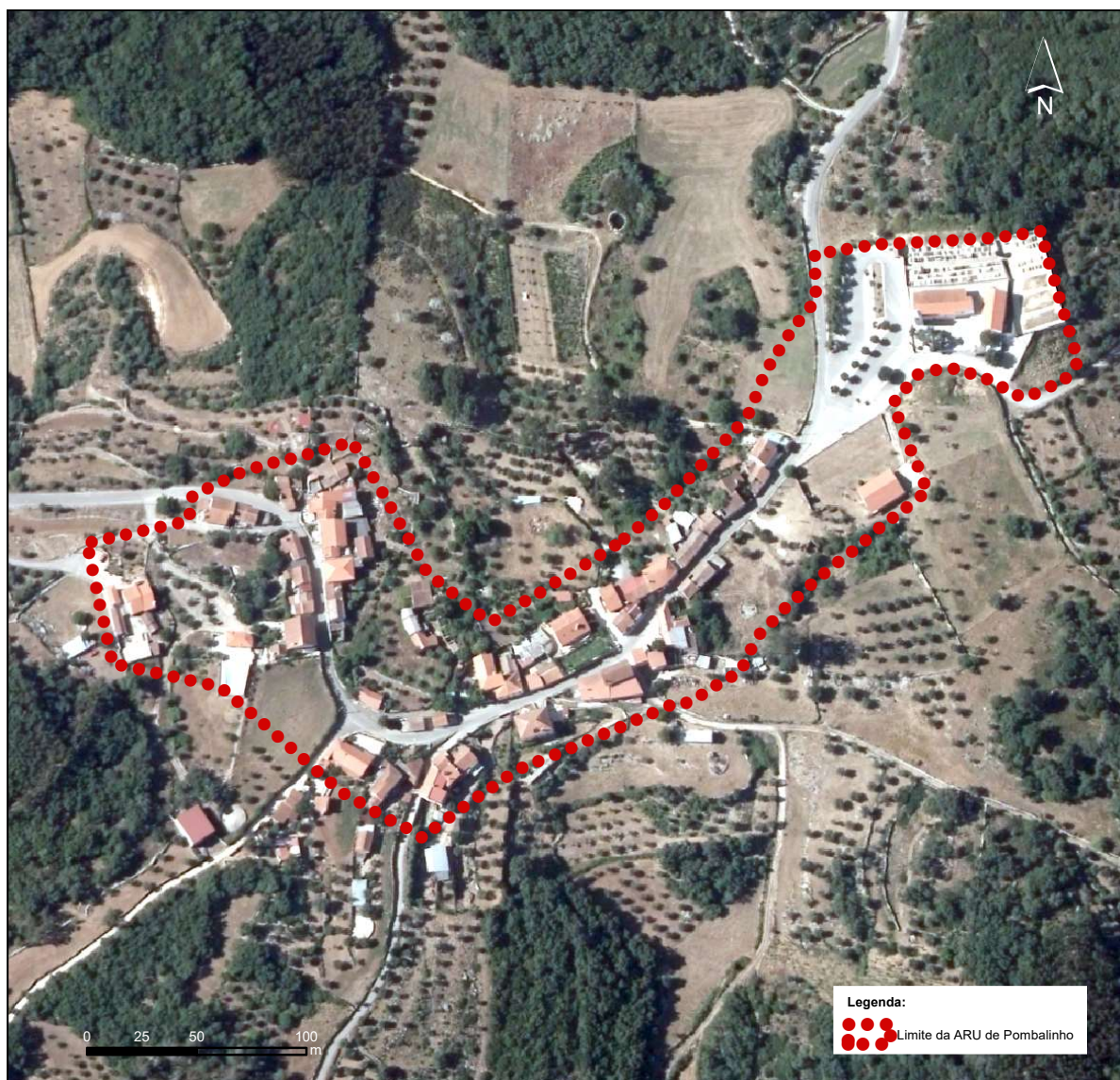


Figura 4 – Proposta de Limite da ARU de Pombalinho

4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação da ARU tem como efeito imediato o acesso a um conjunto de benefícios fiscais sobre os prédios urbanos abrangidos, quando objeto de ações de reabilitação, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com última redação dada pela Lei nº 114/2017, de 29 de Dezembro, em vigor a partir de 1 de janeiro de 2018, nomeadamente:

IMI - Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMI - agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);

IMI – Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

IMT – Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMT – Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IVA - Aplicação da taxa reduzida de IVA (6%) nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

Além dos benefícios fiscais referidos, será opção da Câmara disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenção das taxas municipais cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na comparticipação/disponibilização de materiais para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder.

ANEXOS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Granja do Ulmeiro

MAPA 1 - ORTOFOTOMAPA

MAPA 2 - CARTOGRAFIA VETORIAL