

CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS

CÂMARA MUNICIPAL DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS
MAIO 2016

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	5
2 OBJETIVOS	8
3 ENQUADRAMENTO	9
3.1 No território	9
3.2 Na história	11
4 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	13
4.1 Morfologia urbana	13
4.2 Edificado	15
4.2.1 Parque habitacional	15
4.2.2 Património classificado	16
4.2.3 Equipamentos	19
4.3 Espaço Público	21
4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva	21
4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal	23
4.3.3 Infraestruturas	24
4.4 Análise SWOT	25
5 DELIMITAÇÃO DA AR	26
5.1 Critérios de delimitação	26
5.2 Delimitação da ARU	26
6 ESTRATÉGIA	28
6.1 Objetivos estratégicos	28
6.2 Objetivos específicos	29
7 BENEFÍCIOS FISCAIS	31
NOTA FINAL	
BIBLIOGRAFIA	
EQUIPA TÉCNICA	
ANEXOS	

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem. Entre as causas que deram origem à degradação e desqualificação das estruturas urbanas destacam-se o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular. A reabilitação urbana traduz-se assim numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Não obstante, a maioria das intervenções de reabilitação urbana que decorreram nos anos 80/90 do século XX terem incidido quase exclusivamente sobre o espaço público e edificado, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, na atualidade, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada¹ que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

¹ Segundo Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, "No texto de referência Guidance on Urban Rehabilitation, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas".

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”²

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo,³ que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais.⁴

Esta política visa a requalificação⁵ e revitalização⁶ urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo quadro legal procura dar respostas aos desafios colocados pela reabilitação urbana:

- » Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- » Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
- » Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- » Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- » Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- » Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

2 Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

3 Idem, ibidem, p.10

4 Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

5 Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um carácter mobilizador e estratégico.

6 Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

Este novo regime jurídico veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbana,⁷ e colocar nos municípios a responsabilidade da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na Lei n.º 32/ 2012, de 14 de agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...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, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a proposta de delimitação da ARU para Figueiró dos Vinhos.

Para a devida fundamentação da delimitação da ARU proposta, para além de outros textos complementares, este documento em conformidade com a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, apresenta na sua estrutura:

Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

Planta com delimitação da área abrangida;

O quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, nomeadamente, intervir de forma integrada na reabilitação do edificado, qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, a ARU determina uma operação de reabilitação urbana sistemática, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

7 Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p. 9, p.12 e p.31, "(...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista, apontar para a preferência da conservação do património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas" nomeadamente "apontando para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções".

2. OBJETIVOS

Através da delimitação de uma ARU, pretende-se devolver à vila de Figueiró dos Vinhos atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana.

Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor,⁸ dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade.

Desta forma, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação de Figueiró dos Vinhos e do território concelhio.

8 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

3.1 NO TERRITÓRIO

O Concelho de Figueiró dos Vinhos situa-se na Região Centro e sub-região NUT III Pinhal Interior Norte, e pertence ao distrito de Leiria. É limitado a norte pelo município da Lousã, a leste por Castanheira de Pera e Pedrógão Grande, a sueste pela Sertã, a sul por Ferreira do Zêzere, a oeste por Alvaiázere, Ansião e Penela e a noroeste por Miranda do Corvo. Tem uma área de aproximadamente 173 km², que se distribui por quatro freguesias: Aguda, Arega, Campelo e União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas.

Este enquadramento regional permite que o Concelho beneficie da proximidade de uma variada rede de acessibilidades, estabelecendo fáceis ligações com os outros concelhos e centros urbanos vizinhos.

Em termos viários, através IC8 e da A13, o Concelho posiciona-se estrategicamente na rede fundamental nacional, permitindo estabelecer fáceis ligações aos Itinerários Principais (IP) e Complementares (IC). Nomeadamente à A1 e à A23 garantindo o acesso aos principais centros urbanos, Porto e Lisboa e mais próximos, a Coimbra e Leiria.

Está assim assegurada a ligação inter-concelhia, ao IC 8 que liga a Figueira da Foz a Castelo Branco, e sucessiva ligação à Espanha e Europa Continental, à A13, ligando Tomar a Coimbra, bem como ao A1, que liga Porto a Lisboa com acesso através do nó de Pombal.

A localização e posição geográfica de Figueiró dos Vinhos em relação aos principais eixos e pólos nacionais, foram significativamente alteradas, inicialmente com a introdução da IC8, e mais recentemente com a conclusão da A13, com implicações diretas nos cenários e perspetivas de desenvolvimento da região.



Figura 1.

Enquadramento Viário do Concelho de Figueiró dos Vinhos

(Fonte: <http://www.infaestruturasdeportugal.pt/>, acedido em abril de 2015)

Figueiró dos Vinhos, sendo um concelho do interior, manifesta algumas características comuns a outros concelhos, designadamente no que diz respeito ao comportamento populacional, com particular tendência de regressão da sua população.

O concelho tem vindo a perder população, em 2011 contava com 6169 habitantes, uma descida de -16,1% face aos Censos 2001, indo contra à tendência verificada ao nível do distrito que registou um aumento na ordem dos 2,5%. O decréscimo populacional justifica-se ainda pela constatação de uma quebra significativa da natalidade, associada a uma nova mentalidade e posicionamento, no que à estrutura familiar diz respeito, a par da cada vez maior inserção da mulher no mercado de trabalho, que naturalmente condiciona a dimensão familiar.

Apesar das preocupantes perdas populacionais em algumas freguesias, a União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas apresenta ainda alguma capacidade de manutenção da sua população, tendo mesmo chegado a registar um aumento populacional de 1%, entre 1991 e 2001.

Estas características refletem ainda potenciais oportunidades de atração populacional que deverão ser fomentadas e distribuídas de uma forma mais equitativa pelas diferentes freguesias e, que se complementem, adequadas às suas especificidades locais, permitindo gerar dinâmicas próprias, contrariando fenómenos eminentes de despovoamento de algumas freguesias.

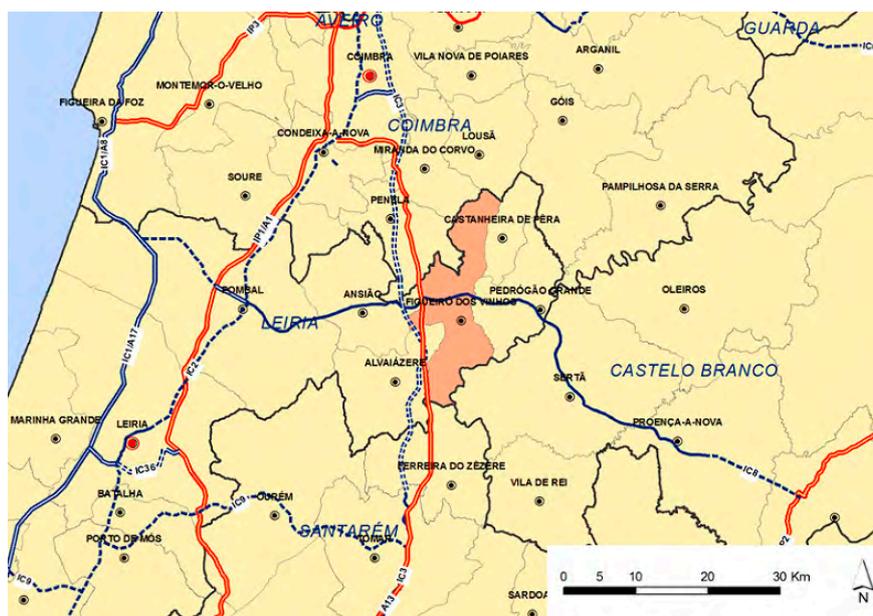


Figura 2.
Localização e enquadramento do Concelho Figueiró dos Vinhos

A União de Freguesias de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, onde se situa a vila de Figueiró dos Vinhos, está integrada no Pinhal Inferior Norte. Contava com uma população residente de 3428 habitantes em 2011, para uma área de 41,87 km², resultando numa densidade populacional de 81,9 hab/km².

O território revela uma enorme variedade de paisagens, desde o verde da Serra ao azul da Ribeira de Alge e do Rio Zêzere. Incluído na bacia hidrográfica do Rio Zêzere, Figueiró dos Vinhos é atravessado quase na sua totalidade, no sentido Norte/Sul, pela Ribeira de Alge, afluente do Rio Zêzere e principal curso de água do concelho.

3.2 NA HISTÓRIA

A história do concelho perde-se nos tempos, com vestígios da ocupação humana que remontam à Idade do Bronze Final. Mas é só no século XII, que se fazem as primeiras referências ao território figueirense, através do registo da Doação da Herdade do Pedrógão em 1135 e mais tarde com a concessão por D. Pedro Afonso, filho natural de D. Afonso Henriques, da Carta de Foral aos Concelhos de Arega (1201) e Figueiró (1204), sendo estes dos Concelhos mais antigos do país.

Só após a confirmação escrita da atribuição do Foral por D. Pedro Afonso, que o concelho de Figueiró dos Vinhos foi fundado por D. Sancho I, em 1204. D. Manuel renovou-lhe a Carta do Foral, em 1514, período em que o concelho atinge uma apreciável prosperidade económica, resultando no crescimento urbano da Vila, ainda visível nos edifícios da zona histórica e seus envolventes.

No século seguinte, a Igreja Matriz foi reconstruída com um cunho renascentista, de traço arquitetónico cuidado, destacando-se no seu interior várias obras de arte que se foram aumentando no século XVIII, com o esplendor do Barroco. Destaca-se, também a construção dos Conventos de Nossa Senhora da Consolação e de Nossa Senhora do Carmo, e com a exploração, mineração e transformação do ferro nos Engenhos da Machuca e na Fábrica da Foz de Alge.

Já no século XIX, com as revoluções liberais, a população participa ativamente nos ideários políticos, desencadeando inúmeras alterações e revoltas. A nobreza e o clero perdem seu estatuto e a nova burguesia fica em ascensão, adquirindo várias propriedades das antigas classes privilegiadas.

Baseado numa economia fundiária, este novo regime mantém-se até meados do século XX. O tecido urbano da vila renova-se com novas construções e novas avenidas, sendo de realçar a construção do Jardim Parque, de estilo romântico. O quotidiano era marcado pelo trabalho agro-pastoril, sendo o sentido de comunidade e família alargada necessário à subsistência económica e defesa dos interesses locais, materializando-se na criação e uso de infraestruturas comunitárias, bem como na aplicação da justiça, celebração de festividades religiosas e organização da defesa.

No século XX, o Concelho ganha uma notoriedade nacional inesperada, beneficiando da ligação de algumas personalidades do Mundo das Belas Artes a Figueiró dos Vinhos, com o aparecimento do Naturalismo. Os pintores José Malhoa e Henrique Pinto e os escultores Simões de Almeida, Tio e Sobrinho, tornaram esta região o modelo daquela corrente artística, criando o espírito da «Escola Naturalista de Figueiró» onde sobressaiu a temática paisagística rural e sentimental.

Com a implantação do regime republicano, em 1910, deu-se a tensão política e social no espaço político local atrasando, assim, o desenvolvimento do concelho. Entre 1928 e 1948 em pleno Estado Novo, Figueiró dos Vinhos, teve um período de progresso notável, com a criação de um plano de intervenção de melhoramentos materiais e da aposta no turismo.

Processo interrompido nos anos 60 e 70 em que o concelho assiste a uma forte emigração e conseqüente decréscimo populacional, provocando o despovoamento das aldeias serranas e um forte desequilíbrio económico. Consequentemente levando ao declínio dos sectores secundário e terciário e à estagnação da agricultura.

Só em 1976, é que se viram consagradas duas premissas na nova Constituição, que até ao presente fortaleceram a realidade local: a descentralização do Estado e a autonomização das autarquias.

Com a Democratização e Europeização do País, deu-se a possibilidade de desenvolvimento sustentado no concelho de Figueiró dos Vinhos. Ainda hoje prosseguida, aliou o desenvolvimento económico, à promoção de políticas sociais sólidas, aos níveis da Educação, Saúde e Ação Social, traduzida na realização profissional, desportiva e cultural da população, aumentando os níveis e indicadores de qualidade de vida e bem-estar.



Figura 3.
Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos
(Fonte: Monografia do concelho de Figueiró dos Vinhos)

4. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

4.1 MORFOLOGIA URBANA

A vila de Figueiró dos Vinhos apresenta uma malha urbana relativamente densa, onde é visível uma ocupação do tipo linear com origem no núcleo primitivo. Caracteriza-se, assim, por um espaço urbano com algum nível de coesão cuja expansão se tem vindo a desenvolver de forma radial, sustentada nas principais vias que a atravessam.

Sendo qualitativamente desigual, de acordo com as suas diferentes fases de evolução, a malha urbana estrutura-se a partir do cruzamento de dois eixos importantes, as atuais EN350 e a EN237, e caracteriza-se por uma zona central mais consolidada compreendendo quarteirões pequenos e irregulares com uma densidade razoável e um tecido envolvente “embrionário” cuja ocupação é mais regular mas pouco consolidada.

Percebe-se uma estrutura física principal, onde as artérias de características diversas, os largos e as praças se interligam e, em conjunto, definem um sistema de espaços públicos hierarquizados de evidente cariz urbano.

A vila de Figueiró dos Vinhos, na sua contemporaneidade, é marcada por múltiplas formas, históricas e geográficas. Com efeito os contornos urbanos atuais da vila não se resumem às áreas construtivamente densas, antes aliam, de forma mais ou menos consistente, a compactidade de áreas construtivamente densas a outras cujo carácter é, eventualmente, genérico, fragmentado, difuso, em suma, emergente.

Atualmente, na cidade contemporânea, assiste-se à diluição das fronteiras ‘urbano / rural’ e ‘centro / periferia’, através de padrões comportamentais diversos dos de outrora, auxiliados pelo valor atribuído à componente ambiental, pelas novas possibilidades construtivas, pelos novos fatores de mobilidade, por conceitos valorizados de semiperiferia.

É assim com propriedade que se pode falar em Espaço Urbano Alargado da vila de Figueiró dos Vinhos e onde se pode incluir os já referidos núcleos complementares.

A vila de Figueiró dos Vinhos, contemporaneamente, é marcada por uma multiplicidade de acontecimentos urbanos de grande diversidade, o Núcleo Histórico, a “Vila Nova” e a Área Urbana Extensiva, que se encontram representados na figura 4 e seguidamente se descrevem.

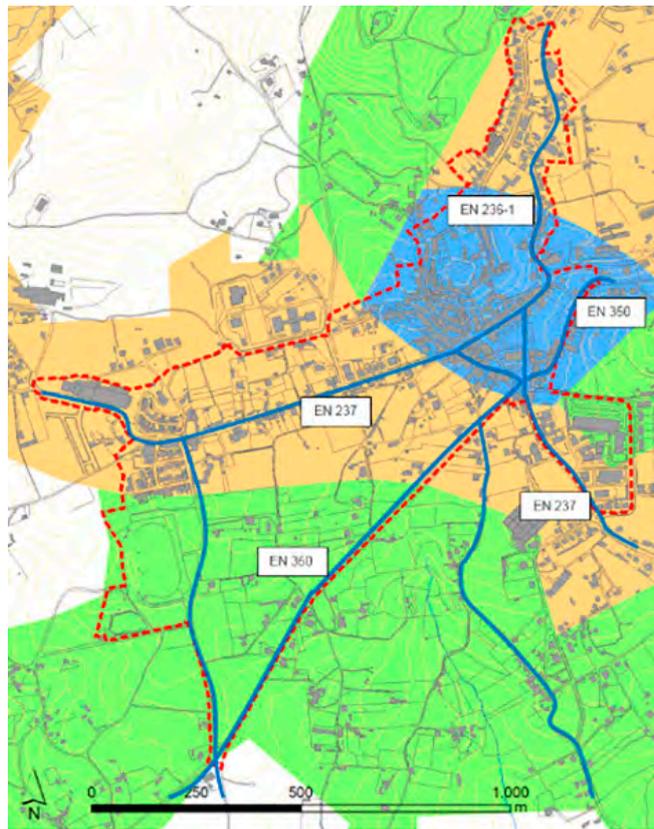


Figura 4.
Planta de Morfologia Urbana

- Limite da Área de Reabilitação Urbana
- Núcleo Histórico
- Área Urbana Extensiva
- "Vila Nova"
- Principais Vias

O Núcleo Histórico:

O centro nevrálgico desta vila secular portuguesa, que remonta ao período antes da nacionalidade, ao século VIII. Tendo sofrido as vicissitudes do atravessamento do tempo, chega aos tempos de hoje muito incaracterística. As edificações históricas, algumas solarengas, não conseguiram contrariar a ação do tempo ou o espírito 'renovador' do Homem, que foi modificando muitos dos seus antecedentes históricos e culturais, em benefício dos seus interesses particulares ou do progresso natural dos tempos.

A "Vila Nova":

Corresponde a uma primeira 'expansão' da vila, acontecendo espaçadamente no tempo, impulsionada primeiro pela localização de novas unidades industriais, e posteriormente pelo surgimento de importantes equipamentos coletivos. Para além do Núcleo Primitivo, a vila foi-se desenvolvendo, sobretudo a partir das décadas de '20 / '30, assistindo-se a algum "incremento, com a construção de novas avenidas, estradas, escolas" (Medeiros, 2002) e com a construção do Jardim-Parque. O desenvolvimento posterior foi marcado pela implantação de algumas unidades industriais (e.g. de lanifícios), e a abertura de alguns armazéns de tecidos e outros estabelecimentos

comerciais de venda a retalho, assentes sobretudo em vias de importância supra-municipal. Essas vias que convocaram e estruturaram as principais construções são indubitavelmente a EN 237 e a EN 236-1.

ÁREA URBANA EXTENSIVA:

Área junto à vila onde fatores construtivos marcadamente urbanos se vêm verificando de forma extensiva. Esta área tem-se desenvolvido com o 'complexo' de por um lado não se 'sentir parte' da vila, por estar a meio caminho entre a vila e o campo, e por outro lado não existirem de facto essas comodidades urbanas que geram o ambiente urbano.

Entretanto, a evolução dos estilos de vida, da transposição da força de trabalho do setor primário para o secundário e/ou terciário, e o aumento da mobilidade, assente no transporte particular individual, e o não abandono imediato da propriedade agrícola através da pluriatividade, têm marcado a preferência por habitats de baixa densidade com especificidades ambientais e paisagísticas.

4.2 EDIFICADO

4.2.1 Parque habitacional

Dentro do aglomerado urbano, em 2011, residiam 1550 indivíduos, correspondendo a 622 famílias, esta zona assume características marcadamente urbanas com uma ocupação densa, com um predomínio da função habitacional, contudo podemos considerar trata-se de uma área multifuncional pois nela coexistem outras funções como o comércio e os serviços.

É uma área que apresenta alguns constrangimentos ao nível do edificado, não tanto associados à falta de alojamento visto que em 2011 o número de famílias era inferior ao número de alojamentos (918 aloj.) mas pela degradação das condições de solidez, segurança e salubridade de alguns imóveis, motivadas pelo seu abandono, mas também pelos custos associados à sua manutenção e reabilitação serem difíceis de comportar por parte dos proprietários.

Relativamente à idade dos edifícios mais de 70% do total é posterior a 1970 e apenas 2% é anterior a 1919. Considerando que o envelhecimento dos edifícios está associado à idade dos mesmos, verifica-se de facto que a degradação é mais visível nos edifícios mais antigos.

Particularmente dominado por edifícios exclusivamente e principalmente residenciais, registava, na mesma data, 590 imóveis (cerca de 90%), sendo que os edifícios principalmente não residenciais eram apenas 72. No entanto, não obstante a clara hegemonia do parque residencial, identificam-se divergências tipológicas que se traduziram em índices de implantação e de construção diferenciados.

Efetivamente, observam-se neste aglomerado diferentes formas de ocupação que vão desde moradias unifamiliares, e em banda, a edifícios multifamiliares que suscitaram um modelo de ocupação variável ajustado às volumetrias diferenciadas.

A nível volumétrico, o aglomerado urbano apresenta uma predominância dos edifícios de 1 e 2 pisos (86%), e os edifícios de 3 e 4 pisos representam 14% do total. Relativamente aos materiais utilizados na construção, verifica-se um predomínio de edifícios construídos com estruturas com paredes de alvenaria com e sem placa (94%).

No que concerne aos alojamentos e à sua forma de ocupação existe o predomínio da residência habitual (68%), seguidos dos alojamentos de residência secundária ou sazonal que representam cerca de 16% e os alojamentos vagos assumem um peso de 15%.

Tendo em consideração que a degradação dos edifícios resultante da sua utilização ou abandono acaba em muitos casos por ter reflexos nas condições do alojamento, parece justificar-se a reabilitação também de alojamentos através do incentivo à reabilitação do parque habitacional.

4.2.2 Património classificado

Na sua mais ampla dimensão, “património”, conforme reconhece a UNESCO, é o testemunho de distintas tradições e realizações espirituais do passado e constitui-se como um elemento marcante da evolução das populações. Estes testemunhos, para além do seu valor histórico, fazem parte dos locais e são parte da sua identidade, como tal, devem ser respeitados.

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Conhecer esses valores, quer sejam eles físicos, socioculturais e/ou históricos é, para além de uma ambição, uma necessidade na procura da identidade de uma comunidade e o seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer os valores patrimoniais da mesma.

A consciência da realidade que nos envolve, desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que consigam melhorar a nossa qualidade de vida e perpetuar a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

No domínio da revitalização urbana, a criação de instrumentos de planeamento que apoiem a gestão de áreas urbanas em estado de perda, empobrecimento e envelhecimento, são uma ferramenta inadiável para os municípios e para os cidadãos, nomeadamente na perspetiva da reabilitação física, reanimação sociocultural e da salvaguarda do património.

A vila de Figueiró dos Vinhos corresponde à aglomeração urbana mais antiga do concelho. O seu núcleo antigo, definido pelas ruas de características medievais e respetivos edifícios, compreende uma área de quarteirões irregulares, que se encontram essencialmente localizados a Noroeste da Praça do Município, e integra um núcleo edificado quinhentista.

Do ponto de vista patrimonial Figueiró do Vinhos é uma vila significativamente rica. Refere-se desde logo, a Igreja de São João Baptista, vulgo Igreja Paroquial de Figueiró dos Vinhos, classificada como Monumento Nacional (MN), cujas obras de reconstrução da fachada (1898) foram dirigidas pelo arquiteto L.E. Reynaud.



Figura 5.

Igreja de São João Baptista

(Fonte: <https://www.flickr.com/>, acessido em abril, de 2016)



Figura 6.

Casa "O Casulo"

(Fonte: www.cm-figueirodosvinhos.pt, acessido em abril, de 2016)

Da fundação quatrocentista original, levada a cabo pelos religiosos do Convento de Santa Cruz de Coimbra, nada resta, e a igreja que conhecemos atualmente é o resultado da intervenção manuelina, do século XVI, que integrou a colocação de um conjunto de azulejos dedicados à vida de São João Baptista, orago do templo, na capela-mor, coberta por abóbada de berço. A construção da igreja remonta ao século XVI, e coincide com o desenvolvimento económico da vila, também visível no conjunto de habitações dessa época, implantadas na zona mais antiga da vila.

É importante referir que outros artistas naturais de Figueiró contribuíram para o enriquecimento do património da Igreja Matriz através das suas obras contemporâneas, nomeadamente os escultores de apelido Simões de Almeida, tio e sobrinho.

De planta longitudinal, composta por três naves de 5 tramos, com a principal mais elevada e separadas por colunas graníticas de capitel jónico, sobre as quais assentam arcos plenos. No seu interior destaca-se o teto em madeira de 3 planos na nave principal e de um nas laterais. O coro-alto assente em arco rebaixado inscreve-se entre as 2 torres, que se abrem lateralmente para a nave por arcos plenos.

A fachada da Matriz é franqueada por duas torres, onde se destaca a do relógio, pela balaustrada e coruchéu. O portal, característico da renascença tardia, é coroado por um frontão de volutas, interrompido pelo nicho com uma imagem de São João Baptista, obra do escultor Simões de Almeida (tio). São de referir, as janelas de linguagem neogótica, consequência da intervenção revivalista de final do século XIX, na secção da torre.

Como Imóvel de Interesse Municipal (IM), identifica-se a casa "O Casulo", encomendada pelo pintor José Malhoa, é um exemplo de arquitetura civil privada que remonta ao século XIX. Um típico chalé romântico de volumes irregulares, empenas agudas e esguias águas furtadas, cuja autoria do projeto foi atribuída ao Arquiteto L.E. Reynaud e a Rafael Bordalo Pinheiro.

A planta, composta por dois volumes retangulares desenhados em "T", corresponde no eixo Norte-Sul ao atelier do pintor, composto por um piso e sótão, e no eixo Este-Oeste implanta-se a casa, com cave, dois pios e sótão.

A nível exterior, na frontaria Sul, rasga-se no topo do corpo mais baixo a porta principal da residência. As paredes são rebocadas a imitar o lavrado e a cor do tijolo.

lo, destacam-se os cunhais e molduras das janelas recortados em blocos de pedra rusticada, e nas vergas e cornijas os notáveis frisos de azulejos de Rafael Bordalo Pinheiro.

A Torre Comarcã, encontra-se classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP), representativa da arquitetura civil gótica. A Torre, edificada no século XVI, foi parte integrante de um conjunto com funções públicas.

Sem ser propriamente de tipo militar, é uma torre de pedra à maneira de castelo, com a Torre de planta quadrangular, coroada de merlões chanfrados assentes em murete. As quatro faces estão atualmente rasgadas por frestas ao nível do último piso, sendo ainda visível o rasgamento das primitivas janelas de amplo vão, com verga em arco segmentar. Sobre a porta está patente uma lápide com inscrição em caracteres góticos.

Embora a Torre tenha sido reparada em 1994 e adaptada a miradouro, atualmente encontra-se já sem telhado e o seu interior está em ruínas.



Figura 7.

Torre Comarcã

(Fonte: www.cm-figueirodosvinhos.pt, acedido em abril, de 2016)



Figura 8.

Convento de Nossa Senhora do Carmo

(Fonte: www.cm-figueirodosvinhos.pt, acedido em abril, de 2016)

Também classificada como Imóvel de Interesse Público (IIP) o Convento de Nossa Senhora do Carmo dos Carmelitas Descalços, incluindo a Igreja e construções anexas, remonta aos séculos XVII/XIX.

O imóvel, com planta em cruz latina, tem uma frontaria rasgada por galilé de tripla arcada, coro-alto e tribunas sobre as capelas laterais. A Norte da Igreja estão adossadas as instalações conventuais, envolvendo claustro de planta quadrangular.

Os volumes são articulados com coberturas diferenciadas em telhado de duas águas na nave, braços do transepto e capela-mor, e de quatro águas, a rematar tambor prismático, na cruzaria do transepto.

Salienta-se a frontaria rasgada por uma galilé de três arcos, encimada por nicho com a imagem de Nossa Senhora do Carmo, janelão e óculo, rematada por empena triangular, com cruz no vértice e fogaréus nos acrotérios.

A nível de interior, tem uma nave única, abobadada, um coro-alto profundo que assenta em arco rebaixado. Destaca-se a cúpula em meia esfera no cruzeiro e os braços do transepto cobertos por abóbada de berço. A capela-mor pouco profunda é igualmente coberta por abóbada de berço e preenchida, em toda a largura, por um soberbo retábulo em talha.

4.2.3 Equipamentos

A vila Figueiró dos Vinhos conta com uma razoável quantidade de equipamentos, que se encontram, de uma maneira geral, num bom estado de conservação, não obstante existirem alguns a necessitarem de manutenção.

A rede de equipamentos existente e o seu considerável estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração urbana, atraem turistas e fixam população oferecendo condições e modos de vida modernos e atrativos.

Nesse sentido é importante inventariar os equipamentos e enumerar as suas valências. Em Figueiró dos Vinhos foram contabilizadas 45 valências as quais correspondem aos seguintes tipos de equipamentos:

EQUIPAMENTOS ADMINISTRATIVOS

- » Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos;
- » Junta de Freguesia;
- » Conservatória do Registo Predial Civil de Figueiró dos Vinhos;
- » Serviço Local de Segurança Social;
- » Instituto de Emprego e Formação Profissional;
- » Serviço Local de Finanças;
- » Tribunal de Instância Local de Figueiró dos Vinhos;
- » Cartório Notarial.

EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

- » Estádio Municipal Afonso Lacerda;
- » Campo de Ténis;
- » Pavilhão Gimnodesportivo;
- » Polidesportivo descoberto (ringue de patinagem);
- » Minicampo desportivo;
- » Piscina Municipal;
- » Gimnodesportivos (escolas - 2);
- » Campo de Jogos (escola - 1);
- » Parque Radical;
- » Centro Hípico.

EQUIPAMENTOS CULTURAIS

- » Casulo de “Malhoa” - Espaço Cultural;
- » Museu do Xadrez;
- » Museu e Centro de Artes;
- » Clube Figueiroense - Casa da Cultura;
- » Biblioteca Municipal Simões de Almeida (Tio);
- » Torre Comarcã.

EQUIPAMENTOS DE ENSINO

- » Escola Ensino Pré-Escolar;
- » Escola 1º e 2º CEB;
- » Escola 3º CEB e Secundário;
- » Jardim de Infância da SCM de Figueiró dos Vinhos;
- » Polo de Formação de Figueiró dos Vinhos.

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

- » Centro de Saúde.

EQUIPAMENTOS DE PREVENÇÃO E SEGURANÇA PÚBLICA

- » Bombeiros Voluntários;
- » Guarda Nacional Republicana.

EQUIPAMENTOS RELIGIOSOS

- » Igreja de São João Baptista;
- » Convento de Nossa Senhora do Carmo dos Carmelitas Descalços;
- » Capela Madre de Deus;
- » Capela S. Sebastião.

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

- » Santa Casa da Misericórdia (SCM) de Figueiró dos Vinhos;
- » Comissão de Proteção de Crianças e Jovens em Perigo;
- » Lar da SCM de Figueiró dos Vinhos;
- » Creche da SCM de Figueiró dos Vinhos;
- » Centro de Atividades Ocupacionais (CAO) da SCM de Figueiró dos Vinhos;
- » Centro Comunitário da SCM de Figueiró dos Vinhos;
- » Unidade de Cuidados Continuados Integrados da SCM de Figueiró dos Vinhos.

EQUIPAMENTOS COMERCIAIS

- » Mercado Municipal de Figueiró dos Vinhos;

» EQUIPAMENTO DE RECREIO E LAZER;

- » Jardim Municipal;
- » Miradouro da Madre Deus.

EQUIPAMENTOS DE CORREIOS, TELECOMUNICAÇÕES E TRANSPORTES

- » Estação de Correios de Figueiró dos Vinhos;
- » Helipista;
- » Terminal Rodoviário;
- » Praça de Táxis.

OUTROS EQUIPAMENTOS

- » Posto de Turismo;
- » Espaço do Cidadão.

4.3 ESPAÇO PÚBLICO

4.3.1 Espaços urbanos de utilização coletiva

“O espaço público representa a cidade, tanto fisicamente como simbolicamente. É o espaço mediador, ou espaço democrático entre o território, sociedade e política. Projetar o espaço público pressupõe a existência de um coletivo que compartilha a identidade e dignidade, nos seus direitos e deveres.”⁹

O espaço público é cada vez mais considerado como um contributo positivo para a boa qualidade de vida das populações, espaço que deve ser pensado para servir as necessidades de quem o vive e proporcionar um equilíbrio do ambiente urbano. Este assunto aparece atualmente na ordem do dia e tornou-se pertinente refletir sobre as suas funções, usos e vivências.

Os aglomerados urbanos devem assim, responder positivamente às aspirações das populações que nele habitam e nesse sentido, a relação do cheio/vazio é parte essencial dessa resposta. Como afirmava o Arquiteto Fernando Távora, “é tão importante o espaço que se deixa como aquele que se preenche”.

O espaço público, para além de possibilitar zonas de lazer, funciona também como articulador dos espaços envolventes e percursos, proporciona diversas vivências espaciais e diferentes sensações urbanas. O espaço público urbano é um espaço “de livre acesso e uso coletivo”¹⁰, integrado na malha da urbe. É, por excelência, o lugar onde se manifesta a vida e animação urbana, o espaço de encontro daqueles que passam, permanecem e que fazem parte do quotidiano da cidade. É o lugar onde se processa grande parte da socialização urbana, constituindo assim um reflexo da sociedade e um retrato da cidade. Faz parte da memória coletiva e individual que constitui parte essencial da identidade de cada um e das referências que temos da cidade.

A preocupação com o desenho urbano começou por se prender com a falta de salubridade das cidades. O urbanismo moderno procurou respostas para favorecer a higiene, circulação de ar e a boa insolação, no sentido de melhorar as condições de vida das populações.

Atualmente as preocupações vão além disso, e pretende-se que os espaços coletivos possam também oferecer às populações momentos de qualidade. Os conceitos de espaço público e de cidade são indissociáveis, “É impossível desagregar o conceito de espaço público do de cidade. O espaço público da cidade é o espaço quotidiano, dos jogos, das relações casuais ou habituais com os outros, do decorrer diário entre as diversas atividades e do encontro.”¹¹

Sem esquecer as referências fundamentais ao papel do espaço público na urbe, são as impressões das pessoas, as suas necessidades e expectativas, as ligações ao lugar e a sua participação ativa na criação e manutenção do espaço público que constituem a base social do espaço público urbano.

A ação humana é a característica matricial das vivências urbanas. Depende exclusivamente da contínua presença de outros homens, que agem e interagem uns com os outros no seio de uma vida em sociedade. Um lugar criado numa determinada época e inserido num determinado contexto sócio-cultural, político e económico, pode ser usado de uma forma distinta daquela para a qual foi criado. Os contextos mudam, tal como podem mudar os padrões de comportamento.

9 SOLÀ-MORALES, Ignasi. [2002]. “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona

10 Pedro BRANDÃO; Miguel CARRELO; Sofia ÁGUAS – O chão da cidade: guia de avaliação do design de espaço público. Lisboa: Centro Português de Design, 2002, pp. 189

11 BORJA, J.; MUXÍ, Z. [2003]. “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.

Para um mesmo lugar, as expectativas e necessidades podem variar, dependendo não apenas da diversidade cultural, da heterogeneidade de grupos de interesse ou de fluxos migratórios, mas também da evolução da erudição e da oscilação de interesses que um mesmo grupo pode apresentar para um mesmo espaço, ao longo do tempo.

"Na cidade [leia-se urbe] só a transformação perdura."¹²

Para cada sociedade e em cada momento existe um conjunto determinado de condições para compreender, sentir e agir nas oportunidades oferecidas pelo espaço, ao mesmo tempo que o espaço, em sentido pleno, expressa as formas de adaptação dessas condições.

O tecido urbano de Figueiró dos Vinhos, divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas, travessas e alguns largos, fundamentais para a boa articulação do mesmo. Não obstante a vila apresentar vários espaços com forte potencial para a utilização coletiva, há que se assinalar o número reduzido dos que efetivamente estão qualificados para tal.

Relativamente a espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência, destaca-se o Jardim do Parque Municipal.



Figura 9.

Jardim do Parque Municipal

(Fonte: <http://cm-figueirodosvinhos.pt/>, acessado em abril, de 2016)

Localizado no centro da vila, a construção do Parque Municipal teve início em 1930. O jardim, de dimensões significativas, encontra-se atualmente em muito bom estado de conservação, sendo considerado o *"orgulho de todos os figueiroenses"*.

Destaca-se a grande área arborizada, que integra canteiros cuidadosamente desenhados e tratados ao longo de todo o ano, assim como a avenida de Plátanos majestosos separa o Parque Municipal do Jardim situado na parte superior do mesmo.

Dominado por um lago, combina uma vasta diversidade de plantas com a sua arquitetura geométrica. É ainda de referir os equipamentos lúdicos dirigidos para as crianças, as instalações desportivas e um bar-esplanada.

A beleza do Jardim e o encanto da vila concederam a Figueiró dos Vinhos, em 1998, a Medalha de Prata no "Concurso Europeu Cidades e Vilas Floridas". Nos anos seguintes a autarquia promoveu anualmente o concurso "Figueiró Mais Florido", incentivando o colorido das flores em cada janela e jardim.

¹² Pedro BRANDÃO; Miguel CARRELO; Sofia ÁGUAS – O chão da cidade: guia de avaliação do design de espaço público. Lisboa: Centro Português de Design, 2002, pp. 189

A ARU regista algumas carências a nível dos espaços públicos que, apesar do esforço contínuo de reabilitação e requalificação, merecem ainda atenção e cuidados, sendo importante dar continuidade à reabilitação que foi já efetuada.

Somam-se a estas necessidades de reabilitação, entre outros, o mau estado de conservação de alguns pavimentos, a localização indevida de alguns estacionamentos que afetam a imagem de alguns espaços públicos, um *deficit* a nível de mobiliário urbano e passeios que não obedecem às medidas regulamentares. Estes últimos, além de apresentarem uma parca arborização, revelam-se pouco convidativos a percursos pedonais e, por vezes, confundem-se claramente com a via.

Neste sentido, decorrente desta breve análise, urge uma inevitável intervenção do espaço público que passa pela sua necessária requalificação e humanização, a partir das quais se poderá resolver igualmente a articulação e organização destas áreas.

Relativamente à análise da qualidade do espaço público, a futura elaboração de projetos de espaço público deve obedecer:

- » Identidade;
- » Continuidade, permeabilidade;
- » Segurança/conforto/aprazibilidade;
- » Mobilidade/acessibilidade;
- » Inclusão/coesão social;
- » Legibilidade;
- » Diversidade e adaptabilidade;
- » Resistência/durabilidade;
- » Sustentabilidade.

4.3.2 Rede de circulação viária e pedonal

A rede viária do concelho de Figueiró dos Vinhos é satisfatória para irrigar os principais povoamentos concelhios, face à diversidade topográfica e de relevo que o território possui desde a zona mais norte à zona mais a sul. De qualquer forma, as vias existentes abastecem este concelho de boas acessibilidades, o que constitui, uma potencialidade, com resultados imediatos na forma de comunicar, comercializar e distribuir.

No município de Figueiró dos Vinhos a Rede Viária Municipal é constituída por Estradas e Caminhos Municipais assim como Estradas Nacionais que foram desclassificadas e estão sob gestão municipal, que estabelecem as ligações aos pequenos aglomerados e permitem alternativas à saída para os concelhos vizinhos de Pedrógão Grande, a Nascente e Castanheira de Pera, a Norte.

De um modo geral, a estrutura viária da vila, caracteriza-se por vias com um perfil tipo que inclui a faixa de rodagem e o passeio. Trata-se de uma rede viária desimpedida sem grandes problemas de congestionamento rodoviário.

Contudo, no núcleo mais antigo do aglomerado, a circulação viária e pedonal é mais difícil, as ruas são mais estreitas, em alguns casos sem passeio, os pavimentos são mais irregulares e verifica-se a presença de barreiras arquitetónicas associado a situações de estacionamento irregular, fatores que comprometem sobremaneira a mobilidade.

Identificam-se alguns constrangimentos como a degradação dos pavimentos tanto da vias como dos passeios, bem como verificam-se algumas situações de estrangulamento das vias devido ao estacionamento irregular.



Figura 10.
Exemplo de estrutura viária no núcleo antigo
(Fonte: Google Maps–Street View, acedido em abril, de 2016)

Para além disso, é possível constatar a ocupação de espaço público com esplanadas por exemplo, que comprometem a mobilidade em segurança.

Existe, portanto, a necessidade de intervenção a nível da circulação no espaço público, nomeadamente, melhoramento de pavimentos, construção de passeios, eliminação de barreiras arquitetónicas e adotar novas soluções de estacionamento que ofereça aos residentes e visitantes boas condições de mobilidade, acessibilidade e vivência do espaço público.

4.3.3 Infraestruturas

O aglomerado apresenta um bom grau de cobertura ao nível de infraestruturas básicas – rede de abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, rede de eletricidade e telecomunicações.

O Município pretende a expansão de infraestruturas básicas no território do concelho de Figueiró dos Vinhos, dando prioridade à construção de infraestruturas ligadas ao saneamento e tratamento de águas residuais, bem como garantir a sua eficácia e a sua eficiência. E assim, aumentar a cobertura da distribuição de água ao domicílio a novos agregados, o alargamento da rede de recolha de resíduos sólidos, ampliação do número de Ecopontos e sensibilização da população para as vantagens decorrentes da separação dos resíduos e da sua posterior reciclagem.

Os constrangimentos identificados referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a melhorar a imagem urbana deste núcleo notável e assegurar boas condições e qualidade de vida.

Desta forma, considera-se importante a construção de uma rede subterrânea para implantar as infraestruturas principalmente relativas aos serviços por cabo em detrimento das atuais redes aéreas que descaracterizam a imagem do edificado e da paisagem urbana.



Figura 11.
Exemplo de redes de infraestruturas a intervir
(Fonte: Google Maps–Street View, acedido em abril, de 2016)

4.4 Análise SWOT

Face à análise urbana da área da vila de Figueiró dos Vinhos, reconheceram-se as diversas forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, a partir das quais se podem delinear as estratégias ou medidas de intervenção.

FORÇAS

- » Boas acessibilidades viárias;
- » Edifícios com valor patrimonial;
- » Rede de Infraestruturas Básicas e Equipamentos nas áreas da Educação e Formação;
- » Saúde e Apoio Social, Formação e Emprego e Turismo e Cultura, com destaque para os Equipamentos Culturais e Sociais;
- » Manutenção da atmosfera de urbanidade 'pura' dos séculos XIX/XX: jardim público, equipamentos sociais, espaços de convívio ao alcance do percurso pedestre;
- » Qualidade Ambiental;
- » Património Histórico e Cultural associado a José Malhoa e Escola Naturalista;
- » Diversidade e regularidade de atividades culturais, associativas e desportivas.

FRAQUEZAS

- » Territórios em processo de perda demográfica: diminuição da população, envelhecimento, incapacidade de fixação de população jovem, desertificação;
- » Baixos níveis de escolaridade/qualificação;
- » Falta participação e intervenção cívica;
- » Desemprego e estagnação;
- » População com baixos rendimentos/ poder de compra;
- » Tecido empresarial (escassez de indústrias; comércio reduzido);
- » Acesso deficitário a cuidados de saúde;
- » Insuficiência de transportes públicos;
- » Deficiente rede de saneamento.

OPORTUNIDADES

- » Aposta na requalificação urbana;
- » Rede viária e pedonal que pode ser aperfeiçoada;
- » Existência de diversas áreas que poderão potenciar espaços de passeio e recreio;
- » Apoio financeiro do quadro comunitário Portugal 2020.

AMEAÇAS

- » Posição geográfica de transição contrariada pela evolução socioeconómica com características de interioridade;
- » Perspetiva de encerramento de serviços públicos;
- » Diminuição da população ativa;
- » Peso da população idosa;
- » Dimensão do mercado e baixo poder de compra.

5. DELIMITAÇÃO DA ARU

5.1 Critérios de delimitação

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da área de reabilitação urbana de Figueiró dos Vinhos proposta teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- » **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- » **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- » **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- » **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- » **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

5.2 Delimitação da ARU

A delimitação da ARU de Figueiró dos Vinhos teve, na sua base, a preocupação de seguir um conjunto de critérios de ordem cultural, urbanística, morfológica, funcional e dinâmica de modo a preservar e qualificar o património cultural. É determinante manter e, quando possível, melhorar a vivência dos espaços públicos, adaptar o edificado e os espaços públicos a boas condições dos modos suaves de mobilidade e manter e acrescentar equipamentos de utilização pública, serviços e comércio.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) que se pretende propor apresenta uma área aproximada de 81 ha. Abrange a maior parte do núcleo urbano histórico da vila de Figueiró dos Vinhos, incluindo áreas residenciais com alguma densidade (Bairro S. João Batista; Bairro Sto. António; Bairro Teófilo Braga; Avenida Sá Carneiro); áreas residenciais com baixa densidade, mas que estão previstas como uma unidade operativa de Plano de Pormenor dos Olivais, a desenvolver no âmbito de expansão urbana; área de equipamentos (biblioteca, centro de saúde, mercado, piscina, posto GNR, polidesportivo, etc.) e áreas com uso de indústria presente-mente inativas.

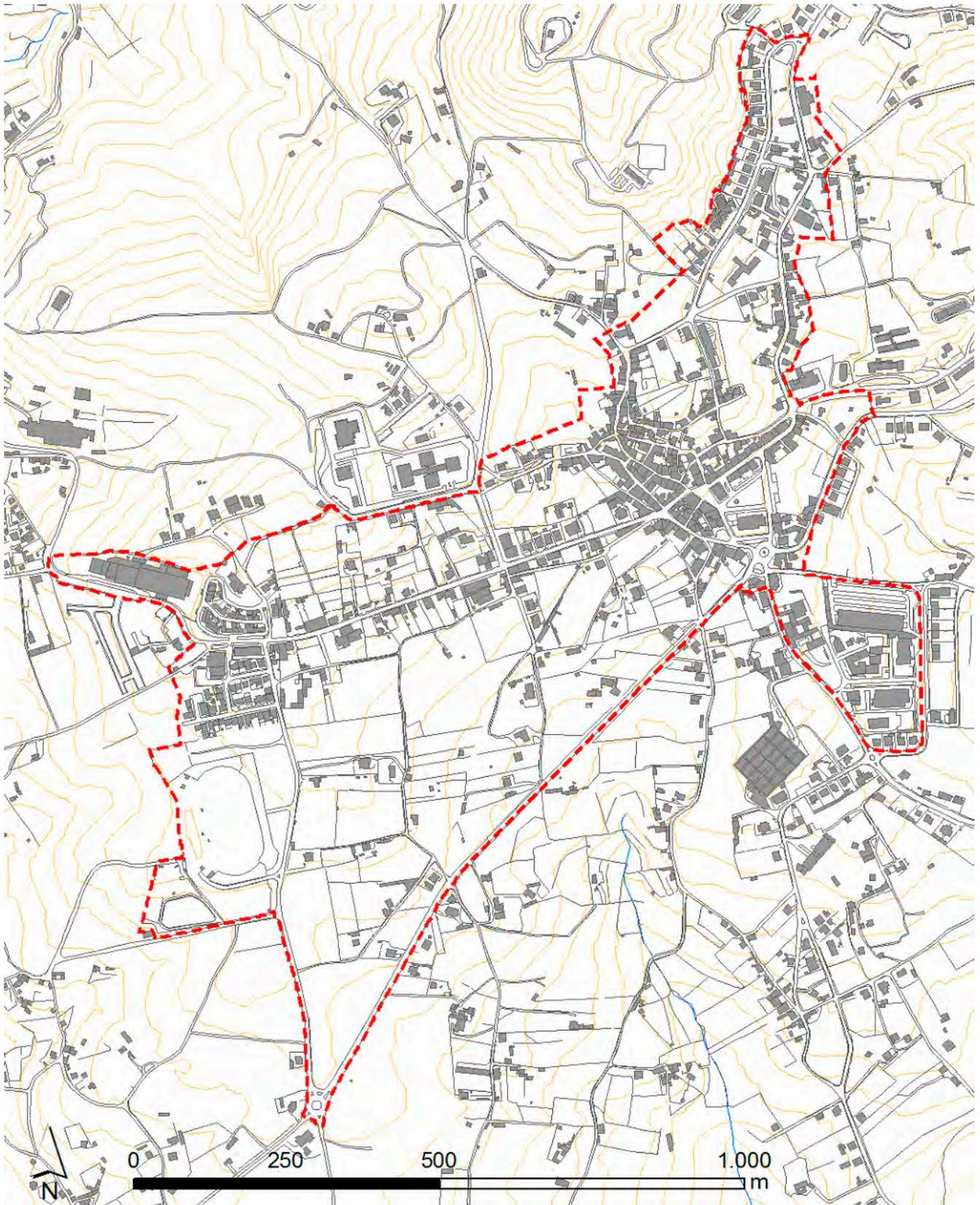


Figura 12.
Delimitação da área de reabilitação urbana de Figueiró dos Vinhos

A necessidade de reparar e complementar a rede de infraestruturas, ruas com perfis estreitos e sinuosos, o núcleo histórico da vila em processo de envelhecimento da população, um fraco nível de reabilitação urbana, o conflito entre circulação rodoviária e pedonal assumem-se como os principais problemas identificados na área que se pretende requalificar.

A resolução de todas estas patologias passa pela inevitável atuação e definição de uma estratégia adequada, que procure abordar as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, através de uma intervenção integrada, que poderá ser concretizada, desde já, através da delimitação de uma ARU.

Deste modo, além de constituir um importante passo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, considera-se fundamental e quase inevitável a delimitação da ARU, uma vez que a partir da mesma será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à Reabilitação Urbana.

Seguidamente enumeram-se os objetivos estratégicos e pormenorizam-se os objetivos específicos.

6.1 Objetivos estratégicos

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- » Reabilitar o tecido urbano degradado e em degradação;
- » Valorizar o património edificado como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;
- » Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva potenciando novas dinâmicas urbanas;
- » Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- » Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- » Diversificar e potenciar a imagem urbana de Figueiró dos Vinhos;
- » Modernizar as infraestruturas urbanas;
- » Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- » Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- » Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- » Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos;

- » Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação;
- » Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- » Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- » Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

6.2 Objetivos específicos

A ARU de Figueiró dos Vinhos proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, os quais se formulam seguidamente:

MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- » Promover a vivência dinâmica e de qualidade na vila;
- » Cezir malha urbana mais recente com malha urbana antiga/núcleo histórico;
- » Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- » Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como as condições de segurança da sua permanente utilização;
- » Intervir no edificado para melhoramento das acessibilidades.

REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- » Reabilitação do edificado com graus diversificados de intervenção;
- » Reforço da articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- » Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS

DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- » Intervenção no espaço público tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- » Introdução de mobiliário urbano adequado e/ou reposicionamento do existente;
- » Requalificação e reperfilamento de passeios;
- » Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos;

QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- » Potenciar a rede de telecomunicação;
- » Intervenção no construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;

- » Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- » Adaptação dos edifícios existentes e adequação dos novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- » Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (com criação e redefinição de passeios, com rampas, e passadeiras sobre-elevadas);
- » Pavimentação com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- » Criação e definição de bolsas de estacionamento distribuídas ao longo do aglomerado, de modo a que haja estacionamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- » Sinalização horizontal e vertical;
- » Introdução de elementos que visem a segurança do tráfego, com prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- » Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel ao edificado.

APOIO AOS PARTICULARES

- » Apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- » Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- » Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- » Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DE OUTROS SEGMENTOS TURÍSTICOS

- » Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- » Aposta nos produtos regionais de qualidade;
- » Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

BENEFÍCIOS FISCAIS, FINANCEIROS E DE MAJORAÇÕES, E OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹¹ (RJRU) estabelece a necessidade, no procedimento de constituição de Área de Reabilitação Urbana, da definição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e a garantia do acesso aos proprietários a apoios e incentivos fiscais à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

De acordo com o mesmo, cumpre ao Município de Figueiró dos Vinhos estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos.

Pelo facto da aprovação da atual proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos constituir a primeira etapa do processo, que se concluirá com a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), o município considera oportuno avançar, neste primeiro momento, com o conjunto de incentivos e de majorações de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo para o momento seguinte, no âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente, em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

1. INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pelo Orçamento de Estado (OE) para 2008¹² os quais foram reforçados pelo artigo 99.º do OE para 2009¹³ com o aditamento do artigo 71.º – Incentivos à Reabilitação Urbana ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹⁴. O conjunto ampliado de incentivos de natureza fiscal previstos no EBF, com as mais recentes redações, constitui um importante instrumento de política para o incentivo e dinamização das ações de reabilitação.

11 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

12 Pelo artigo 82.º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro, que aprova o Orçamento de Estado para 2008.

13 Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

14 Redação mais recente disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm

De facto, o referido artigo vem estabelecer um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em Área de Reabilitação Urbana e cujas obras se encontrem concluídas até dezembro de 2020. A este propósito importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com mesmo diploma, dizem respeito a “intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Assim, com a aprovação e constituição da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizem no âmbito temporal anteriormente referido, passam a estar habilitados a um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão concedidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas em Área de Reabilitação Urbana, os seguintes de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

» Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF).

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

» São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transição onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71.º do EBF).

No caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, importa referir que os mesmos estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal (n.º 19 do artigo 71.º do EBF).

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

- » Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);
- » As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 5 do artigo 71.º do EBF);
- » Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

- » Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU (n.º 1 do artigo 71.º do EBF);
- » Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceção das situações referidas no EBF (n.º 2 do artigo 71.º do EBF);
- » O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do EBF).

Alerta-se para o facto de que, o quadro de benefícios fiscais decorrente deste Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais poder ainda abranger imóveis que, mesmo localizados fora de ARU, constituam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) (alínea a) do n.º 21 do artigo 71.º do EBF).

Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA),

acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

» Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

2. MAJORAÇÕES

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja, uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Nesta sequência, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemplo, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados e/ou em ruínas, nos termos da legislação em vigor.

No entanto, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios que se encontrem devolutos há mais de 1 (um) ano e de prédios em ruínas.

Os n.ºs 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou em ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos Impostos até 30 de novembro do ano corrente, para aplicação no ano seguinte.

Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (cfr. n.º 15 do artigo 112.º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou em ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou em ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

Deste modo, propõe-se que os proprietários de edifícios ou frações localizados na ARU sejam abrangidos por um conjunto de majorações e isenções/minorações em sede de IMI previstas no CIMI e no n.º 7 do artigo 71.º do EBF conforme quadro anexo.

3. INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

4. INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

5. CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

6. PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa salientar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

A presente proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueiró dos Vinhos, refletida na estratégia para a Vila, com enquadramento na alteração legislativa, que Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, e abrange a área geográfica correspondente à zona central da Vila e espaços adjacentes.

Visa, fundamentalmente, potenciar a aplicabilidade das ações definidas na atual proposta de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após aprofundamento dos conhecimentos resultados da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho com os instrumentos de gestão e planeamento, e ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes no território.

Com a aprovação da proposta de Delimitação da ARU e a respectiva publicação em DR, o Município de Figueiró dos Vinhos fica em condições mais favoráveis ao nível da eventual submissão de candidaturas no âmbito do novo Quadro Comunitário de financiamento, em intervenções elegíveis no âmbito da reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanas, e a abertura aos particulares de um vasto conjunto de oportunidades no domínio da regeneração do seu património.

A definição da ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se anseia que se estendam a todo o concelho de Figueiró dos Vinhos.

8. BIBLIOGRAFIA

- BORJA, J.; MUXÍ, Z., [2003], “El espacio público: ciudad y ciudadanía”, 1 Ed., Electa, Barcelona.
- CANCELA D’ABREU, Alexandre; PINTO CORREIA, Teresa; OLIVEIRA, Rosário, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, DGOTDU, Universidade de Évora.
- CMFV, [2015], “Diagnóstico Social”, Figueiró dos Vinhos.
- CMFV, [2015], Plano diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos.
- DGOTDU, [2004], “Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental”, Volume V.
- GASPAR, J.; GOMES, H.; VICENTE, A.; VIEIRA, S., [2004], “Monografia do Concelho de Figueiró dos Vinhos”, Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos, Figueiró dos Vinhos.
- LOPES, Dulce, [2010], “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa.
- SOLÀ-MORALES, Ignasi, [2002], “Territórios.”, Gustavo Gili, Barcelona.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

- Decreto-Lei n.º 215/89. Diário da República 1.ª série, n.º 149 de 01-07-1989.
Redação mais recente disponível em:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/index_ebf.htm
- Lei n.º 32/2012. Diário da República, 1.ª série, n.º 157 de 14-08-2012.
Altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.
- Lei n.º 67-A/2007. Diário da República 1.ª série, n.º 251 de 31-12-2007.
- Lei n.º 64-A/2008. Diário da República 1.ª série, n.º 252 de 31-12-2008.
- Decreto-Lei n.º 394-B/84. Diário da República 1.ª série, n.º 297, 26-12-1984.
Redação mais recente disponível em:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/index_iva.htm
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012. Diário da República 1.ª série, n.º 252, de 31-12-2012.
- Portaria 57-B/2015, que adota o Regulamento Específico “Sustentabilidade

e Eficiência no Uso de Recursos” . Diário da República 1ª série, nº 41, de 27-02-2015.

SITES

<http://cm-figueirodosvinhos.pt/> acedido em abril de 2016

<http://jf-figueirodosvinhos.com/> acedido em abril de 2016

<http://www.monumentos.pt/>, acedido em abril de 2016

<http://www.patrimoniocultural.pt/>, acedido em fevereiro de 2016

<http://www.ine.pt/>, acedido em setembro de 2015

<http://www.infaestruturasdeportugal.pt/>, acedido em setembro de 2015

<http://www.googlemaps.pt/>, acedido em fevereiro de 2016

EQUIPA TÉCNICA

Coordenação

Presidente Jorge Manuel Fernandes de Abreu

Equipa técnica

Arq.^a Sónia Costa

Eng.^a Isabel Antunes

Dra. Nádia Piazza

Dr. Vítor Duarte

Colaboração

Mário da Conceição Luís

Ana Coelho

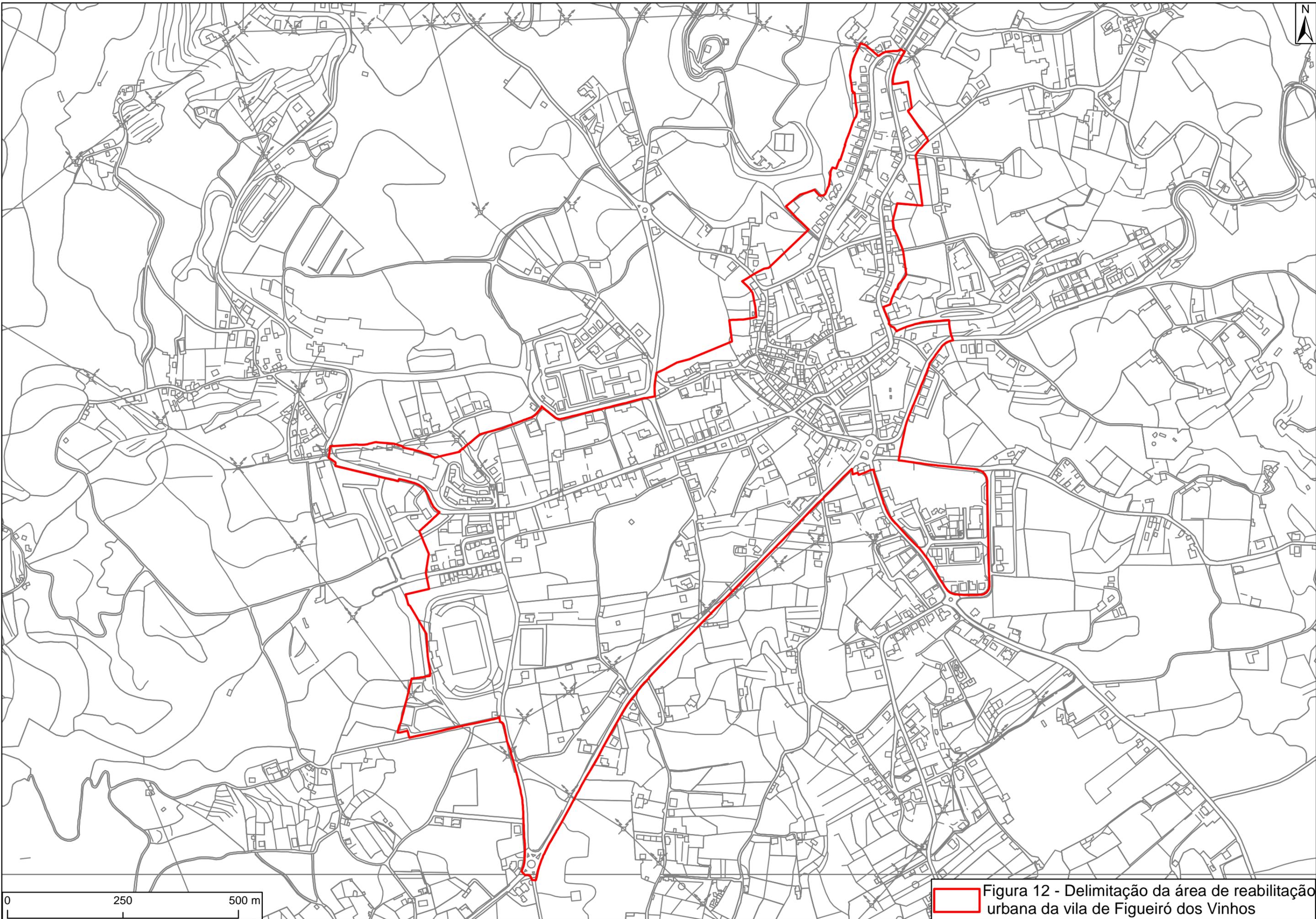


Figura 12 - Delimitação da área de reabilitação urbana da vila de Figueiró dos Vinhos

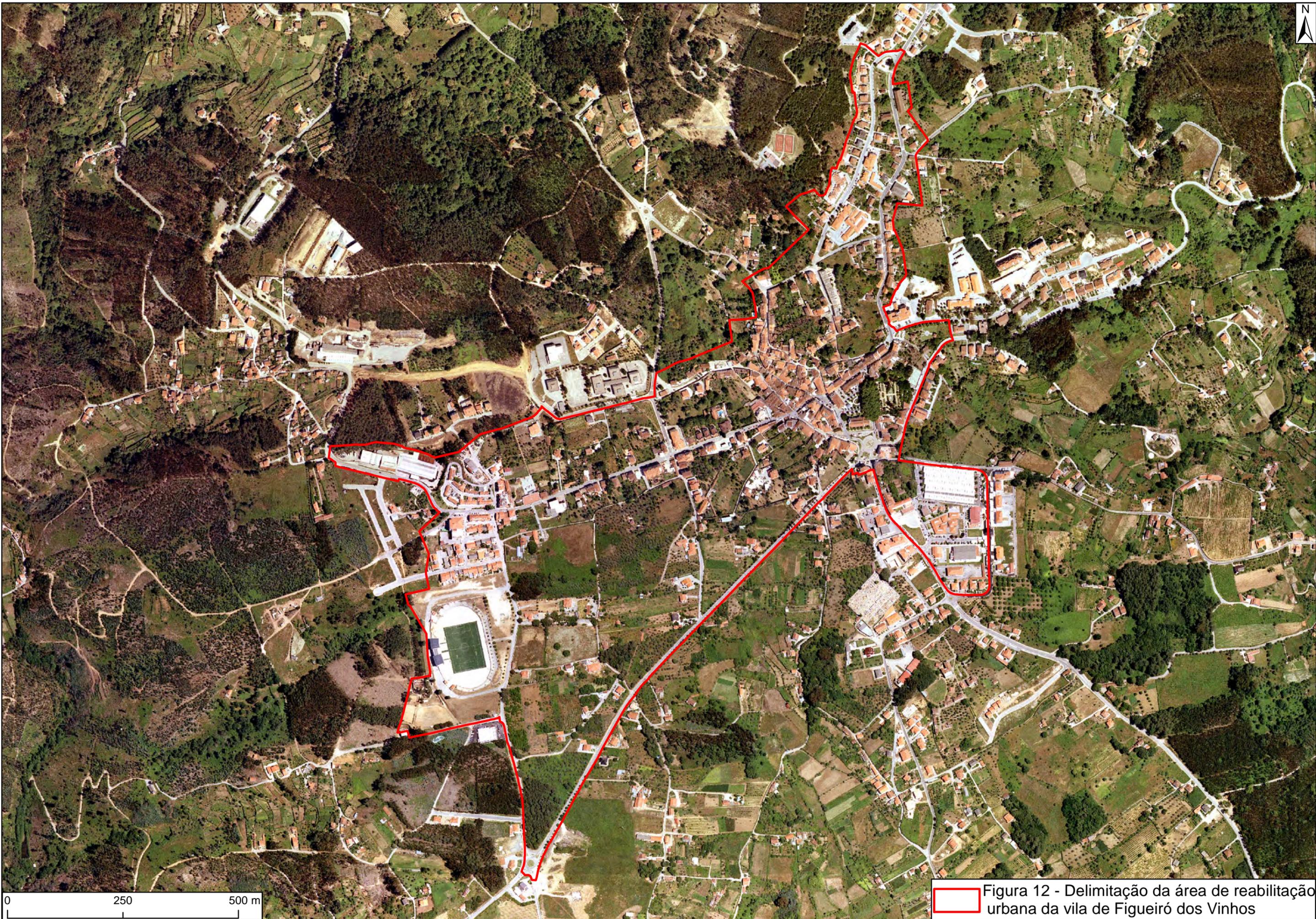


Figura 12 - Delimitação da área de reabilitação urbana da vila de Figueiró dos Vinhos

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS, FINANCEIROS E DE MAJORAÇÕES, E OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) e nos termos do n.º 20 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciada após de 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes incentivos fiscais, financeiros e outros incentivos e apoios:

1 - ISENÇÕES DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)

Iisenção de IMI	Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovado por um período adicional de 5 anos (nº 7 do artigo 71º do EBF, na sua atual redação)	<i>n.º 7 do artigo 71.º do EBF</i>
	Estão isentos de IMI ps prédios classificados por Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.	
Iisenção de IMT	Aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.	<i>n.º 8 do artigo 71.º do EBF</i>
	Prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas.	
	As aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal.	

§ As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais (cfr. n.º 19 do artigo 71.º do EBF)

2 - BENEFÍCIOS FISCAIS

IRC	Rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seu sativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas na Área de Reabilitação Urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF)	<i>n.º 1 do artigo 71.º do EBF</i>
------------	--	------------------------------------

IRS + IRC	<p>Tributação dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:</p> <p>a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;</p> <p>b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes.</p>	<i>n.º 2 do artigo 71.º do EBF</i>
IRS + IRC	<p>Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.</p>	<i>n.º 3 do artigo 71.º do EBF</i>
IRS	<p>Dedução à coleta de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (alinea a) do n.º 4 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção) de: -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação; ou - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações de reabilitação. 	<i>n.º 4 do artigo 71.º do EBF (na redacção da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)</i>
Mais Valias	<p>Mais-Valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção).</p>	<i>n.º 5 do artigo 71.º do EBF</i>
Rendimentos Prediais	<p>Rendimentos Prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação (alinea a) do n.º 6 do artigo 71º do EBF, na sua actual redacção), quando sejam decorrentes de arrendamento de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação; - Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. 	<i>n.º 6 do artigo 71.º do EBF</i>
Rendimentos Relativos a Dividendos	<p>Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, quando englobem os rendimentos distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º do Código de IRS</p>	<i>n.º 12 do artigo 71.º do EBF (na redacção da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)</i>

IVA	Redução da taxa do IVA de 23% para 6% nas empreitadas de reabilitação urbana.	<i>Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro.</i>
------------	---	---

§ Os benefícios fiscais acima elencados constam do artigo 71.º do EBF, bem como os termos e condições a serem observados pelos sujeitos passivos.

3 - MAJORAÇÕES

IMI	Majoração em 15% da taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, que não cumpram satisfatoriamente a sua função ou sejam um perigo para a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do mesmo artigo.	<i>n.º 3 do artigo 112.º do CIMI</i>
------------	--	--------------------------------------

4 - BENEFÍCIOS FINANCEIROS E OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

Urbanização e edificação	Isenção em 75% das taxas urbanísticas referentes ao controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana.	<i>A prever no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)</i>
Ocupação da via pública	Isenção em 100% da taxa referente a ocupação da via pública durante o decorrer das obras, sendo condição suficiente que a mesma se encontre dentro da ARU.	<i>A prever no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE)</i>
Incentivos e Apoios	Regulamento do Programa de Incentivos à "Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Vila".	<i>A prever no Programa de Incentivos à "Recuperação de Habitações na Zona Histórica da Vila".</i>

Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos
**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA VILA DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS**