PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAIORCA

Área de Reabilitação Urbana de MAIORCA

DEZEMBRO DE 2018

Serviço de Reabilitação Urbana | Divisão de Urbanismo

Município da figueira da foz. para todos

CONTEÚDO

I. Enquadramento 3

1. Introdução 3

2. Definição de estratégia para o estudo da ARU 5

3. Evolução histórica do núcleo de Maiorca 6

II. Proposta de delimitação da ARU de Maiorca 10

1. Estratégia de delimitação 10

2. Estudos de caracterização morfotipológica 13

A. Valores patrimoniais em presença 13

B. Estado de conservação dos edifícios 16

C. Modelo habitacional 17

D. Atividades Económicas/Culturais 18

E. Estrutura urbana 18

F. Infraestruturas e espaços verdes 21

G. Síntese e análise do núcleo 23

3. Proposta de limite da Área de Reabilitação Urbana. 24

III. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU 26

1. OBJETIVOS GERAIS 27

2. OBJECTIVOS ESPECIFICOS: 29

3. Delimitação das Unidades de Intervenção –UI 35

VI – Prazo de Execução 37

VII – Modelo de Gestão da ORU 37

VIII – Incentivos à Reabilitação Urbana 39

IX - Programas de Financiamento 41

ANEXOS

I. Extrato do Regulamento do PDM

II. Quadro dos Benefícios Fiscais

III. Definições de Reabilitação Urbana

IV. Protocolo do IFRRU 2020

V. Fichas de avaliação do estado de conservação do imóvel, nos termos do NRAU

VI. Plantas

I. ENQUADRAMENTO

1. Introdução

Hoje, vive-se um momento de salvaguarda do património material e imaterial, muito numa pespectiva turistica, e de investimentos turisticos, que embora preservem tradições e lugares ainda não conseguem, muitas vezes, integrar a componente social dos lugares desencadeando processos de gentrificação provocados pela excessiva especulação imobiliária.

O repto da reablitação urbana passará muito pelo equilíbrio dos sistemas económicos, finaceiros, turísticos e sociais. Isto é, o caracter social e físico do lugar não deve ser interrompido, no entanto, quando são necessárias novas propostas formais , devem estas ser compativeis com a pré-existencia do lugar, recusando soluções miméticas.

Nesta base de pensamento e de intervenção, o município da Figueira da Foz tem vindo a adotar medidas que apoiam ações de reabilitação e regeneração urbana, com a elaboração e aprovação de programas estratégicos de reabilitação urbana, que passaram a fazer parte das suas prioridades de ação no âmbito da gestão urbanística, não só nos seus centros urbanos da cidade, mas também nos núcleos urbanos das zonas rurais.

Sendo um dos principais objetivos estratégicos municipais, o da reabilitação urbana, também expresso em sede do novo Plano Diretor Municipal, através da vontade de preservar os valores Patrimoniais identificados na Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais e na delimitação da categoria dos designados Espaços Centrais Tipo I, em solo urbano, em sede de Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, por se tratarem de “zonas significativas do ponto de vista do

urbanismo e de arquitetura para a história dos respetivos aglomerados urbanos, contribuindo para a valorização da imagem urbana, pelo que devem ser protegidas e promovidas."[1]

É com esta perspectiva, da reabilitação do edificado e do patrimonio material e imaterial, mas sobretudo na fixação de gentes, promovendo a dinamização do lugar, voltando a integrar alguns serviços perdidos, renovando e vitalizando fisica e socialmente o lugar, sem nunca perder o foco da sua identidade, que se pretende promover a *reabilitação do núcleo histórico de Maiorca*.

Resultante do estudo dos antecedentes de planeamento urbanístico para o núcleo histórico de Maiorca, dos estudos efetuados pelo Gabinete Técnico Local (GTL) de Maiorca, da anterior delimitação da área de reabilitação urbana da Vila de Maiorca[2] , do levantamento atual das infraestruturas públicas e do edificado em que foram identificados o estado de conservação, tipo de ocupação, usos, número de pisos, morfologia, tipologias e principais características arquitetónicas e patrimoniais, entendeu-se necessário proceder a uma delimitação que excede o limite previsto no PDM, do Espaço Central de Tipo I e a delimitação da anterior ARU de Vila de Maiorca, de forma a absorver a coerência da estratégia de reabilitação urbana que se considera oportuna implementar.

Assim, propõe-se a aprovação de uma nova Área de Reabilitação Urbana de Maiorca e em simultâneo a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, do tipo Sistemática, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), nos termos do artigo 33.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

[1] Município da Figueira da Foz. Plano diretor municipal - Regulamento do plano. Aviso n.º 10633/2017, publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 179 de 15, de setembro de 2017.
[2] ARU da Vila de Maiorca – Aviso nº 7701/2014 de 3/7 – caducada a 19/6/2017

2. Definição de estratégia para o estudo da ARU

A importância histórica no desenvolvimento do concelho da Figueira da Foz, do núcleo antigo de Maiorca, dos seus valores patrimoniais, quer arquitetónicos e urbanísticos, quer socioculturais e o avançado estado de degradação e abandono do seu edificado, revelam a importância e urgência na delimitação de uma área de reabilitação urbana que inclua este núcleo e promova a sua regeneração/reocupação.

À semelhança das outras três áreas de reabilitação urbana da cidade, a ARU de Maiorca, tem como base as seguintes linhas orientadoras, critérios e conceitos:

Conceito de Valor: que se apoia nas qualidades e atributos que o território apresenta, quer seja pelos seus valores arquitetónicos, históricos, culturais ou urbanos.

Conceito de carência: revelada a partir de um evidente estado de degradação dos edifícios e que necessita de um processo de reabilitação urbana, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

Conceito de estratégia: que tem em consideração as suas dinâmicas, impulsionando esta área num território mais competitivo, com a estabilidade do aglomerado populacional, introduzindo atividades socio económicas.

Partindo destes princípios, iniciou-se o estudo detalhado do território que se organiza da seguinte forma:

- análise e caracterização histórica;
- análise geográfica;
- estudo do edificado relativamente ao estado de degradação, ocupação, cércea e usos;
- dinâmicas populacionais;
- valor patrimonial;
- infraestruturas;
- rede de acessibilidade e mobilidade.

Depois do levantamento do edificado, da sua envolvente e das infrastrtuturas, do seu atual estado de conservação, tipo de uso, morfologias e tipologias, bem como das suas principais características arquitetónicas e paisagisticas, confirmou-se mais uma vez que estamos perante um núcleo com elevadas caracteristicas patrimoniais e de grande potencial para a dinamização de atividades económicas, culturais e artísticas em meio rural.

Identificadas as dinâmicas do espaço publico, no que se refere à sua qualidade, quer ao nível da sua legibilidade e da sua fruição, como das suas insuficiências e barreiras construtivas, como nas carências ao nível das infrastrturas e mobiliário urbano, procedeu-se à delimitação de uma área mais alargada que inclui, a partir dessa análise, as principais zonas desaproveitadas (espaço público e privado) que sendo melhoradas potencializam uma intervenção estratégica e dinâmica, que aproveitando os recursos existente, promove a sustentabilidade do núcleo urbano e da sua tão rica envolvente natural.

Procedeu-se assim à delimitação da Àrea de Reabilitação Urbana de Maiorca e em simultâneo à elaboração da respetiva ORU, sob a forma de **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Maiorca** – doravante designado por **PERU MAIORCA.**

3. Evolução histórica do núcleo de Maiorca

Para o levantamento, estudo e análise histórica do núcleo histórico de Maiorca, foi importante recorrer ao relatório do plano de pormenor do centro histórico de Maiorca, elaborado em 2002 pelo Gabinete Técnico Local (GTL) de Maiorca, criado a 1 de outubro de 2001 e posteriormente extinto, á Tese de Mestrado do Arq.to Pedro Taborda datada de 2006, trabalhos que muito contribuiram para o estudo e conhecimento histórico e arquitetónico desta freguesia.

“ O foral da vila de Maiorca foi dado em 1194 por D. João Frois, confessor de D. Dulce, mulher de D. Sancho I, que tinha doado esta terra juntamente com o Ervedal ao Mosteiro de Santa Cruz. Segundo as *Informações Municipais de 1721*, Maiorca foi despovoada por causa de uma notável peste que houve em 1202, levando os seus escassos moradores a unirem-se quanto ao governo secular ao concelho das Alhadas. Em 1531 Maiorca foi arrendada juntamente com Redondos e Santa Olaia a Francisco Lopes. Foi Couto da Universidade de Coimbra e por isso tinha Juíz Ordinário, Vereadores, Almotacés, Escrivães, Tabeliães, Capitães de Ordenanças e outras autoridades confirmadas pela mesma Universidade.

Em 1771 o Couto de Maiorca passou a depender, no crime, do Juiz de Fora da Figueira que nesta altura recebeu os foros de vila. Em 1834, Maiorca passou a ser sede de concelho independente, com sua administração, elegendo os respectivos presidente e administrador, vereadores, escrivão e outros oficiais, pertencendo-lhe em 1839 as freguesias de Maiorca, Alhadas, Brenha, Ferreira e Quiaios.

A 31 de Dezembro de 1853, o concelho de Maiorca foi suprimido, passando a pertencer por anexação ao concelho da Figueira da Foz.

Remontam ao século XIII as mais antigas referências em termos de edificado em Maiorca, nomeadamente a existência de um claustro e de outra obra mandada fazer na Igreja da Nossa Senhora da Graça nas Cruzes, embora não haja referências à época de construção desta igreja. Na vila de Maiorca, em termos de investigação já efectuada, sabe-se que onde se situa o Paço existiu uma já antiga casa pertencente à família Coutinho e que foi adquirida em meados do século XIV por João Vaz da Cunha.

Na primeira metade do século XVI, sabe-se que foi construída a Igreja de São Salvador de Maiorca, ficando completa em 1554 e que em 5 de Dezembro de 1530, Roberto Anes de Maiorca adquiriu casas, currais e um arneiro no sítio da Corredoura, que fica numa das actuais entradas da vila de Maiorca. Deste século também há referências à Fonte da Oliveira que se situa nos campos de Maiorca.

Do século XVII há a referência a um *rocio* atrás do Celeiro do Mosteiro de Santa Cruz, à venda de algumas casas junto à Igreja de Maiorca, feitas pelo Mosteiro e à existência de um Cemitério, nos terrenos dos Viscondes de Maiorca, junto à povoação das Cruzes. Segundo as *Informações Municipais de 1721*, Maiorca tinha 320 vizinhos e tinha de limite légua e meia de comprimento e três quartos de légua de largura, o que corresponde aproximadamente a sete quilómetros e meio de comprimento e a três quilómetros e setecentos e cinquenta metros de largura (se tais medidas apresentadas forem correctas).

Ao longo do século XVIII, é de referir a construção do Paço de Maiorca e da Capela do Senhor da Paciência, assim como a existência de um Hospital de S. Sebastião que, segundo as *Informações Municipais de 1721,* servia para recolher peregrinos e necessitados, embora não se saiba quando foi fundado. Segundo testemunhos orais que foram passando de geração em geração, localizava-se na actual Rua do Hospital. Para além destes edifícios, foram aparecendo pontualmente algumas casas, das quais não há certezas, em termos de épocas. Remontam ao século XIX as maiores referências não só em termos de edificado, como é o caso do Palácio Conselheiro Lopes Branco, mas também em termos de estradas, cujos nomes aparecem referidos nas escrituras consultadas.

Deste modo, é possível verificar 3 eixos principais em Maiorca, denominados de Ruas Públicas, pois eram estradas por onde passava o tráfego que ia da cidade de Coimbra à vila da Figueira. Estamos a falar das actuais Rua do Palácio e Rua da Igreja. A outra estrada pública, era a que ligava Maiorca ao campo e corresponde às actuais Ruas da União Filarmónica Maiorquense e do Cantarinhal. O troço, junto a Maiorca, da actual estrada nacional 111 aparece referido como *Estrada Macadamizada,* um sinal de que o moderno método do *mac-dam,* vulgarizado pelo Liberalismo, também chegou por estas terras.

Na Maiorca do século XIX, há que referir a existência de equipamentos como um Tribunal, um Notariado, um Teatro, um Clube/ Casino que em 1907 se tornou em

Teatro[3], uma Sociedade Filarmónica Maiorquense, duas farmácias/boticas, duas Fontes (a das 7 Bicas e a Fonte Nova) e uma Cadeia, sendo esta possivelmente anterior ao século XIX. Para este *desenvolvimento* da vila no século XIX, não deve estar alheio o facto de Maiorca, após a reforma administrativa de 1834, ter-se tornado sede de concelho independente, com sua administração própria. Durante este século existiam ainda equipamentos ligados à actividade agrícola e *industrial* como um lagar de azeite, alambiques de aguardente, fundições, fábricas (de louça, de vidros, de paleame, de pilar de arroz e de moagem), oficinas (de serralheiro, ferreiro e de serrar a vapor), minas (de carvão e de pedra), moinhos de vento e de água, etc[4].”[3]

[3] *Gazeta da Figueira*, 20 de Março de 1907.

[4] Aparecem referidos nos Inquéritos e mapas estatísticos recebidos de regedores de paróquias e juntas de freguesia nos anos de 1841-1936 e 1838- 1934.

[3] Taborda, António Pedro, Tese de Mestrado: Conservação e Restauro Palácio Pedro Branco. Escola Livre de Ofícios / Residência: Um projecto comunitário de desenvolvimento sustentável.FAUTL,2006.

II. Proposta de delimitação da ARU de Maiorca

1. Estratégia de delimitação

A estratégia para a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Maiorca, a ARU de Maiorca, tem como base as conclusões retiradas do estudo subjacente à delimitação, nomeadamente no que diz respeito ao da imagem do lugar, espaço público, trabalho de campo na avaliação do edificado, com o preenchimento de fichas onde consta toda a informação de cada imóvel e levantamento fotográfico atual.

Desta forma, podemos identificar os principais fundamentos e critérios que resultam na proposta de delimitação da ARU, de forma a garantir a valorização e o uso mais sustentável do território natural e artificial:

- a identificação do núcleo histórico da Vila de Maiorca, que concentra parte da história e memória local à qual importa preservar, reabilitar e valorizar;
- a necessidade de desenvolver uma operação planeada através da renovação das infraestruturas e requalificação do espaço publico, dotando o território de espaços que potenciam a permanência e a fixação de pessoas, como medida de alavancar a reabilitação urbana;
- a pertinência da requalificação dos equipamentos culturais e do seu espaço envolvente, reforçando não só o espaço público, mas também a divulgação das atividades e lugares mais importantes;
- a necessidade de atribuir incentivos financeiros e benefícios fiscais para promover a reabilitação dos edifícios privados que se encontram em mau estado de conservação;
- a necessidade de rejuvenescer uma área tão importante ao nível da paisagem e do ambiente, através de medidas de atração e renovação;

- a transformação de um sistema de infraestruturas obsoleto, numa área de modos suaves, em segurança e conforto para os seus habitantes;
- a necessidade de estabelecer uma ligação estreita entre o núcleo urbano e a natureza, num contributo positivo para a tão aclamada política de sustentabilidade local.

De uma forma geral, pretende-se que a ARU de Maiorca inclua para além dos edifícios e património notável, as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva e os respetivos espaços verdes naturais envolventes.

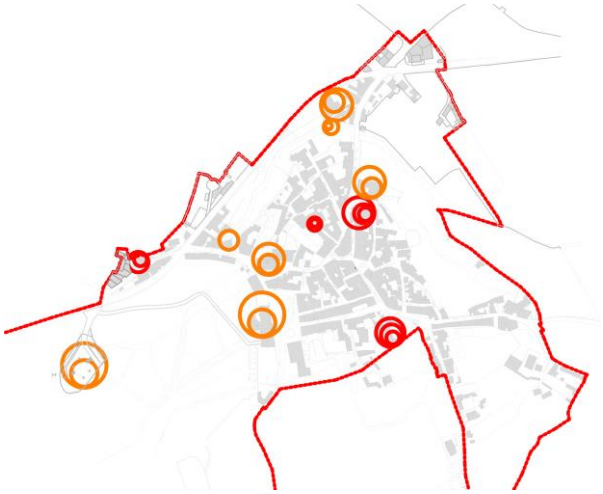
O fator diferenciador desta ARU relativamente às já aprovadas (Figueira, Buarcos e Tavarede) é principalmente o da revitalização de uma área com pouca densidade populacional e envelhecida, em que a maioria dos edifícios se encontram devolutos. O objetivo é a criação de uma estrutura direcionada para a vertente turística, educacional e artística, para que possamos dinamizar este núcleo, de forma a ser atrativo a um maior numero de cidadãos.

Pretende-se assim que a ARU de Maiorca seja um espaço de renovação e de sustentabilidade.

A proposta que se apresenta, **tem como base quatro abordagens fundamentais**:

a. Os pontos notáveis.

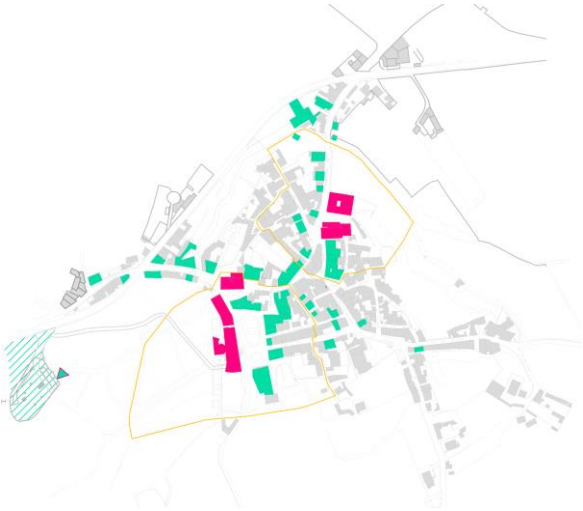
Os pontos notáveis da área de Maiorca, como é o Paço de Maiorca e edifícios a ele associados, Fonte da Oliveira, Casa da Baía, Palácio Conselheiro Branco, Capela do Senhor da Paciência e Igreja de São Salvador. Estes edifícios são importantes na análise do território em causa, porque para além do seu valor arquitetónico e cultural, foram e são também importantes centros dinamizadores e de atração de pessoas, sendo



relevantes na análise e na implementação da estratégia de reabilitação, incluíndo a do espaço público envolvente aos mesmos.

b. Valores patrimoniais.

Os valores patrimoniais promovem e reforçam a identidade e a competitividade local, sobretudo no que diz respeito ao sector cultural e turístico. Os elementos analisados são os referenciados na carta do património inserido no PDM, recentemente aprovado e que numa lógica de estratégia de reabilitação urbana, devem ser respeitadas as suas características arquitetónicas, morfológicas, volumétricas, cromáticas e integração na envolvente.



c. Análise do lugar.

Na estratégia de delimitação da ARU de Maiorca, foram considerados pontos, enfiamentos visuais e panorâmicas, que devem fazer parte da estratégia de reabilitação urbana, de forma a serem destacados e valorizados os enfiamentos visuais que contribuiem a um melhor entendimento da singularidade da identidade do lugar.

d. Infraestruturas.

Para a delimitação desta ARU, foram consideradas as vias estruturantes e as fortes ligações desta área, tal como é a ribeira de Maiorca. A estratégia passará pelo seguro e fácil acesso a essas vias e permitir que dentro do núcleo hajam modos suaves de circulação, que permitam uma fruição mais harmoniosa e ao aproveitamento das respetivas potencialidades ecológicas e patrimoniais.

2. Estudos de caracterização morfotipológica

A. Valores patrimoniais em presença

Retirando da Carta de património e da arqueologia recentemente elaborada no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, anexa-se a lista do património classificado e referenciado constante do Anexo I, destacando-se os seguintes:

- **Paço de Maiorca** – O Paço de Maiorca, localizado no Largo do Paço, erigido no século XVIII, foi construído para casa de habitação. Atualmente classificado como imóvel de interesse público, foi alvo de intervenções com o objetivo de dotar o mesmo de condições para estabelecimento turístico.

  Trata-se de um edifício composto por 2 pisos, de planta retangular. Estruturalmente é constituído por 3 corpos perfeitamente definidos e divididos

por pilastras. O seu interior é constituído por várias salas, de grande importância e todas diferentes ao nível da decoração: sala nobre, sala do papel, sala romântica, sala nova e sala de D. José. Tem ainda o quarto de hóspedes, a cozinha e ainda uma pequena capela. O paço seria rodeado de jardins inspirados nos jardins francesas setecentistas com composições geométricas e labirínticas.

- **Palácio Conselheiro Branco** – Localizado no Largo conselheiro Branco, atualmente pertence à Câmara Municipal da Figueira da Foz, tem uma arquitetura civil dos finais do século XIX. Pensa-se que o mestre das obras terá sido André de Assunção. O edifício já teve vários usos, nomeadamente uma escola primária de freiras em 1944, um consultório médico, uma cresce, de apoio às famílias dos trabalhadores do paço e ainda sede da sopa dos pobres. Foi ainda aquartelamento da Guarda Nacional Republicana, atualmente utilizado pela associação Fernão Mendes Pinto.

  O seu estado de conservação é mau, com abatimento de pisos em algumas zonas, cobertura danificada e caixilharias em péssimo estado de conservação. O edifício possui uma lanterna sobre o telhado, correspondente a uma claraboia no interior, que ilumina uma grande escadaria que dá acesso ao andar nobre, superior, cujas paredes apresentam pinturas de fundo rosa e verde. É de destacar as pinturas a trompe l'oiel, que revestem o interior da claraboia e que atualmente se encontram em mau estado de conservação.

- **Igreja Matriz de Maiorca** – Datada de 1554, a Igreja Matriz de Maiorca, dedicada a São Salvador, tem fachada simples, com frontão triangular e torre sineira à esquerda. Sabe-se que construção desta igreja teve várias fases, sendo o corpo da igreja a primeira fase de construção, depois a capela-mor e só mais tarde a torre sineira.

  Ao longo dos anos, o edifício foi sofrendo diversas alterações e intervenções, tratando-se hoje de uma igreja de características renascentistas, patente na harmonia e no equilíbrio das proporções arquitetónicas.

- **Casa da Baía** – Localizada na Rua do Norte, trata-se de um edifício de arquitetura privada datada do século XVII, atualmente uma habitação. Pensa-se que a casa tenha pertencido ao mosteiro de Santa Cruz. A estrutura da casa é do seculo XVII, mantendo-se quase íntegra, tendo sido mais tarde acrescentados alguns ornamentos de grande valor do período do Barroco.

  A casa é composta por planta retangular de dois pisos. Com 4 alas regulares de volumetria articulada, com um pátio retangular central. A cobertura é de 2 águas. A fachada posterior tem em toda a largura uma varanda com 13 metros de comprimento por 3 metros de largura. Através desta varanda pode observar-se os campos do baixo mondego.

B. Estado de conservação dos edifícios

Relativamente ao edificado, 47,8 % encontra-se em razoável/médio estado de conservação ou apresenta indícios de alguma degradação.

Conforme se pode observar nas plantas de estado de conservação e estado de ocupação, dos 387 edifícios inseridos na proposta de delimitação da ARU, conforme levantamento efetuado por observação direta do exterior, 76 encontram-se em mau estado de conservação, 185 em razoável estado de conservação, 13 em péssimo estado, tendo sido 11 edifícios demolidos e em 5 edifícios encontram-se a decorrer obras. Apesar de 68,2 % dos edifícios terem sido construídos há menos de 30 anos, revelam indícios de degradação e os restantes, com mais de 30 anos, são maioritariamente edifícios degradados, mas com valor histórico, arquitetónico e cultural, o que por si representa um fundamento possível para o um eventual financiamento à sua reabilitação no âmbito desta ORU.

C. Modelo habitacional

De acordo com os os "Censos de 2011", a ocupação populacional e habitacional na área delimitada na ARU de Maiorca, está de acordo com a seguinte tabela:

		2002*		2011	
		N.º	%	N.º	%
População e Famílias	População residente	415	-	367	-
	Famílias	146	-	158	-
	Dimensão média da família	2,8	-	2,3	-
Alojamentos familiares clássicos	Total	247	100 %	238	100 %
	Residência habitual	146	59,1 %	158	66,38 %
	Segundo alojamento	45	18,2 %	65	27,3 %
	Vagos	56	22,67 %	15	6,3 %
Edifícios					
	N.º de aloj. familiares clássicos / edifício	-	-	1,5	-
	Com mais de 30 anos	-	-	166	69,74 %
	Com menos de 30 anos	-	-	67	28,15 %

*Dados relativos ao levantamento efetuado pelo GTL em 2002

Atendendo ao elevado número de segundos alojamentos, verificámos mesmo assim que se trata de uma zona de ocupação habitacional. Aqui se destaca a existência de 27,3% dos fogos, de segunda habitação e ainda a existência de quase 84 edifícios devolutos, fator que constitui um desafio à desejada reabilitação ou mesmo re-habitação.

Com base em levantamento mais atualizado e efetuado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal da Figueira da Foz, constata-se, que 83,7 % dos edifícios, percentagem que corresponde a 324 habitações, têm uso habitacional no rés do chão,

contrariando um pouco a percentagem de ocupação de outros núcleos do território do município, como por exemplo os das ARU da cidade, onde se verifica o uso predominante de comércio/serviços.

Em relação à distribuição da população por sexos, verifica-se hoje em dia um predomínio da população do sexo feminino em detrimento da população do sexo masculino, situação esta em tudo semelhante à do restante concelho. Verificam-se também sinais evidentes de envelhecimento da população e uma diminuta renovação das gerações, fenómeno de novo idêntico ao que se passa na área concelhia.

D. Atividades Económicas/Culturais

A análise do tipo de uso predominante no núcleo de Maiorca será direcionada ao uso habitacional. O número de edifícios destinadas a uso habitacional é de 324, ao uso comercial e de serviços foram identificado 12 e destinados a serviços públicos existem apenas 2.

Temos ainda 10 % de edifícios com diversos usos, nomeadamente arrumos, cozinhas, arrecadações, anexos agrícolas, adegas, garagens e armazéns.

Salta à vista uma característica do núcleo histórico de Maiorca, o elevado número de edifícios cuja finalidade é a de uso geral, de apoio a atividades agrícolas do tipo tradicional e familiar, cujos produtos se destinam quase na totalidade ao consumo local, onde sobressaem explorações de pequenas dimensões.

E. Estrutura urbana

O aglomerado de centro histórico de Maiorca apresenta características de um núcleo urbano compacto e orgânico envolvido por vários tecidos urbanos, nem sempre bem definidos, e em constante diálogo com a paisagem envolvente – o campo e a água.

A malha urbana do núcleo de Maiorca apresenta uma forma orgânica, na sua generalidade, rodeada por espaços de grandes dimensões – quintas - com pouca densidade de construção, que limitam e limitaram ao longo do tempo o desenvolvimento e crescimento do tecido urbano. Paralelamente existe um elemento natural - linha de água – que circunda, igualmente o aglomerado urbano do centro histórico de Maiorca.

No que diz respeito à relação da estrutura viária com o tecido urbano construído, é nítida a influência que os eixos de penetração no referido aglomerado atual, bem como os eixos secundários aí existentes, têm na formação de tipologias de características diferentes dessa mesma malha. Desta forma surgem ao nível dos espaços públicos não construídos relações morfotipologicas diferentes, consoante resultem do cruzamento de vias ou sejam elas a própria expressão desses mesmos espaços.

Quanto aos quarteirões, a sua caracterização corresponde a diferentes tipologias, nomeadamente: quarteirões compactos de forma trapezodal sem espço livre no seu interior; quarteirões fechados de forma orgânica com espaço livre no seu interior ou ainda na mesma formação tipológica, mas com os logradouros preenchidos por construções diversas que servem de apoio e complemento ao uso do edificío principal. É possível observar a existência de muitos becos sem saída, que dão acesso ao interior dos quarteirões, cuja forma é orgânica, e a zonas não edificadas de características agrícolas, cujos limites não estão definidos.

Assim, quanto à estrutura edificada e divisão de propriedade, encontramos vários prédios/parcelas de dimensões e contornos irregulares.

Relativamente às fragilidades da malha urbana, no que diz respeito à sua tipologia e materialidade, existem alguns fatores que dificultam a mobilidade no espaço público e a sua qualidade, nomeadamente:

- presença de espaços subaproveitados e devolutos;
- soluções que favorecem a circulação de veículos em detrimento da circulação e estadia pedonal;
- conflito no atravessamento de peões;
- utilização abusiva com o estacionamento de viaturas;
- degradação de pavimentos;
- pavimentos inadequados à circulação pedonal;
- cotas de soleira inferiores à cota do passeio;
- mobiliário urbano degradado, absoleto e insuficiente;
- inexistência de coletor de águas pluviais e de sarjetas em determinados locais;
- infraestruturas públicas com cabelagem à vista junto das fachadas dos edifícios;
- largos onde a função é a circulação e não a estadia;
- cruzamento de eixos que constituem em alguns casos o conflito automóvel;
- passeios incompletos e de pequenas dimensões;
- localização inadequada dos postes de iluminação pública.

O edificado da Vila de Maiorca é maioritariamente constituído por edifícios de piso térreo e de primeiro andar, onde na maior parte é aproveitado o desvão do telhado.

Tendo em consideração que no núcleo de Maiorca, devem ser mantidas as características da malha urbana e preservadas as características arquitetónicas do edificado, importa assim distinguir quais são essas características.

De forma geral o edificado desenvolveu-se ao longo de ruas estreitas e orgânicas. Constata-se que a maior parte dos edifícios (210 em 387), tem cércea de 2 pisos, sobretudo na zona mais antiga. Assim como o número de imóveis compostos

de apenas rés-do-chão é também significativo (173 em 387), o que traduz a pequena dimensão urbana deste núcleo

Sobre a forma, geometria e tipos de materiais de revestimento das coberturas dos edifícios, o desigando 5º Alçado, pode concluir-se que na sua grande maioria, os imoveis possuem cobertura inclinada de varias águas e em telha de barro vermelha tipo marselha. Esporadicamente é observado a existência de coberturas com materiais do tipo chapas de fibrocimento, chapas translucidas entre outros matérias, e cujos edifícios correspondem a construções anexas, mas de menor valor arquitetónico.

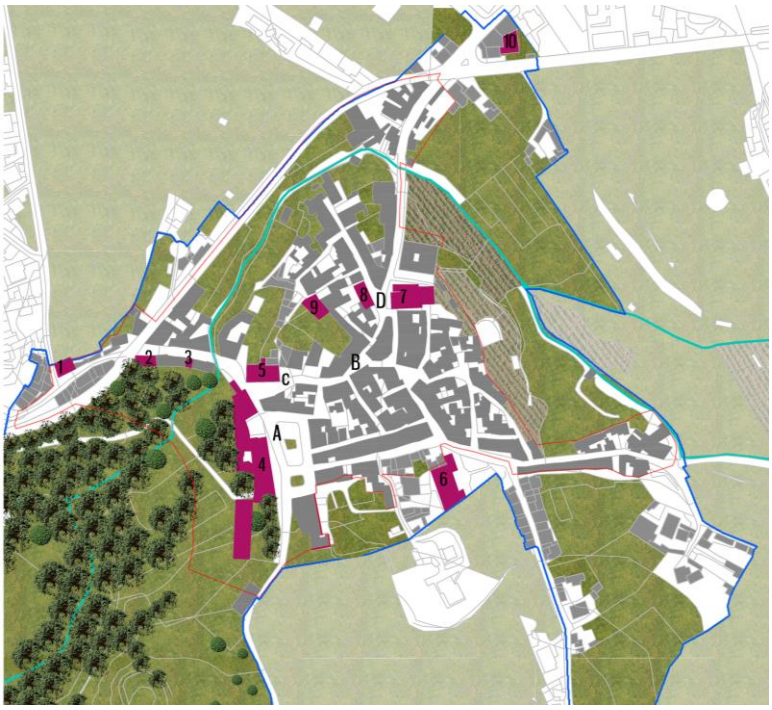
F. Infraestruturas e espaços verdes

Os espaços verdes inseridos na delimitação desta ARU, não são em número elevado, pelo contrário, o núcleo é que se encontra rodeado de espaços verdes, que apesar de estarem fora da área, são eles que caracterizam este núcleo e que o diferenciam de outros.

A existência de alguma ruralidade, permite a Maiorca, ter uma linguagem de espaços ainda virgens, o que constitui uma potencialidade. Existe também uma linha de água, que atravessa este núcleo, criando zonas de bastante biodiversidade a preservar e a melhorar.

Relativamente à ribeira de Maiorca, é necessário encontrar e/ou criar novos espaços públicos na envolvente desta estrutura, mas qualificando os espaços vazios existentes. A ribeira deve ser incluida na definição do novo sistema urbano e permitir a comunicação de forma a construir uma nova estrutura verde que dê continuidade ao sistema ambiental existente das quintas do Paço e da Baía e sobretudo, funcionar como continuidade do sistema natural, estendendo assim a estrutura verde aos espaços urbanos.

Existem várias praças publicas, nomeadamente o Largo do Paço, Largo Conselheiro Branco, Largo Actor Dias, Largo de Camões, Largo da Igreja e ainda o Largo da Rua do Cantarinhal, que carecem de requalificação e regeneração, tendo em consideração o seu atual estado de abandono, degradação e nada apelativo à permanência de pessoas nesses locais, outrora, pontos de encontro dos seus habitantes e visitantes.



No que se refere às várias infraestruturas públicas, designadamente as de saneamento doméstico e pluvial, sofreram sucessivas intervenções ao longo dos anos, apresentando diversas tipologias. As infraestruturas elétricas e de telecomunicações são aqui como na maior parte dos centros históricos, um paradigma da má atuação das entidades abastecedoras, continuam a desenvolver-se como um emaranhado de fios e cabos aéreos, que não dignificam a imagem arquitetónica do edificado e desmotivam a sua conservação por parte dos proprietários.

Os problemas identificados nos espaços de uso público residem sobretudo no desgaste dos materiais, desníveis de pavimento e reparações pontuais inadequadas; na falta de continuidade e melhoria dos percursos pedonais; na falta de mobiliário urbano qualificado e devidamente integrado; na ausência de estacionamento, devido também à existência de ruas com perfil demasiado estreito, dificultando também a circulação de veículos e pessoas.

G. Síntese e análise do núcleo

A partir dos estudos efetuados para caracterizar a área de intervenção, foi identificado um conjunto de fragilidades e de potencialidades:

Fragilidades:

- grande número de edifícios devolutos;
- edificado na sua maioria em mau e médio estado de conservação;
- existência de construções dissonantes, sobretudo edifícios anexos à construção principal;
- existência de imóveis com elementos dissonantes, por falta de acompanhamento técnico, devido a intervenções posteriores à construção original;
- área reduzida de parcelas nos quarteirões centrais;
- densidade dos quarteirões centrais com a excessiva ocupação de logradouros e com consequentes problemas de salubridade.

Potencialidades:

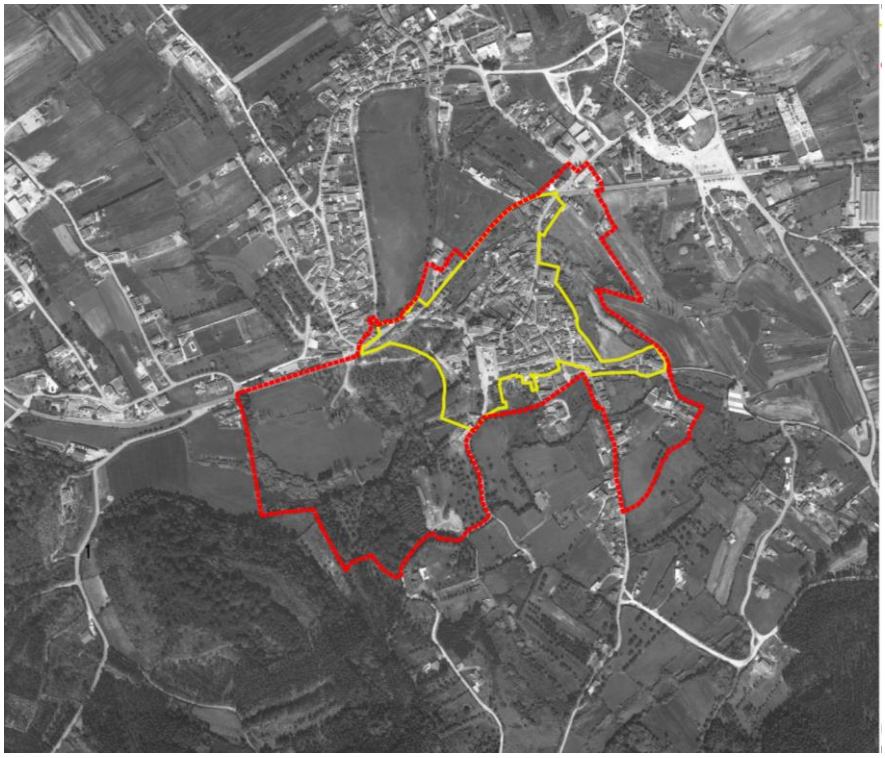
- existência de património arquitetónico com elevado valor;
- equilíbrio volumétrico do edificado;
- núcleo urbano consolidado;
- importância histórica;
- relação com a natureza;
- Largos com possibilidade de vivências;
- memória e identidade.

3. Proposta de limite da Área de Reabilitação Urbana.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Maiorca, terá uma área de **25,81 ha** e com um total de 387 imóveis.

Propõem-se assim, que a ARU de Maiorca assuma as seguintes fronteiras:

- **Limite Norte**, inicia-se na Rua Dr. Uriel Salvador, antiga E.N. 111, abrangendo a sede da Cruz Vermelha pela Rua de São João.
- **Limite Nascente**, contornará os terrenos da "Casa da Baía", ao longo da linha de água até à Rua da Cantarinha.
- **Limite Sul**, com inicio na Rua da Cantarinha, envolve todo o edificado até ao ponto mais alto da Rua do Castelo, incluindo o edifício sede da Filarmónica Maiorquense e todos os edifícios até ao limite do Alçado Posterior da Rua dos Lavradores até á Rua da Espinheira
- **Limite poente**, o limite fecha contornando toda a propriedade do Paço de Maiorca, até ao lavadouro e daí até ao encontro com a Rua Dr. Uriel Salvador, antiga E.N. 111 novamente.



Com esta delimitação conseguir-se-á:

- integrar o núcleo edificado mais antigo, históricom, com maior valor patrimonial e cultural.
- abranger uma grande parte de área verde envolvente ao núcleo, que permitirá delinear na estratégia algumas soluções que ultrapassem os problemas encontrados na fruição do espaço público e, dinamizem os percursos alternativos de modo suave.
- possibilitar o apoio efetivo à reabilitação urbana, onde é realmente necessária e onde se verifica a carência e revitalização do espaço, quer no património arquitetónico, quer nas infraestruturas e respetivo espaço publico.
- absorver a totalidade do traçado viário alternativo, existente a Norte da ARU, permitindo que a sua execução usufrua do quadro dos benefícios e incentivos fiscais, e de um eventual financiamento através do Portugal 2020.

III. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU

A abordagem do enquadramento geográfico, histórico, urbanístico e socioeconómico da área delimitada para a ARU de Maiorca, pretende contribuir para um conhecimento mais rigoroso do desenvolvimento deste espaço urbano até ao momento atual, bem como avaliar as suas fraquezas e potencialidades.

A identidade e singularidade de Maiorca permite que se evidencie como um importante destino turístico rural, mas também permite destacar-se em outras vertentes, como o património cultural e principalmente o património natural.

A dinamização e requalificação do núcleo histórico, área de grande sensibilidade, necessita de medidas sustentadas e dinamizadoras que promovam a fixação de pessoas.

A estratégia delineada para a reabilitação da ARU de Maiorca, visa colmatar as deficiências do edificado, do espaço público e das suas acessibilidades.

Com base nessas premissas, é delimitada uma zona de intervenção para a área de reabilitação urbana que se define pela natureza, características, interesse relevantes dos edifícios conjuntos e estrutura urbana, que representam o reflexo da memória de um coletivo que importa salvaguardar, valorizar e requalificar.

Requalificar e revitalizar este núcleo, tornando-o “vivo” e acessivel, não só na promoção da melhoria da qualidade de vida dos seus residentes, é também importante para, do ponto de vista cultural e turístico, passar a ser referência na cidade e na região.

1. OBJETIVOS GERAIS

A. Preservação da memória local

- Valorização dos aspetos patrimoniais, no intuito de promover e reforçar a identidade e a competitividade local, sobretudo como polo cultural e turístico;
- reforçar a importância dos elementos arquitetónicos de relevante valor como atração local;
- reconverter os edifícios mais significativos, outrora públicos e/ou de utilização coletiva, que se encontram abandonados e/ou devolutos ou em mau estado de conservação.

B. Regeneração do espaço público

- Melhorar as condições de circulação para pessoas com mobilidade condicionada;
- melhorar as acessibilidades viárias, tendo em consideração a melhoria dos percursos pedonais, dando preferência aos modos suaves;
- revitalizar praças e outros lugares de permanência da população no espaço público;
- criar novos espaços públicos que promovam novas atividades e que se tornem mais atraentes a mais população e mais dinâmicas públicas.

C. Reabilitação do edificado

- Recuperar a função habitacional no núcleo histórico de Maiorca;
- incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente dos edifícios referenciados em sede de PDMFF;
- incentivar os privados a reabilitar o seu património, através de benefícios fiscais e acesso a outros programas de financiamento;
- promover a reabilitação integrada, de modo a respeitar a homogeneidade das intervenções e eliminando progressivamente os elementos dissonantes.

D. Revitalização do núcleo

- Afirmar a capacidade do núcleo de Maiorca;
- garantir a qualidade de vida e sustentabilidade dos espaços urbanos;
- criação de espaços âncora;
- promover e atrair investimento em espaços reabilitados;
- melhoria das condições de utilização do espaço público;
- realização de algumas intervenções ao nível de percursos que unam o núcleo de Maiorca ao espaço rural envolvente.

E - O reforço da atividade urbana

- A fixação da população de origem e a atração de novos residentes, nomeadamente jovens;
- o equilíbrio da estrutura etária e social dos residentes;
- a melhoria das vivências urbanas;
- a diversificação e dinamização de comércio tradicional, com melhoria de oferta;
- a melhoria da rede de equipamentos e serviços de proximidade e aumento da qualidade na prestação de serviços;
- a diversificação cultural, social e económica do tecido urbano existente;
- a dinamização do turismo e das atividades de lazer;
- o reforço da centralidade e da sua ligação às áreas envolventes;
- o aumento da competitividade da cidade na Região.

F – A salvaguarda do património cultural

- A valorização e promoção do património edificado e das atmosferas urbanas;
- a afirmação dos valores identitários e culturais e respetiva divulgação;
- a salvaguarda e valorização da cultura arquitetónica, urbana e paisagística (pela sensibilização e formação dos cidadãos);
- a classificação de imóveis com interesse relevante para o Município.

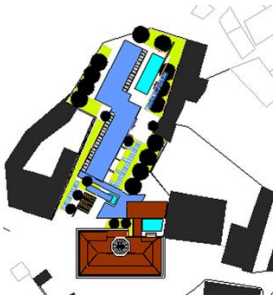
G – A requalificação das infraestruturas públicas

- O aumento dos espaços de uso público e pedonal e de permanência ao ar livre (praças);
- o aumento dos espaços verdes e de atividades desportivas e de lazer;
- a renovação de pavimentos e a reformulação do mobiliário urbano;
- a eliminação de barreiras arquitetónicas no espaço público;
- a alteração do padrão de mobilidade, com redução da presença do automóvel;
- a criação de bolsas centrais de estacionamento, com cobertura equilibrada do espaço urbano;
- a reabilitação dos equipamentos e edifícios públicos;
- a reabilitação das redes de infraestruturas públicas, com preponderância por sistemas enterrados.

2. OBJECTIVOS ESPECIFICOS:

- Garantir a proteção do património arquitetónico e promover a sua valorização;

- Reabilitação do antigo o Palácio Conselheiro Branco, através da implementação de**programa alternativo à ideia sectorial de ocupação turística** retomar o projeto da **Escola de Ofício/Residência** elaborado pelo arq.to Pedro Taborda, impulsionando a preservação do conhecimento local das artes construtivas e atraindo a população jovem;

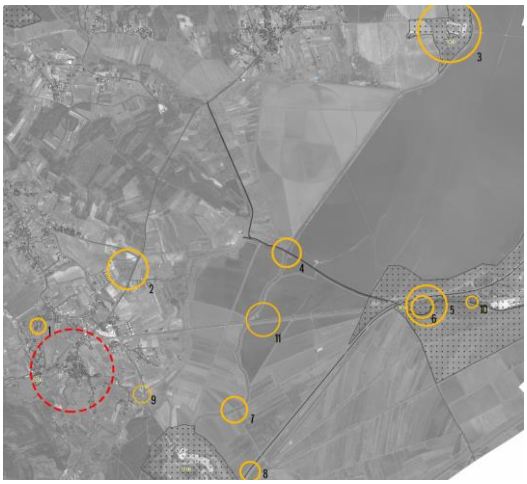


- Conclusão da obra inacabada do Paço de Maiorca, de forma a conferir as necessárias condições para funcionar como estabelecimento turístico, designadamente para “hotel de charme”;

- Reabilitar a chamada “casa do jardineiro” na entrada do núcleo para um espaço destinado á divulgação da história do lugar, dos novos percursos e para a partilha de bicicletas.

- Reabilitação da antiga fábrica de descasque de arroz, para uso como espaço co-working. Neste sentido, procura-se a atração de novos investimentos privados para o núcleo e que desencadeiem postos de trabalhos que conduzem à fixação e aumento da população.

- Promoção de percursos pedestres, a ligar o núcleo de Maiorca aos campos de arroz do Baixo Mondego, com ligação a importantes lugares arqueológicos, promovendo o desfrutar da natureza e a valorização dos elementos de valor patrimonial e arqueológico que se encontram ao longo dos percursos;



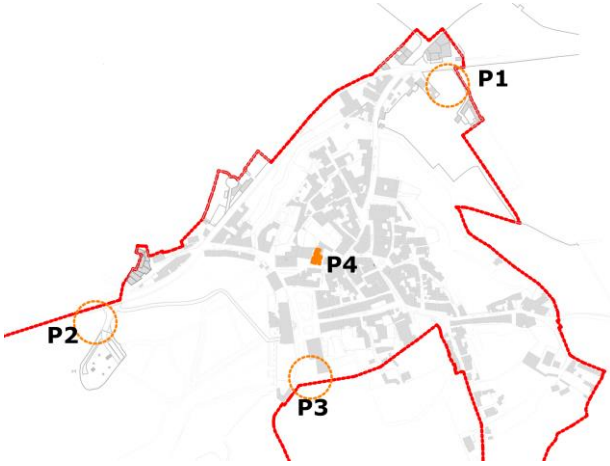
- ponte do barco (VA70 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- ponte das 5 portas (com a designação VA85 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- ponte do arco (com a designação VA86 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Estrada Real (com a designação ZA24 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Quinta de Fôja (com a designação ZA17 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Santa Olaia e Farrestelo (com a designação ZA13, VA64, VA8, VA83no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Pontes de Maiorca (com a designação Im707 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Fonte da Oliveira (com a designação Im645 no ANEXO do regulamento do PDMFF);
- Capela e ponte de Santa Olaia (com a designação Im557 e Im558 no ANEXO do regulamento do PDMFF).

- Promover a reabilitação do edifício sede da Sociedade Filarmónica Maiorquense, com a implementação de boas condições de acessibilidade e uma área de estacionamento dedicada;

- Renovar o Largo do Paço de Maiorca, Largo Conselheiro Branco, Largo Actor Dias, Largo de Camões, Largo da Igreja e ainda o Largo da Rua do Cantarinhal;

- Implementação de percurso pedestre junto ao ribeiro de Maiorca a partir do lavadouro, passando pela área verde do Palácio, atravessando a Rua do Palácio até à antiga fábrica de descasque de arroz e depois até à casa da Baía. Ação que se considera primordial para articular e interligar de forma atrativa e ecológica todo o núcleo de Maiorca ;

- Criação e melhoramento de bolsas de estacionamento, de forma a incentivar o uso dos percursos pedonais ou clicáveis e a redução de circulação automóvel em ruas de perfil estreito, que atualmente comprometem a sua normal circulação;



  - uma zona de estacionamento designada por ***P1***, Junto ao cruzamento da Rua Dr. Uriel Salvador com a Rua da Igreja;

- melhoria da bolsa de estacionamento do parque de merendas junto ao lavadouro designada por *P2*;
- uma zona de estacionamento designada por *P3*, na rua da Espinheira,
- uma zona de estacionamento designada por *P4*, junto ao Palácio de Conselheiro Branco.

- Requalificação de ruas para um perfil de "rua amigo do peão", de nível e com material que permita a redução da velocidade dos veículos. Introdução de calha central para infraestruturas, que permita a reparação das mesmas sempre que necessário, sem corte e danificação do pavimento, nomeadamente as ruas:
  - Rua do palácio,
  - Rua das Flores;
  - Ruas das Rosas;
  - Rua dos Albardeiros;
  - Rua dos Lavradores;
  - Rua do Hospital;
  - Rua da Igreja;
  - Rua das Mercês;
  - Rua da União filarmónica Maiorquense;
  - Rua da Esperança;
  - Rua da Caridade;
  - Rua do Cantarinhal.

- Reabilitação da linha de água com a consolidação e limpeza das suas margens, a ribeira de Maiorca constitui um elemento importantíssimo para o equilíbrio ambiental e consciencialização ecológica da população deste núcleo;

- Promover a abertura de novos troços que permitam dar continuidade aos becos sem saída, melhorando a circulação pedonal dentro do nùcleo, designadamente na Rua das Mercês e Rua Trás do Celeiro;

- Promover um projeto singular de “Arte urbana” e o uso de outras fachadas tamponadas ou de empenas cegas de prédios, devolutos ou não, para a prática de arte urbana;

- Utilizar materiais na reabilitação de vias, que permitam a sua manutenção ao longo do tempo e não a sua integral substituição, face às sucessivas intervenções, com a escolha de materiais tipolajetas ou calçada à portuguesa e calhas técnicas para evitar a cabelagem nas fachadas;

- Implementar iluminação adequada para permitir o uso pedonal noturno e adotar a solução de ecopontos enterrados;

- melhorar o mobiliário urbano, nomeadamente no aumento do número de papeleiras e bancos, bem como melhorar a sinalética, atualmente quase inexistente;

- promover a retirada de elementos dissonantes dos edifícios, com o objetivo da requalificação e sentido de minimizar o seu impacte negativo;

- através da reabilitação e de campanhas de marketing, aproveitar o crescente interesse da população em geral, em querer voltar a residir nos centros urbanos;

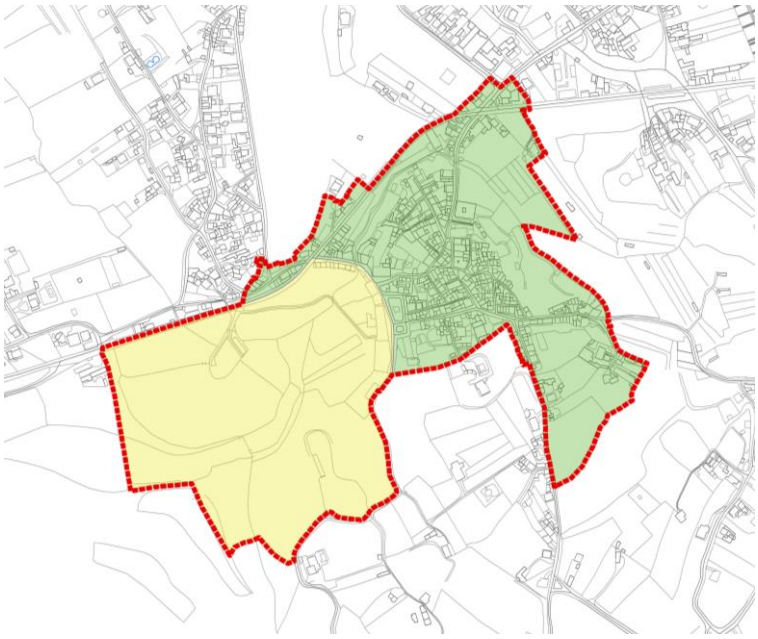
- potenciar a utilização de equipamentos culturais e criação de novos, que fomentem o interesse pelo património cultural e imaterial, que inevitavelmente desperta na população o sentido de identidade das aldeias, vilas e cidades e, portanto, o sentido de pertença;

É necessária uma estratégia de reabilitação, quer do edificado, quer do espaço público e da mobilidade, mas também no que toca ao aspecto social e económico. Para tal, também se torna importante desenvolver estratégias de marketing para a promoção do lugar, captando investimento e trazendo pessoas, mas principalmente, fixando-as. Desta forma, o envolvimento dos particulares nas ações públicas, fomenta o sentido de pertença e como tal, a interatividade entre os dois, público e privado, constituiem uma mais-valia para a revitalização do centro histórico de Maiorca.

3. Delimitação das Unidades de Intervenção –UI

Em sequência dos estudos de caracterização e pela presença de realidades físicas, diferentes dentro desta área de reabilitação e, para efeitos de melhor operacionalização da ORU e das intervenções a realizar, considera-se enssencial a criação de **duas unidades de intervenção.**

Para além das características geográficas e de malha urbana dominantes, esta delimitação tem em consideração as vivências diferenciadas destas zonas. Assim, a análise da malha resultante do levantamento recentemente efetuado para preparação deste Programa Estratégico, permitiu concluir ser necessária a subdivisão da totalidade da área em duas Unidades de Intervenção que a seguir se descrevem:



UI1 - Núcleo histórico

Esta unidade de intervenção, é constituída essencialmente pelo edificado incluído na área de reabilitação global. Entende-se que esta malha orgânica, com ruas de perfil estreito, deve ser intervencionada como um todo, uma vez que os problemas que hoje ali existem são reflexo de intervenções isoladas, que não pensaram estratégicamente o núcleo. Para além disso, falamos nesta unidade de intervenção de uma tipologia de casario muito semelhante entre ruas.

Assim, dentro desta unidade de intervenção, será prioritária a requalificação das edificações que ao longo do tempo têm vindo a ser construídas, de forma a requalificar e melhorar a imagem de Maiorca, bem como a melhoria da qualidade do parque edificado, que por sua vez promove a sua viv~encia e a qualidade de vida de quem o habita ou venha a habitar. Nesta unidade de intervenção é ainda incluída a maioria dos edifícios dinamizadores, que constam nos objetivos do programa estratégico.

UI2 - Paço de Maiorca

Esta unidade de intervenção compreende toda a área da propriedade do Paço de Maiorca, que deve ser entendida como um todo. Caso haja um processo de

construção e dinamização daquela área, esta deverá ser tratada em simultâneo, pensando nas zonas verdes, que embora limitado, possa ser de uso público. Entende-se que esta área é um complemento do núcleo edificado, ligado por um percurso e por uma linha de água.

As duas Unidades de Intervenção, definem-se pelo eixo de via da Rua do Palácio, até aos limites da ARU.

Cada unidade de intervenção deverá ser trabalhada individualmente e com grande detalhe, seguindo os objetivos gerais definidos para o processo de reabilitação urbana, descritos nos pontos seguintes e os objetivos específicos que vierem a ser atribuídos a cada uma, para além dos já atrás enumerados, em calendário a definir de acordo com as prioridades municipais para operacionalização da ORU.

VI – Prazo de Execução

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º do RJRU, a ORU irá vigorar pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação desta estratégia. Findo este prazo, poderá ser aprovada nova ORU para a mesma área, conforme previsto no n.º 4 do mesmo artigo.

A presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser alterada a todo o tempo, nos termos do disposto no RJRU.

O acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana será realizado conforme estipulado no artigo 20.º A do RJRU.

VII – Modelo de Gestão da ORU

O Município da Figueira da Foz assume a qualidade de entidade gestora desta ORU.

O RJRU atribui à entidade gestora um conjunto de poderes de controlo das operações urbanísticas a desenvolver no âmbito da ORU, possibilitando-lhe o recurso a um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana.

Ao Município competirá também determinar as obras e intervenções corretivas dos imóveis, bem como proceder à realização dos projetos de intervenção no espaço público.

Nos termos do artigo 32.º do RJRU a aprovação da operação de reabilitação urbana sistemática, como é o caso presente, constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Os modelos de execução da ORU serão genericamente caracterizados como:

- Da **iniciativa dos particulares**, nas modalidades de execução por aqueles com o apoio da entidade gestora, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos artigos 39.º e 40.º do RJRU;
- Da **iniciativa da entidade gestora nas modalidades de execução direta** pela mesma, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos artigos 40.º e 41.º do RJRU.

Na gestão e acompanhamento do processo de reabilitação será seguido, no mínimo, o modelo estabelecido no PEDU, com dois níveis de monitorização: uma monitorização estratégica e uma monitorização operacional, de caracter quantitativo. Assim como **indicadores a utilizar na monitorização da ORU**, adotam-se os seguintes:

1- Para a degradação dos edifícios:

- Evolução do número de edifícios em mau estado de conservação;
- A monitorização será efetuada por atualização anual da base de dados georreferenciada relativa aos edifícios degradados, já existente no Município;

- Evolução do número de alojamentos vagos. Acompanhamento anual com recurso aos dados estatísticos do INE, e dos consumos de água e de eletricidade.

2- **Para a qualificação do espaço público:**

- Área (expressa em m2) do espaço público objeto de qualificação;
- Satisfação da população relativa às intervenções expressa no n.º de pessoas que utiliza cada um destes espaços nas várias épocas do ano;
- Número de eventos que ocorram nestas áreas;
- A monitorização será efetuada através da realização de inquéritos aos residentes e visitantes, e com recurso a dados da Divisão de Turismo da Câmara Municipal.

3- **Para o aumento das atividades económicas:**

- Evolução do número de edifícios destinados ao uso de comércio/serviços;
- Evolução do número de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros.

4- **Para a qualificação das acessibilidades e infraestruturas de transporte:**

- Evolução do número de edifícios adaptados às normas técnicas de acessibilidade;
- Tempo de deslocação;
- Capacidade de transporte nos vários modos: ferroviário, rodoviário e marítimo;
- Extensão das vias clicáveis e pedestres.

VIII – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

1 - Incentivos municipais

Como incentivo à reabilitação e regeneração urbana pretendida e na perspetiva de uma maior e essencial colaboração do Município com os Munícipes. Ficou consignado no Regulamento Urbanístico do Município da Figueira da Foz, a simplificação de alguns procedimentos, bem como o regime de isenção, redução e dispensa de aplicação de taxas aplicável aos processos de reabilitação urbana, em

complemento de outros benefícios concedidos pela legislação geral para a regeneração urbana e respetivo regime jurídico, o RJRU.

2 - Benefícios fiscais

Para além dos incentivos municipais referidos, a reabilitação urbana é abrangida de forma particular pelo Estatutos dos Benefícios Fiscais, consignado no decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho e respetivas atualizações, nomeadamente relativos à aplicação do IMI, IMT, IVA e IRS.

Complementarmente, em 29/4/2016 a Assembleia Municipal aprovou um documento designado por **"Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos à Reabilitação Urbana",** que permite uma mais fácil participação dos munícipes e clarificação dos procedimentos a ter, o qual se pretende validar novamente com a aprovação da presente ORU, Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (ANEXO II). Para demonstrar a aplicação do quadro dos benefícios fiscais e incentivos municipais, apresentamos um exemplo; nomeadamente os cálculos da sua aplicação a uma reabilitação profunda de edifício destinado a habitação própria com uma área aproximadamente de 240 m^2, onde verificamos a poupança de cerca de 93 % do valor de taxas municipais e de 82 % de impostos a pagar, num prazo de 10 anos.

Para exemplificar a atribuição por parte da Câmara Municipal, do valor patrimonial e do nível de estado de conservação do edifício, anexa-se a Ficha de levantamento dos edifícios degradados e respetiva Nota Explicativa do seu preenchimento – Anexo V.

Para esclarecimento sobre o valor patrimonial dos prédios inseridos na ARU, anexa-se ainda o Mapa de Zonamento do IMI definido pela Autoridade Tributária e Aduaneira. (Planta n.º 11)

IX - Programas de Financiamento

O financiamento à reabilitação de edifícios e arrendamento encontra-se explicitado no site do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Ao abrigo do Portugal 2020, com possibilidade de financiamento pelos Programas Operacionais Regionais, é criado o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação destinada a habitação, a atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. (Anexo IV)

Estes empréstimos, provenientes do IFRRU 2020, destinam-se à reabilitação integral de edifícios em mau estado, tendo em vista a redução de edifícios devolutos, a fixação da população residente e a instalação de atividades económicas, e destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

Como critérios a adotar para financiamento serão seguidos, entre outros, os já estabelecidos no PEDU, com prioridade para:

- Edifícios confrontantes com o espaço público intervencionado ou a intervencionar;
- Equipamentos de interesse público e valor patrimonial;
- Edifícios que pela sua localização ou características arquitetónicas tenham forte impacto na qualidade da imagem da envolvente;
- Obras efetivas de reabilitação das quais resulte elevação de dois níveis no comportamento energético do edifício;
- Obras que garantam a manutenção das caraterísticas morfológicas da envolvente, eliminando elementos dissonantes.

A aprovação da presente operação de reabilitação urbana, de natureza sistemática, deve seguir os procedimentos definidos no artigo 17.º do RJRU,

constante do decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana instruído nos termos do artigo 33.º daquela legislação.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAIORCA

ANEXOS

I - Extrato do regulamento do PDM

Área de Reabilitação Urbana de Maiorca

(…)

Artigo 5º
Conceitos

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento, são adotados os seguintes conceitos:

Abrigo – qualquer proteção feita com sebe viva ou com materiais plásticos, com o objetivo de proteger as plantas contra temperaturas extremas, vento ou outros acidentes;

Altura da edificação – dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

Área de construção do edifício – somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

Área de implantação do edifício – área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

Atividade económica – é toda a atividade abrangida pelo diploma legal que estabelece a classificação das atividades económicas;

Colmatação – intervenção que visa a obtenção de situação que se integre, sob o ponto de vista da morfologia urbana, na tipologia edificada e na volumetria observada na envolvente;

Cota de soleira – cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

Densidade habitacional – quociente entre o número de fogos existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área do solo a que respeita;

Edifício anexo – edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;

Equipamentos de utilização coletiva – as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

Empreendimentos turísticos isolados — correspondem às tipologias de empreendimentos turísticos admitidas em solo rústico: estabelecimentos hoteleiros nas tipologias hotéis e pousadas, empreendimentos de turismo no espaço rural, empreendimentos de turismo de habitação, parques de campismo e de caravanismo;

Espaços verdes de utilização coletiva – áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
Estufa – construção, permanente ou temporária, em estrutura ligeira, destinada a criar o ambiente, face ao exterior, necessário à proteção de plantas ou hortícolas, ou a potenciar a sua produção;
Índice de impermeabilização – é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
Índice de ocupação – quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
Índice de utilização – quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito;
Massas minerais – quaisquer rochas e outras ocorrências minerais que não apresentem as características necessárias à qualificação como depósitos minerais;
Moda da altura da edificação - valor numérico relativo a um determinado espaço de referência, que representa o valor mais frequente da altura de todos os edifícios localizados nesse espaço;
Piso – cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – porção contínua do território, delimitada no Plano Diretor Municipal para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;
Volumetria do edifício – é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira.

CAPÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º
Âmbito

No território abrangido pela ARU FF observam-se todas as disposições relativas a servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes:

1. Recursos Naturais:
a) Recursos Hídricos:
    a.1) Domínio Público Marítimo;
    a.2) Leitos e margens de cursos de água;

4. Valores patrimoniais:

a) Imóveis Classificados;
b) Zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção.

5. Infraestruturas:
a) Rede elétrica
    a.1) RNT – Rede Nacional de Transporte de eletricidade;
    a.2) RND – Rede Nacional de Distribuição de eletricidade;
b) Gasodutos;
d) Rede Rodoviária Municipal
    d.1) estradas desclassificadas sob jurisdição da Câmara Municipal da Figueira da Foz;
    d.2) rede municipal;
e) Rede Ferroviária;
g) Instalações aduaneiras;
j) Feixe radioelétrico;
k) Feixe radioelétrico militar;
m) Área sob jurisdição da Administração do Porto da Figueira da Foz.

6. Atividades Perigosas - estabelecimentos com substâncias perigosas.

Artigo 7º
Regime

A disciplina de uso, ocupação e transformação do solo na ARU fica condicionada à sua compatibilidade com as disposições legais que regem as respetivas servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Estrutura Ecológica Municipal (EEM)

Artigo 9º
Identificação e objetivos

1. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é constituída pelo conjunto de áreas que, pelas suas características biofísicas ou culturais e pela sua continuidade ecológica, têm como função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

2. A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) deve garantir as seguintes funções:
a) proteção das áreas de maior sensibilidade ecológica e de maior valor para a conservação da flora autóctone;

b) proteção das áreas afetas a riscos para a ocupação humana, nomeadamente os relacionados com cheias e inundação e perigosidade de incêndio florestal;
c) salvaguarda da função produtiva do concelho;
d) proteção e manutenção em rede dos corredores ecológicos secundários.

Artigo 10º
Regime de ocupação

1. O regime de ocupação nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal (EEM) é o previsto para a respetiva categoria de espaço delimitada na Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, conjugado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes.

2. Nas áreas afetas à EEM são interditas as seguintes ações e/ou atividades:
a) operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;
b) artificialização das linhas de drenagem natural;
c) corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica, exceto em casos de degradação, em que se deve recuperar com elenco florístico autóctone;
d) ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;
e) exploração de massas minerais, exceto nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, como espaço de exploração de recursos geológicos, ou em outra categoria de espaço desde que esta atividade seja considerada de interesse público;
f) armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, com exceção do armazenamento das quantidades necessárias para a campanha da cultura em curso, desde que devidamente acondicionado, garantindo a estanquicidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo.

Secção II
Valores patrimoniais

Artigo 11º
Identificação e âmbito

1. Os valores patrimoniais são constituídos pelo conjunto de imóveis, elementos, sítios e áreas identificados na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, na Planta de Condicionantes, e também listados no Anexo I ao presente Regulamento, que, pelas suas características, se consideram como valores de reconhecido interesse histórico, cultural, arquitetónico,

arqueológico, geológico, natural e paisagístico, artístico, científico, técnico, social ou simbólico, e de antiguidade ou raridade.

2. Os valores patrimoniais integram:

a) património classificado:

a.1) património arquitetónico;

a.2) património arqueológico;

a.3) património natural;

b) património referenciado:

b.1) imóveis, conjunto de imóveis ou elementos singulares com valor patrimonial;

b.2) património arqueológico;

b.3) áreas com valor patrimonial;

b.4) valores naturais e paisagísticos

3. Além dos valores patrimoniais identificados no nº 2, na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais são delimitadas Zonas de Potencial Valor Arqueológico, que correspondem a áreas potencialmente sensíveis do ponto de vista arqueológico, tendo por objetivo a salvaguarda de vestígios cuja integridade possa ser posta em causa por quaisquer intervenções no solo, e Zonas de Potencial Localização Arqueológica, que correspondem a áreas de localização presumível dos Dolmens - Monumento Nacional, não visíveis no terreno.

Artigo 12º

Regime geral

1. Aos valores patrimoniais classificados ou em vias de classificação, e respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

2. Todos os valores patrimoniais que venham a ser objeto de classificação, ou de alteração da mesma, ou relativamente aos quais se inicie o respetivo processo de classificação, após a entrada em vigor do presente Plano, passam a integrar imediatamente a Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz, verificando-se o inverso nas situações dos imóveis que venham a ser objeto de desclassificação.

Artigo 13º

Regime específico dos imóveis, conjunto de imóveis e elementos singulares com valor patrimonial

1. Os imóveis, conjunto de imóveis e elementos singulares referenciados estão identificados na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, e correspondem ao conjunto de bens imóveis

de valor arquitetónico, histórico, artístico, religioso, social ou simbólico, científico ou técnico relevante, e também aqueles cujos contextos de formação e caraterísticas particulares se revelem emblemáticos ou significativos no espaço e tempo em que se desenvolveram e se encontram. Compreendem igualmente conjuntos edificados marcantes na escala dos lugares, e elementos singulares, integrados ou isolados, com reconhecido valor histórico, artístico, religioso, social ou simbólico, de antiguidade ou de raridade.

2. Qualquer intervenção neste património referenciado deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando as caraterísticas essenciais que lhe conferem o valor patrimonial.

3. Admitem-se obras de alteração e ampliação desde que não desvirtuem as caraterísticas arquitetónicas e volumétricas do existente.

4. A demolição total ou parcial dos imóveis referenciados só é admitida nos casos seguintes:
a) por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens;
b) por razões de salubridade e higiene;
c) quando o edifício existente constitua uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere;
d) ou para valorização do imóvel ou do conjunto em que se insere, através da supressão de partes sem valor arquitetónico e histórico.

5. Em situações de demolição parcial e de demolição total para posterior reconstrução, quando se considerar que na fachada ou no interior do edifício existem elementos decorativos que importa salvaguardar, tais como cantarias, portas, serralharias, azulejaria e outros elementos decorativos, deve ser prevista a sua reintegração e/ou a adequada conservação por entidade competente.

6. A demolição total ou parcial dos imóveis referenciados é obrigatoriamente precedida de parecer por parte dos serviços competentes da Câmara Municipal.

7. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, na ilha da Morraceira e Salgado da Figueira da Foz, as novas edificações ou as intervenções em edificações existentes devem observar o seguinte:
a) as construções terão caracter amovível ou ligeiro, deverão integrar-se na envolvente natural e ser realizadas em materiais compatíveis com os valores paisagísticos, ecológicos e culturais em presença, e deverão seguir o modelo construtivo tradicional no salgado;
b) nas edificações existentes não se admitem ampliações superiores a 50% da área de construção;
c) as edificações devem ter uma largura entre 5 e 6 metros, e uma altura máxima de 5,00 metros.

8. A Câmara Municipal deve desencadear, no prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor do Plano, os procedimentos legalmente previstos para a classificação ou inventariação dos bens que integram o património referenciado.

Artigo 14º

Regime específico do património arqueológico referenciado

1. Considera-se como património arqueológico referenciado, identificado na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, as zonas e os sítios onde são conhecidas ocorrências de vestígios arqueológicos, com base em achados e referências documentais, ou que, pelo tipo de solo ou configuração geomorfológica, se tornam suspeitas de terem vestígios arqueológicos enterrados.

2. Os sítios arqueológicos localizam a existência de ruínas ou o achado de objetos arqueológicos, em conjuntos ou isolados, e as zonas arqueológicas, designadas na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais como Zonas de Potencial Valor Arqueológico e Zonas de Potencial Localização Arqueológica, correspondem a áreas de território onde se encontram ruínas ou foram encontrados objetos arqueológicos, ou onde se suspeita que estes possam estar enterrados com base em indícios decorrentes da investigação arqueológica ou em evidências como o tipo de solo ou a configuração geomorfológica.

3. Todas as intervenções que venham a ser efetuadas numa faixa de 50 metros em redor dos sítios arqueológicos estão sujeitas ao procedimento descrito nos números 4 e 6 do presente artigo.

4. As operações urbanísticas que ocorram nas áreas identificadas como património arqueológico referenciado e/ou Zonas de Potencial Valor Arqueológico, apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório subscrito por técnico com habilitação adequada, que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes.

5. Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos em igrejas e capelas, assim como nos seus adros, construídas antes do séc. XX, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor.

6. Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à sua superfície, ou em meio submerso, durante a realização de qualquer obra na área do concelho:
a) os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos, sendo obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;

b) na sequência da comunicação a que se refere a alínea a), aplicar-se-á o disposto na legislação em vigor.

7. As embarcações tradicionais associadas à atividade salícola, fundeadas nos canais/esteiros que alimentam as salinas, são possuidoras de valor arqueológico e como tal identificadas na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, pelo que não poderão ser removidas no âmbito de quaisquer trabalhos de dragagem, desassoreamentos, remoções superficiais dos sedimentos ou de alargamento de margens, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no nº 3 do presente artigo.

Artigo 15º

Zonas de Potencial Valor Arqueológico e Zonas de Potencial Localização Arqueológica

1. As Zonas de Potencial Valor Arqueológico e as Zonas de Potencial Localização Arqueológica incidem sobre categorias de espaço delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, aplicando-se, para efeitos de edificação, as regras previstas para cada categoria após serem efetuados os procedimentos definidos no nº 2 do presente artigo.

2. Sem prejuízo da legislação em vigor, nas Zonas de Potencial Valor Arqueológico aplicam-se as seguintes disposições:
a) todos os licenciamentos, autorizações e informações prévias carecem de parecer prévio dos serviços de arqueologia da Câmara Municipal;
b) mesmo que o parecer referido na alínea anterior seja favorável, o promotor da obra fica obrigado a comunicar, às entidades competentes, qualquer achado no decurso da intervenção que efetuar;
c) não são permitidas intervenções que impliquem a mobilização de solos e/ou a florestação de terrenos, sem prévio parecer, e eventual acompanhamento, dos serviços de arqueologia da Câmara Municipal.

3. O Estuário do rio Mondego, a Faixa de Proteção ao Estuário, e as Zonas Ameaçadas pelas Cheias, integradas na Reserva Ecológica Nacional, são Zonas de Potencial Valor Arqueológico no que diz respeito á arqueologia subaquática, aplicando-se o disposto no nº 2 do presente artigo.

4. Nas Zonas de Potencial Localização Arqueológica, além do disposto no nº 2 do presente artigo, não são também permitidas intervenções que impliquem a desmatação do coberto vegetal, sem prévio parecer, e eventual acompanhamento, dos serviços de arqueologia da Câmara Municipal

Artigo 16º
Regime específico das áreas com valor patrimonial

1. São áreas com valor patrimonial, assim identificadas na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, os espaços edificados com características arquitetónicas, históricas, sociais, ambientais e organizativas relevantes ou que detenham espacial valor para uma comunidade.

2. Às áreas com valor patrimonial aplicam-se as disposições constantes do Artigo 13º, relativas à salvaguarda do património arquitetónico, sem prejuízo das disposições aplicáveis a cada categoria de espaço e do cumprimento da legislação em vigor no âmbito do património classificado.

3. Quando se trate das quintas identificadas no Anexo I ao presente regulamento, qualquer intervenção está sujeita ao seguinte:
a) a alteração ao coberto vegetal fica condicionada a prévia aprovação pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e é precedida da apresentação de um inventário e respetiva representação cartográfica das espécies vegetais existentes no espaço a intervencionar e da proposta pormenorizada das alterações pretendidas;
b) em demolições, em obras de ampliação e alteração de edifícios existentes ou nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade regem-se pelo disposto nos artigos 13º e 90º do presente Regulamento;
c) as edificações devem garantir uma relação equilibrada com o espaço verde envolvente, respeitando o resultado do inventário e representação cartográfica das espécies arbóreas existentes;
d) os usos admitidos correspondem aos da respetiva categoria de espaço delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

4. Quando se trate dos Bairros e Núcleos identificados no Anexo I ao presente regulamento, qualquer intervenção arquitetónica ou urbanística deve respeitar e manter a estrutura organizativa da génese do local.

Artigo 17º
Regime específico dos valores naturais e paisagísticos

1. Os valores naturais e paisagísticos referenciados estão identificados na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais, e correspondem aos bens, reconhecidos pelo Município pelo seu interesse histórico, ecológico, paisagístico, geológico e artístico, pela sua composição arquitetónica e vegetal e seu enquadramento na envolvente e, como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2. Não é admitido o corte das árvores referenciadas, salvo nas situações em que comprovadamente representem risco para a segurança de pessoas e bens, nem as podas que, de alguma forma, possam conduzir à morte dos referidos elementos, só sendo admitidas as podas de formação.

3. As alterações do coberto vegetal, da topografia do terreno com recurso a escavação ou aterro, ou da drenagem de águas pluviais, só serão autorizadas desde que seja devidamente demonstrado não provocarem o colapso de cavidades ou quaisquer outros danos nos bens a salvaguardar.

4. As intervenções a efetuar nestes espaços devem salvaguardar os seguintes princípios:
a) respeito pelas caraterísticas da sua conceção inicial e pelas resultantes da sua evolução histórica;
b) aprovação prévia de projeto de arranjos exteriores e integração paisagística, por parte dos serviços competentes da Câmara Municipal;
c) impossibilidade de fracionamento de prédios, exceto quando tenha como objetivo a integração de parcelas no domínio público ou privado municipal, ou quando, garantindo a salvaguarda do jardim, se justifique por razões urbanísticas, compensatórias ou patrimoniais.

5. Sempre que se verifiquem novas descobertas de bens com interesse natural, devem as mesmas ser imediatamente comunicadas às entidades competentes, no sentido de serem definidas as necessárias medidas de proteção e conservação.

6. Qualquer intervenção nestas áreas deve evitar, sempre que possível, o levantamento ou a perfuração dos revestimentos com calçada artística de reconhecido valor patrimonial.

(…)

Subsecção IV
Estacionamento

Artigo 33º
Parâmetros de dimensionamento

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento a considerar em operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio são os seguintes, sem prejuízo da legislação específica relativa a acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada e relativa ao setor do turismo:

a) edificação destinada a habitação em moradia unifamiliar:

a.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) 1 lugar/fogo com área de construção ≤ 200 m^2;

ii) 2 lugares/fogo com área de construção > 200 m^2;

a.2) o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido em 20% que se destina a estacionamento a ceder para o domínio público;

b) edificação destinada a habitação coletiva:

b.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) habitação com indicação de tipologia:

i.1) 1 lugar/fogo T0 e T1;

i.2) 1,5 lugares/fogo T2 e T3;

i.3) 2 lugares/fogo ≥ T4;

ii) habitação sem indicação de tipologia:

ii.1) 1 lugar/fogo quando a área média do fogo < 120 m^2;

ii.1) 1,5 lugares/fogo quando a área média do fogo está entre 120 m^2 e 200 m^2;

ii.1) 2 lugares/fogo quando a área média do fogo > 200 m^2;

b.2) o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido em 20% que se destina a estacionamento a ceder para o domínio público;

c) edificação destinada a comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva:

c.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) 2 lugares/100 m^2 para estabelecimentos com área de construção < 500 m^2;

ii) 3 lugares/100 m^2 para estabelecimentos com área de construção ≥ 500 m^2;

iii) no caso de estabelecimentos destinados a comércio com área de construção > 2 500 m^2, 5 lugares/100 m^2 e cumulativamente 1 lugar de pesado/500 m^2 de área de construção para armazenagem;

c.2) o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido em 20% que se destina a estacionamento a ceder para o domínio público;

d) edificação destinada a indústria e armazéns:

d.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) 1 lugar para ligeiros/200 m^2 de área de construção;

ii) 1 lugar para pesados/500 m^2 de área de construção, com um mínimo de 1 lugar/lote, a localizar no interior do lote;

d.2) o número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido em 20% que se destina a estacionamento a ceder para o domínio público;

e) edificação destinada a empreendimentos turísticos:

e.1) número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior do lote ou parcela:

i) 1 lugar/3 unidades de alojamento em empreendimentos turísticos nas categorias de 4 ou 5 estrelas;

ii) 1 lugar/5 unidades de alojamento em empreendimentos turísticos nas categorias de 1, 2 ou 3 estrelas;
iii) 1 lugar de veículo pesado para tomada e largada de passageiros em estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais.

2. Nas operações urbanísticas multifuncionais, o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de uso, na proporção das correspondentes áreas de construção.

3. Nas situações de alteração de uso, ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios definidos no nº 1 do presente artigo à nova operação urbanística.

4. Quando a área de construção para comércio, indústria e armazéns for superior a 2 000 m^2, é obrigatória a apresentação de estudo de tráfego que permita avaliar:
a) a acessibilidade do local relativamente ao transporte individual e de veículos pesados;
b) a capacidade das vias envolventes;
c) a capacidade de estacionamento no interior do lote ou parcela e nas vias existentes na sua envolvente imediata;
d) o funcionamento das operações de carga e de descarga.

5. Nos casos não previstos nesta subsecção serão exigidas áreas de estacionamento de acordo com as funções específicas a instalar, por similitude e ajuste dos parâmetros estabelecidos nos pontos anteriores.

6. Constituem exceção ao disposto nos números 1 e 5, sempre que tal se revele inviável e seja tecnicamente justificado por razões de topografia ou inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção, ou por comprovada inadequabilidade de implementação de lugares de estacionamento nas infraestruturas públicas envolventes;
b) as alterações de uso para comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva em edifícios com área de construção inferior a 300 m^2 ou em casos devidamente justificados e mediante deliberação da Câmara Municipal;
c) em imóveis, elementos, sítios e áreas, identificados na Planta de Ordenamento – Valores Patrimoniais como património classificado ou referenciado, quando sejam postas em causa as suas caraterísticas patrimoniais relevantes.

(…)

CAPÍTULO IV – USO DO SOLO

Secção III
Disposições comuns ao Solo Rústico e ao Solo Urbano

Artigo 40º
Disposição geral

Quando uma parcela integre mais do que uma categoria de espaço, a ocupação com os usos e outras condições admitidas para a categoria adjacente à via pública poderá prolongar-se para as áreas da parcela integradas noutras categorias, desde que, cumulativamente:
a) tal não afete servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
b) não sejam afetados os espaços naturais e os espaços verdes;
c) a área utilizada nesse prolongamento não exceda 30% da parte da parcela integrada na categoria de solo adjacente à via pública;
d) a Câmara Municipal reconheça que tal não prejudica o correto ordenamento do território.

Artigo 41º
Integração e transformação de preexistências

1. Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
a) não careçam de qualquer licença, comunicação prévia, aprovação ou autorização, nos termos da legislação em vigor;
b) estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a legislação em vigor a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
c) constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município.

2. Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, podem ser autorizadas alterações ou ampliações nas seguintes situações cumulativas:
a) desde que a alteração ou ampliação seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

b) quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano;
c) quando se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística e à qualidade arquitetónica das edificações;
d) desde que não agravem as condições de desconformidade.

3. Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, e sem prejuízo do disposto no nº 5 do Artigo 108º, considera-se não existir agravamento das desconformidades, quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, as ampliações que respeitem o maior dos seguintes valores:
a) 20% da área de construção preexistente, ou
b) a área de construção resultante da aplicação à parcela dos parâmetros de edificabilidade previstos para a respetiva categoria de solo, delimitada na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.

4. O disposto no número anterior deverá ser conjugado com o disposto no nº 3 do Artigo 64º relativo à ampliação de preexistências em Espaço Natural.

Artigo 42º
Legalização de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do PDM da Figueira da Foz, ocorrida em 18 de junho de 1994, ou posteriores a esta data e cuja ilegalidade resulte apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo prévio legalmente exigido, podem as construções e os usos existentes que a elas estejam afetos ser objeto de legalização, a pedido do interessado, desde que cumpram as disposições do presente artigo, não prejudiquem servidões administrativas e restrições de utilidade pública e garantam o cumprimento das disposições relativas à edificabilidade em áreas de risco de incêndio florestal.

2. A Câmara Municipal, após vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na categoria de solo em que as mesmas se localizam, desde que:
a) sendo anterior à publicação do PDM, ocorrida em 18 de junho de 1994, seja devidamente certificada pelos serviços da Câmara Municipal;
b) sendo posterior à publicação do PDM e realizada sem o controlo prévio legalmente exigido, seja comprovada a sua conformidade material com aquele instrumento de planeamento;
c) seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo prévio e as construções existentes, no caso de edificações existentes em momento anterior à publicação do PDM.

4. Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas, podem ser legalizadas as construções estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.

5. O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que venham a ser legalmente estabelecidos.

6. O prazo máximo para apresentação, pelo proprietário, dos pedidos de regularização nos termos do presente artigo, é de três anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.

Artigo 45º

Espaços destinados a equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas

1. Os Espaços destinados a Equipamentos de Utilização Coletiva e outras Infraestruturas, identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, correspondem às áreas ocupadas com equipamentos de utilização coletiva, existentes em solo rústico e em solo urbano como Espaços de Uso Especial, e às áreas ocupadas pelas infraestruturas rodoviárias e ferroviárias, incluindo as áreas técnicas que lhes são complementares, nomeadamente estações de serviço da Rede Rodoviária Nacional, portagens, estações e apeadeiros da Rede Ferroviária.

2. Admite-se a ampliação dos equipamentos de utilização coletiva e das áreas técnicas mencionadas no nº 1 do presente artigo, ou outras similares, desde que a área de construção a ampliar seja a estritamente necessária às exigências funcionais do edifício e se garanta o enquadramento nas condições morfológicas, topográficas e ambientais que caraterizam a envolvente.

3. Admite-se a instalação de comércio e serviços como usos complementares, desde que sejam respeitados os seguintes parâmetros:
a) índice de utilização ≤ 1.00;
b) índice de impermeabilização ≤ 60%.

Artigo 50º

Regime de edificabilidade

1. A edificação, quando permitida de acordo com o artigo anterior, e sem prejuízo da legislação em vigor, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

a) edifícios de apoio às atividades agrícolas:

a.1) altura máxima da edificação: 7 metros, exceto em silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis;

a.2) número de pisos máximo: 1 piso;

a.3) índice de impermeabilização do solo: 10%;

a.4) índice de utilização do solo: 0.05;

b) estufas e abrigos

b.1) altura máxima: 4,5 metros.

Subsecção III
Espaços Mistos de Uso Silvícola com Aptidão Agrícola

Artigo 62º
Uso e Ocupação

1. O uso dominante é simultaneamente agrícola e florestal, sendo admitidos, como usos complementares, atividades silvícolas, pecuárias e turísticas nas tipologias definidas neste artigo.

2. Admite-se a edificação destinada aos seguintes usos e ocupações:

a) edificação isolada para fins habitacionais, para residência própria e permanente de quem exerça atividade agroflorestal ou atividades conexas ou complementares daquela, e desde que verificados cumulativamente os seguintes requisitos:

a.1) comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração e de alternativas de localização para a respetiva habitação;

a.2) a habitação seja unifamiliar;

a.3) o acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de efluentes e o abastecimento de energia elétrica, caso não exista ligação às redes públicas, têm que ser assegurados por sistema autónomo com soluções técnicas comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas, se ela for autorizada;

a.4) os efluentes que contenham substâncias poluentes não podem ser lançados diretamente em linhas de água ou no solo, sem que seja previamente assegurado um tratamento adequado;

b) edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais;

c) detenção caseira de espécies pecuárias;

d) instalações pecuárias, desde que:

d.1) implantadas a mais de 100 metros de captações de água, de imóveis classificados ou em vias de classificação, de edifícios públicos, de edifícios de habitação, de comércio ou de serviços, de equipamentos de utilização coletiva, de espaços verdes de recreio e lazer, e de edifícios com uso turístico;

d.2) para além do disposto em d.1), desde que implantadas a mais de 200 metros dos limites definidos na planta de ordenamento para os perímetros urbanos e espaços de ocupação turística;

d.3) assegurem uma correta integração paisagística, nomeadamente através da criação de cortinas arbóreas;

d.4) sistemas de tratamento e gestão de resíduos e efluentes, desde a produção, recolha, armazenamento, encaminhamento, tratamento e destino final em conformidade com a legislação em vigor, e adotar boas práticas ambientais de modo a impedir a poluição dos solos e das águas;

e) estabelecimentos industriais de fabrico e transformação de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários, e atividades de comércio e serviços complementares, desde que cumpram os seguintes requisitos e que contribuam para a sustentabilidade económica da indústria e a promoção de emprego:

e.1) o requerente deve atestar que a sua localização exige proximidade à matéria-prima ou, pela sua natureza técnica e económica, haja inconvenientes na sua instalação em zonas industriais;

e.2) não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos, que agravem as condições de salubridade ou que dificultem a sua eliminação, nem pode criar efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem;

f) empreendimentos turísticos isolados;

g) equipamentos de utilização coletiva;

h) estufas e abrigos;

i) edificações ligadas à proteção civil;

j) unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos.

Artigo 63º
Regime de edificabilidade

1. A edificação, quando permitida de acordo com o artigo anterior e sem prejuízo da legislação em vigor, fica sujeita aos seguintes parâmetros:

	Edifício para habitação (incluindo anexos e piscinas)	Edifício de apoio às atividades agrícolas e florestais	Detenção caseira de espécies pecuárias	Instalações pecuárias	Estabelecimentos industriais de fabrico e transformação	Edifícios destinados a atividades de comércio e serviços complementares	Empreendimentos turísticos isolados	Equipamentos de utilização coletiva	Edificações ligadas à proteção civil	Estufas e abrigos	Unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos
Dimensão mínima da parcela	32 500m^2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altura máxima da edificação	9 metros	7 metros	4,5 metros	10 metros	10 metros	9 metros	9 metros	9 metros	9 metros	4,5 metros	10 metros
Nº de pisos máximo (acima da cota de soleira)	2	1	1	2	2	2	2	2	2	1	2
Área de construção	≤ 500m^2	-	-	-	-	≤ 400m^2	-	-	-	-	-
Índice de utilização	-	≤ 0,20	≤ 0,20	≤ 0,25	≤ 0,25	-	≤ 0,30	≤ 0,20	≤ 0,20	-	≤ 0,30
Índice de impermeabilização	≤ 2%	≤ 25%	≤ 25%	≤ 30%	≤ 30%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 30%	≤ 30%	-	≤ 25%

2. As estufas e os abrigos ficam ainda sujeitas ao cumprimento das seguintes condições:
a) afastamento mínimo de 100 metros aos perímetros urbanos, exceto para as situações que não sejam visíveis da via pública, nem das áreas residenciais inseridas no perímetro urbano;
b) afastamento mínimo de 200 metros a imóveis classificados ou em vias de classificação;
c) afastamento mínimo de 20 metros à plataforma de estradas nacionais, regionais e municipais;
d) é da responsabilidade do proprietário da estufa/abrigo a reposição do terreno no seu estado originário depois de abandonada, considerando-se abandono a não utilização destas unidades um ano após a última colheita;
e) a instalação de unidades para estufas e abrigos deve obedecer a uma correta integração no terreno e na paisagem e ao tratamento de efluentes e drenagem de águas pluviais.

3. As unidades de recolha, tratamento, eliminação, desmantelamento e valorização de resíduos ficam ainda sujeitas às seguintes disposições:
a) afastamento mínimo em relação aos perímetros urbanos e *Aglomerados Rurais* de 500 metros;
b) é obrigatória a criação de uma zona de proteção envolvente à área onde venha a ser instalada a unidade, com uma largura mínima de 10 metros, ocupada, no mínimo em 60% da sua extensão, por cortina arbórea e arbustiva, com prioridade à manutenção da vegetação original.

CAPÍTULO VI - SOLO URBANO

Secção I
Disposições Gerais

Artigo 81º
Identificação

O solo urbano, delimitado pelo perímetro urbano na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, é constituído por áreas em que a maioria das parcelas e dos lotes se encontra edificada, e por áreas que visam a colmatação ou a expansão urbana, e destinam-se predominantemente a fins habitacionais, integrando ainda outras funções compatíveis com o meio urbano, como equipamentos de utilização coletiva, atividades económicas e turismo.

Artigo 82º
Qualificação do Solo Urbano

O solo urbano é constituído pelas seguintes categorias e subcategorias de espaços, delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo:

a.1) Espaços centrais:
- i) Espaços centrais de tipo I;
- ii) Espaços centrais de tipo II;

a.2) Espaços habitacionais:
- i) Espaços habitacionais de tipo I;
- ii) Espaços habitacionais de tipo II;
- iii) Espaços habitacionais de tipo III;

a.3) Espaços urbanos de baixa densidade;

b) Espaços de atividades económicas;

c) Espaços de uso especial:
- c.1) Infraestrutura portuária;
- c.2) Espaços turísticos;
- c.3) Equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas;

d) Espaços verdes:
- f.1) Espaços verdes de proteção e enquadramento;
- f.2) Espaços verdes de recreio e lazer.

Artigo 83º
Usos e ocupações interditas no solo urbano

No solo urbano é interdita a instalação de atividades destinadas a:

a) operações de gestão de resíduos e atividades relacionadas com os resíduos de construção e demolição;

b) instalações de produtos explosivos;

c) instalações pecuárias e similares;

d) instalações destinadas à exploração de recursos geológicos.

Artigo 84º
Instalações pecuárias

1. No solo urbano é interdita a ampliação de instalações pecuárias existentes sempre que se verifique que o seu funcionamento é incompatível com a envolvente.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o funcionamento é incompatível quando exista:
a) dimensões/caraterísticas arquitetónicas não conformes com a escala urbana e meio envolvente, cujas consequências diretas são a deformação da paisagem e a intrusão visual;
b) a não observância das disposições legais vigentes.

3. Quando permitida a ampliação, esta não deve exceder os 20% da área de construção licenciada.

Artigo 85º
Comércio e Serviços

1. Nas diferentes subcategorias de Espaços Habitacionais e nos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, é permitida a instalação de conjuntos comerciais e estabelecimentos de comércio e/ou serviços, desde que sejam respeitados os seguintes parâmetros:
a) índice de utilização ≤ 0.80;
b) altura da edificação em conformidade com os edifícios envolventes;
c) apresentação de projeto de arranjo dos espaços exteriores de acesso público.

2. Nas restantes categorias e subcategorias de solo urbano, a instalação de conjuntos comerciais e estabelecimentos de comércio e/ou serviços está sujeita ao regime de edificabilidade definido para cada categoria/subcategoria.

Artigo 86º
Indústria e armazéns

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, os estabelecimentos industriais e os armazéns podem instalar-se em edifício isolado sem outro tipo de uso, desde que não sejam incompatíveis nos termos do disposto no nº 3.

2. Os estabelecimentos industriais, as agroindústrias, ou os armazéns existentes, considerados incompatíveis com as áreas residenciais, deverão, em prazo acordado com a autarquia, ser transferidos para os Espaços de Atividades Económicas.

3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, consideram-se estabelecimentos industriais, agroindústrias, ou armazéns incompatíveis com a malha urbana quando exista:
a) produção de ruídos, fumos, cheiros, efluentes ou resíduos que agravem as condições de salubridade;
b) perturbação das condições de trânsito e estacionamento, com origem na movimentação de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública;
c) agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;
d) dimensões/caraterísticas arquitetónicas não conformes com a escala urbana e meio envolvente, cujas consequências diretas são a deformação da paisagem e a intrusão visual;
e) a não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais.

4. Em situação de clara impossibilidade de transferência, as instalações deverão ser objeto de remodelação, num prazo máximo de 2 anos, para minimização das incompatibilidades referidas no nº 3 do presente artigo.

5. Sem prejuízo da legislação em vigor, e do disposto no número seguinte, os estabelecimentos industriais, agroindústrias e armazéns ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
a) índice de utilização ≤ 0,50;
b) índice de impermeabilização ≤ 70%;
c) altura da edificação máxima de 8 metros, exceto quando se tratarem de instalações técnicas devidamente justificadas;
d) tratamento de efluentes líquidos e gasosos em conformidade com a legislação em vigor;
e) obrigatoriedade de arranjos de espaços exteriores de áreas não impermeabilizadas;
f) número mínimo de lugares de estacionamento em conformidade com o disposto no Artigo 33º;
g) o abastecimento de água deverá ser feito sempre a partir da rede pública de distribuição.

6. Nas diferentes subcategorias de Espaços Centrais, a instalação de estabelecimentos industriais, agroindústrias e armazéns fica sujeita ao disposto nos artigos 88º a 93º do presente regulamento.

Artigo 87º

Empreendimentos turísticos

Nas diferentes categorias e subcategorias de solo urbano onde se admita o uso turístico, a edificação destinada a este fim deve cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística, qualidade urbanística e ambiental:
a) ocupação do solo com soluções arquitetónicas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
b) soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno;
c) soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente.

Secção II

Usos e Ocupações no Solo Urbano

Subsecção I
Espaços Centrais de Tipo I

Artigo 88º
Identificação

1. Os Espaços Centrais de Tipo I abrangem zonas significativas do ponto de vista do urbanismo e da arquitetura para a história dos respetivos aglomerados urbanos, contribuindo para a valorização da imagem urbana, pelo que devem ser protegidas e promovidas.

2. Nestes espaços, qualquer intervenção deve observar os seguintes princípios:
a) preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, sendo possível abrir novos vãos ou modificar os vãos existentes ao nível do piso térreo;
b) manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbodas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira.

Artigo 89º
Uso e ocupação

1. Estes espaços destinam-se a uso habitacional, turístico, comercial, de serviços, e também a equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados.

2. Estes espaços integram os núcleos antigos de Buarcos, Figueira da Foz e Tavarede, Maiorca, Quiaios, Alhadas, Santana e Paião.

3. Além dos usos e ocupações interditas no Artigo 83º, nestes espaços também é interdita a instalação industrial e a armazenagem, exceto quando esta seja compatível com os usos admitidos no nº 1 do presente artigo.

4. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se instalações incompatíveis quando exista:

a) produção de ruídos, fumos, cheiros, efluentes ou resíduos que agravem as condições de salubridade;

b) perturbação das condições de trânsito e estacionamento, com origem na movimentação de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública;

c) agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;

d) dimensões/caraterísticas arquitetónicas não conformes com a escala urbana;

e) a não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais.

Artigo 90º

Regime de edificabilidade

1. As edificações existentes nestes espaços devem ser objeto de obras de conservação, sendo permitidas obras de alteração e de ampliação nos termos do disposto nas alíneas seguintes:

a) as obras de alteração só são admitidas no interior de edifícios e suas frações, e desde que visem adequar e melhorar as condições do respetivo desempenho funcional;

b) a ampliação deve respeitar a morfologia e a volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a moda da altura na frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício no troço de rua entre duas transversais ou no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas;

c) profundidade de empena:

c.1) quando não existam edifícios confinantes: 15 metros;

c.2) quando existam edifícios confinantes: alinhamento pela fachada de tardoz dos mesmos. Nos casos em que esta profundidade não permita assegurar as indispensáveis condições de segurança e salubridade, admite-se uma maior profundidade, desde que não exceda 15 metros.

2. Só são permitidas obras de demolição, totais ou parciais, nas seguintes situações:

a) quando sejam necessárias para a execução de plano de pormenor;

b) quando a edificação careça dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina, e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável;

c) quando a edificação ameace ruína ou ofereça perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, e não seja representativa da malha urbana envolvente.

3. Nos casos referidos nas alíneas b) e c) do número anterior, a demolição só poderá ser permitida após realização de vistoria que vise o estado de conservação estrutural do edifício e qualidade arquitetónica do mesmo.

4. Não é permitida a demolição parcial ou total de edifícios nos casos em que a construção a erigir não contribua para a valorização estética do conjunto em que venha a integrar -se.

5. Em caso de nova edificação subsequente à demolição total ou parcial, deve respeitar-se o disposto no nº 1 do presente artigo.

6. No preenchimento dos vazios da malha urbana, a altura das edificações, as tipologias construtivas e os alinhamentos devem respeitar o disposto nas alíneas b) e c) do nº 1 do presente artigo, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura predominante do conjunto.
(…)

Subsecção III
Espaços Habitacionais

Artigo 95º
Identificação

1. Os *Espaços Habitacionais* correspondem a áreas onde predominam funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.

2. Os *Espaços Habitacionais* subdividem-se nas seguintes subcategorias:
a) *Espaços Habitacionais de Tipo I*, que abrangem os espaços de maior centralidade urbana e de maior concentração edificada;
b) *Espaços Habitacionais de Tipo II*, são aglomerados que, independentemente das funções que desempenham, integram, ou podem integrar, uma importante componente de alojamento turístico e/ou de residência secundária, e de concentração de funções turísticas e de serviços de apoio às atividades turísticas e de lazer, e correspondem aos aglomerados da Praia de Quiaios e Murtinheira, da Costa de Lavos, da Leirosa e da Praia da Tocha.
c) *Espaços Habitacionais de Tipo III*, que correspondem a áreas dos restantes aglomerados que constituem a base da rede urbana municipal, com uma ocupação predominantemente habitacional em edifícios unifamiliares, e que se pretende que mantenham essa mesma tipologia de edificação, ou a outras áreas de dimensão significativa com caraterísticas urbanas por via de alvará de loteamento em vigor.

Artigo 96º
Uso e ocupação

1. Nos *Espaços Habitacionais* são admitidos, como usos complementares da habitação, os seguintes usos e ocupações: atividades económicas, desde que seja garantida a sua compatibilidade com a função habitacional, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, usos turísticos e recintos de espetáculos e divertimentos públicos.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se instalações incompatíveis quando exista:
a) produção de ruídos, fumos, cheiros, efluentes ou resíduos que agravem as condições de salubridade;
b) perturbação das condições de trânsito e estacionamento, com origem na movimentação de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a via pública;
c) agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;
d) dimensões/caraterísticas arquitetónicas não conformes com a escala urbana;
e) a não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais.

Artigo 97º
Regime de Edificabilidade

1. Em parcelas com área superior a 2 500 m^2, ou em parcelas em que, independentemente da sua área, seja necessária a construção de arruamentos, e desde que a edificação se destine exclusivamente a habitação, é obrigatória a realização de operação de loteamento, de acordo com os seguintes parâmetros:
a) índice de utilização:
    a.1) ≤ 0.80 nos *Espaços Habitacionais de Tipo I* e de *Tipo II*;
    a.2) ≤ 0.60 nos *Espaços Habitacionais de Tipo III*;
b) número de pisos acima da cota de soleira:
    b.1) ≤ 4 nos *Espaços Habitacionais de Tipo I*;
    b.2) ≤ 2 nos *Espaços Habitacionais de Tipo II* e de *Tipo III*;
c) dimensionamento mínimo dos espaços verdes e de utilização coletiva, dos equipamentos de utilização coletiva, e das infraestruturas de estacionamento em conformidade com o disposto nos artigos 37º e 111º;
d) alinhamentos de acordo com o disposto no Artigo 35º;
e) cedências mínimas em conformidade com o disposto nos artigos 37º, 111º e 112º;
f) infraestruturas obrigatoriamente ligadas à rede pública.

2. Em parcelas com área inferior a 2 500 m^2, é permitida a edificação quando não comprometa a estruturação urbanística da zona, e desde que aquelas tenham frente para a via pública infraestruturada, obedecendo aos seguintes parâmetros:

a) a construção deve ser marginal à via pública, mantendo o alinhamento já definido pelas edificações existentes numa frente de 100 metros para cada lado da parcela, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda ser conveniente fixar outro;

b) profundidade de empena:

b.1) quando não existam edifícios confinantes: 15 metros;

b.2) quando existam edifícios confinantes: alinhamento pela fachada de tardoz dos mesmos. Nos casos em que esta profundidade não permita assegurar as indispensáveis condições de segurança e salubridade, admite-se uma maior profundidade, desde que não exceda 15 metros;

b.3) no caso dos empreendimentos turísticos, a profundidade máxima admissível será a estritamente necessária às exigências funcionais do edifício e que garante uma melhor integração morfológica, tipológica e ambiental na envolvente;

c) altura da edificação:

c.1) em arruamentos com edificações existentes, não deve ultrapassar a moda da altura da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a parcela no troço de rua entre duas transversais ou no troço do arruamento que apresente características morfológicas homogéneas;

c.2) em arruamentos em que não existam edificações ou em que não seja possível determinar o valor modal, não deve ultrapassar:

i) 4 pisos nos *Espaços Habitacionais de Tipo I*;

ii) 2 pisos nos *Espaços Habitacionais de Tipo II* e de *Tipo III*.

Secção V
Espaços Verdes

Artigo 107º
Identificação

1. Os Espaços Verdes são áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

2. Os Espaços Verdes dividem-se em:

a) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento, que correspondem a espaços naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos;

b) Espaço Verdes de Recreio e Lazer, que correspondem a espaços públicos ou privados, construídos ou naturais, equipados ou não, que contribuem para a melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida das populações.

Artigo 108º

Uso e ocupação

1. Nos Espaços Verdes é interdita a instalação de:
a) atividades de operações de gestão de resíduos e atividades relacionadas com os resíduos de construção e demolição;
b) qualquer tipo de unidades industriais, agroindustriais ou pecuárias.

2. Nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento é interdita a instalação de estufas e abrigos e ainda a edificação destinada aos usos referidos nas alíneas c) e d) do nº 3 do presente artigo.

3. Nos Espaços Verdes admite-se a edificação destinada a:
a) quiosques;
b) parques infantis;
c) equipamentos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo equipamentos de carácter lúdico e desportivo que tenham como objetivo a valorização dessas áreas;
d) estabelecimentos de restauração e bebidas;
e) edificações de apoio à atividade agrícola, para recolha e armazenagem de máquinas e alfaias agrícolas, bem como de produtos resultantes da atividade agrícola.

4. Nos Espaços Verdes é também admitida:
a) a instalação de elementos escultóricos e/ou elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos e outros;
b) a construção de muros e percursos ou outros elementos que se revelem importantes para a utilização dos espaços coletivos em conforto e segurança;
c) a abertura ou consolidação de vias de circulação automóvel para apoio às práticas agrícolas, percursos pedonais e cicláveis, desde que:

c.1) os pavimentos para as vias de apoio agrícola e florestal sejam executados em material permeável;

c.2) os pavimentos para os percursos pedonais e cicláveis sejam executados em material permeável ou semipermeável.

(..)

CAPÍTULO VII – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Secção I
Planeamento e gestão

Artigo 110º
Parâmetros de dimensionamento para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

1. Nas áreas objeto de operações de loteamento e reparcelamento, e de operações urbanísticas de impacte relevante ou impacte semelhante a loteamento, como tal definidas em regulamento municipal, devem ser previstas parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, dimensionadas de acordo com os seguintes parâmetros:

TIPOLOGIA	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
Habitação unifamiliar	28 m^2 / fogo	35 m^2 / fogo
Habitação coletiva	28 m^2 / 120 m^2 de área de utilização	35 m^2 / 120 m^2 de área de utilização
Comércio e Serviços	30 m^2 / 100 m^2 de área de utilização	25 m^2 / 100 m^2 de área de utilização
Indústria/armazéns	25 m^2 / 100 m^2 de área de utilização	10 m^2 / 100 m^2 de área de utilização
Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas)	30 m^2 / 120 m^2 de área de utilização	30 m^2 / 100 m^2 de área de utilização

2. Nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva deve privilegiar-se a adoção de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais, nomeadamente a modelação de terreno que facilite a infiltração e a utilização de materiais permeáveis nos passeios, calçadas, praças, ciclovias, parques de estacionamento, entre outros.

Artigo 111º
Regime de cedências

1. Nas operações de loteamento, de reparcelamento, e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante, e aos edifícios que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a operação de loteamento, nos termos de regulamento municipal, os proprietários são obrigados a ceder ao município, a título gratuito, as áreas necessárias à construção e ao alargamento de vias de

acesso, incluindo passeios e arruamentos, as áreas para estacionamento e outras infraestruturas e as áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2. As áreas a ceder, conforme disposto no número anterior, são calculadas nos termos do disposto nos artigos 33º e 110º.

3. Mediante celebração de acordo de cooperação com a Câmara Municipal, admitem-se exceções ao número anterior, caso o empreendimento vise fins sociais ou outra finalidade de reconhecido interesse para o município.

4. Para efeitos de cedência das áreas para espaços verdes públicos, só são considerados espaços cuja área contínua seja igual ou superior a 100 m^2 e apresentem uma configuração que permita a inscrição de uma circunferência com diâmetro igual ou superior a 10 metros.

5. Excetuam-se do número anterior:
a) as áreas a ceder para espaços verdes que constituam complemento de espaços verdes adjacentes já existentes, com prévio acordo da Câmara Municipal;
b) quando inseridos em soluções urbanísticas alternativas que contribuam como mais-valia para a qualidade do conjunto urbano e do espaço público, com prévio acordo da Câmara Municipal.

6. Se a parcela a lotear já estiver servida pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, ao reparcelamento, às edificações com impacte semelhante a um loteamento e às operações urbanísticas de impacte relevante, ou se estiver abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficaz, que disponha diferentemente sobre a localização de equipamento público na referida parcela, ou ainda se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamento municipal.

Secção II
Execução e compensação

Artigo 112º
Sistemas e Instrumentos de execução

1. O Plano é executado nos termos da lei, designadamente através do sistema de compensação, do sistema de cooperação e do sistema de imposição administrativa.

2. Para efeitos da execução do Plano, a Câmara Municipal poderá delimitar Unidades de Execução, que correspondam na totalidade, ou em parte, a Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, ou a outras áreas que se entendam necessárias e oportunas.

3. As Unidades de Execução que a Câmara Municipal venha a delimitar devem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar as áreas a afetar a espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva.

5. Os mecanismos de perequação a aplicar para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do Plano são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente a edificabilidade média do Plano, a cedência média, ou a repartição dos custos de urbanização.

6. A edificabilidade média do plano é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da Unidade de Execução.

7. A área de cedência média é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes nos artigos 33º e 110º.

8. Os custos de urbanização correspondem a todos os custos previstos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva em cada

(…)

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 117º
Monitorização do Plano

1. O Plano será objeto de monitorização e avaliação, cujos resultados permitirão apreciar o desenvolvimento dos objetivos propostos, e que consiste em:
a) recolha de informação relativa à atuação dos órgãos e serviços municipais;
b) recolha e atualização da informação relativa à dinâmica urbanística;
c) apreciação de quaisquer ações, públicas ou privadas, cujo impacto no quadro de objetivos definidos pelo presente plano, sejam consideradas relevantes pela Câmara Municipal;
d) elaboração do balanço anual das ações previstas no presente Plano;
e) proposta das medidas necessárias à execução, bem como de eventuais revisões ou alterações.

2. Com base nos indicadores recolhidos, o município da Figueira da Foz deverá elaborar um Relatório de Estado de Ordenamento do Território (REOT) com uma periodicidade anual, que

informe sobre o grau de execução do Plano, o cumprimento dos seus objetivos e a sua aderência à evolução dos sistemas territoriais.

Artigo 118º
Alteração à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões para ela expressas consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 119º
Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se a demais legislação em vigor.

Artigo 120º
Disposições Revogatórias

O presente Plano revoga:
a) o Plano de Urbanização da Figueira da Foz, publicado pela Portaria nº 519/95, de 31 de maio, e subsequentes alterações;
b) o Plano de Urbanização das Praias de Quiaios e Murtinheira, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 59/97, de 5 de abril;
c) o Plano de Urbanização do Paião, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 138/97, de 21 de agosto;
d) o Plano de Pormenor da Zona do Matadouro, publicado pela Declaração do Diário da República nº 239, de 15 de outubro de 1996, e subsequente alteração;
e) o Plano de Pormenor da UZ2 (antigos terrenos da Cimpor), publicado pela Declaração nº 304/2000, de 19 setembro, e subsequente alteração;
f) o Plano de Pormenor do Vale de Sampaio, publicado pela Declaração nº 16/2001, de 9 de janeiro, e subsequente alteração;
g) o Plano de Pormenor da zona do Galante, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 59/2006, de 15 de maio;
h) o Plano de Pormenor do Bairro Novo, publicado pela Deliberação nº 441/2008, de 19 de fevereiro, e subsequente retificação.

Artigo 121º
Revisão

O presente Plano deve ser revisto no prazo máximo de 10 anos.

Artigo 122º
Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

II – Quadro de Benefícios Fiscais

Área de reabilitação de Maiorca

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

ABREVIATURAS

ARU	–	Área de Reabilitação Urbana
CIVA		Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
EBF	–	Estatuto dos Benefícios Fiscais
IHRU	–	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
NRAU	–	Novo Regime do Arrendamento Urbano
RERU	–	Regime Excecional de Reabilitação Urbana
RJRU	–	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RU		Regulamento Urbanístico

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

1. Incentivos Fiscais Municipais à Reabilitação Urbana

1.1. **IMI** – Imposto Municipal sobre Imóveis

A – Os prédios ou frações autónomas, situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), objeto de ações de reabilitação, iniciadas a partir de 1 de maio de 2014, inclusive, e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, são passíveis de isenção de **imposto municipal sobre imóveis** por um período de **cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (nº 7 do artigo 71º do EBF).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação pela Câmara Municipal da **execução da ação de reabilitação** urbana;
- Comprovação do início e da conclusão da ação de reabilitação pela câmara municipal, à qual compete certificar o **estado de conservação dos imóveis antes e após as obras** compreendidas na ação de reabilitação (requerimento de vistoria para o efeito);
- O prédio ou fração autónoma objeto de ação de reabilitação deve, cumulativamente, cumprir com o disposto no n.º 2 do artigo 77.º-A do RJRU, para as operações urbanísticas de reabilitação:

    a) Preservar as fachadas principais do edifício **com todos os seus elementos não dissonantes**, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

    b) Manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

    c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

- Certificação no âmbito do Sistema de Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20/08, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14/09), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação. Implica a apresentação de certificação energética antes e após as obras de reabilitação.

B – A isenção de IMI pelo **período de cinco anos**, referida no ponto anterior, pode ser renovada, automaticamente, por um **período adicional de cinco anos** no caso de ser reconhecida a **valorização energética do imóvel**, correspondente a classificação energética igual ou superior a **A** ou, quando, na sequência da reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis (nº 7 do artigo 71º do EBF).

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação pela Câmara Municipal da execução da ação de reabilitação urbana;
- Verificação pela Câmara Municipal da **manutenção do nível de conservação do prédio ou fração** atribuído após ação de reabilitação (requerimento de vistoria para o efeito).
- Certificação da valorização energética mediante a apresentação de Certificado energético e documentação relacionada no âmbito da Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20/08, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14/09). Implica a apresentação de certificação energética antes e após as obras de reabilitação.

1.2. Ao abrigo do nº 7 do artigo 112º do CIMI, redução de 20% da taxa aprovada a aplicar aos prédios urbanos arrendados, localizados em espaços culturais definidos no Plano de Urbanização da Figueira da Foz e na restante área do Concelho, nos designados Espaços Urbanos de Grau II definidos no Plano Diretor Municipal (deliberação da assembleia municipal de 29/09/2015).

1.3. **IMT** – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (nº 8 do artigo 71º do EBF)

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, quando localizado em ARU, destinado **exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa** após ação de reabilitação,

comprovadamente iniciada a partir de 1 de Maio de 2014, inclusive, e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela câmara municipal;
- Comprovação do início e da conclusão da ação de reabilitação pela câmara municipal, à qual compete certificar o **estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras** compreendidas na ação de reabilitação (requerimento de vistoria para o efeito);
- O prédio ou fração autónoma objeto de ação de reabilitação deve, cumulativamente, cumprir com o disposto no n.º 2 do artigo 77.º-A do RJRU, para as operações urbanísticas de reabilitação:

    a) Preservar as fachadas principais do edifício **com todos os seus elementos não dissonantes**, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

    b) Manter **os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial** do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

    c) **Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo**, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, e

    d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.

- Certificação da valorização energética mediante a apresentação de Certificado energético e documentação relacionada no âmbito da Certificação Energética de Edifícios (SCE – Decreto-Lei n.º 118/2013 de 20/08, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14/09), quando aplicável, ou da situação de exceção à sua aplicação; Implica a apresentação de certificação energética antes e após as obras de reabilitação.

Para efeitos de concessão das isenções em sede de **IMI** e **IMT** considera-se:

- **‘Ações de reabilitação’** as 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 [alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do EBF].

O limite mínimo após a reabilitação terá obrigatoriamente de corresponder ao nível “**médio**”.

O estado **de conservação do prédio ou fração** será atestado pelos competentes serviços municipais, antes e após as obras, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação da tabela incluída no n.º2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Nível	Estado de conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Terminada a ação de reabilitação os competentes serviços municipais realizarão nova vistoria para definição do **nível de conservação** a atribuir tendo em consideração os aspetos físicos, funcionais e de desempenho do prédio ou fração intervencionada.

Tendo-se como objetivo a elevação em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, além da análise dos **parâmetros físicos do prédio ou fração**, será feita a verificação de **novas aptidões funcionais** e **padrões de desempenho mais elevados**, com base nos seguintes critérios:

Regeneração Urbana

- Alteração de usos e/ou tipologia que permitam ocupar um imóvel ou fração anteriormente devoluto;
- Manutenção ou instalação de comércio e/ou serviços tradicionais.
- Criação de lugares para estacionamento automóvel na proximidade ou no interior da propriedade;
- Manutenção dos agregados familiares residentes nos imóveis ou frações e/ou fixação de novos agregados.

Salvaguarda e valorização do património

- Valorização estética e/ou arquitetónica do imóvel que lhe confira a classificação patrimonial de "imóvel de qualidade" ou "imóvel com interesse", correspondente ao aumento dos "valores de interesse patrimonial" constantes na "Ficha de levantamento de edifícios degradados" adotada pelo Município;[1]
- Recurso a materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Eliminação de elementos dissonantes licenciados e não licenciados;
- Reposição de elementos decorativos e/ou arquitetónicos correspondentes ao desenho original do imóvel.

Valorização Energética e Ambiental

- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros), desde que salvaguardadas as caraterísticas arquitetónicas a preservar;
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³) e/ou recuperação e manutenção de cisternas ou poços existentes;
- Redução da área impermeável de logradouro preexistente, no mínimo em 25%;
- Classificação energética igual ou superior a A ou, quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis. Implica a apresentação de certificação energética antes e após as obras de reabilitação.

Qualidade do desempenho funcional do edifício/fração

[1] Valores de interesse patrimonial constantes na "Ficha de levantamento dos edifícios degradados" adotada pelo Município – Inserção no tecido urbano; Processo construtivo; Coerência de desenho; Enquadramento histórico; Riqueza de materiais.

- Cumprimento das normas técnicas acessibilidade, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública;
- Cumprimento de requisitos acústicos, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho.

Dos critérios supramencionados será obrigatória a obtenção de **um critério por título, acrescido de mais dois critérios, totalizando um mínimo de seis critérios**.

2. Outros Incentivos Municipais

2.1. Isenção e Redução de Taxas Municipais

2.1.1. Podem ser dispensadas do pagamento da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU) as operações de reabilitação/regeneração urbana em área de reabilitação urbana (ARU), ou de obra de reabilitação/regeneração de **edificação** integrada no inventário do património arquitetónico do Município da Figueira da Foz, ou inserida em "espaço cultural", ou equivalente nas áreas assim classificadas em PMOT e ainda operação de reabilitação de edificação fora dos locais antes referidos quando surjam na sequência de prévia ordem feita pelo Município nos termos do RJUE e contribuam para a requalificação da envolvente [alínea c) do n.º 2 do artigo 29.º do RU].

2.1.2. Tendo em consideração os propósitos da Estratégia de Reabilitação Urbana a adotar para as ARU, e de forma a beneficiar as reabilitações de caráter mais profundo e consideradas como exemplares, podem ainda ser total ou parcialmente reduzidas as taxas a aplicar nas operações urbanísticas de reabilitação/regeneração urbana em área de reabilitação urbana (ARU), ou de obra de reabilitação/regeneração de edificação integrada no inventário do património arquitetónico do Município da Figueira da Foz, nos seguintes moldes:

a) Isenção total de taxas em obras de reabilitação profunda, com comprovado melhoramento das condições de uso e melhoria do caráter formal do prédio ou fração e atribuição de uma classificação energética igual ou superior a A ou, quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis,

e desde que salvaguardada a qualidade arquitetónica do edifício [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

b) Redução de taxas em 75% em obras de reabilitação média, com eliminação dos elementos dissonantes, requalificação dos materiais de revestimento e das caixilharias e comprovada melhoria do desempenho energético [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

c) Redução de 50% em obras de reabilitação ligeira, de simples reparação de telhados e fachadas e sem alteração dos níveis de classificação energética [inclui todas as taxas exceto as discriminadas nas alíneas d) e e)];

d) Redução em 50% de taxas por interrupção do trânsito;

e) Redução em 50% de taxas pelas vistorias realizadas pelos serviços camarários para atribuição da classificação inicial ao estado do imóvel. (n.º 4 do artigo 29.º do RU)

3. Outros Benefícios Fiscais para a Reabilitação

3.1. **IVA** – Imposto sobre o Valor Acrescentado [alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º; verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA]

Estão sujeitas à taxa reduzida de 6% de IVA as empreitadas de **reabilitação urbana** [conforme definição constante na alínea j) do artigo 2.º do RJRU], tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

3.2. **IRS** – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

3.2.1. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (alterada

pela Lei n.º79/2014 de 19/12 e pela lei n.º 31/2012 de 14/08), que sejam objeto de ações de reabilitação. (n.º 4 do artigo 71.º do EBF)

3.2.2. 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 "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. (n.º 5 do artigo 71.º do EBF)

3.2.3. 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:

a) Imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) 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 (n.º 6 do artigo 71.º do EBF).

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

A leitura da presente informação não dispensa a consulta da legislação em vigor:

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado [alínea a) do n.º1, do artigo 18.º, conjugada com o ponto 2.23 da Lista I do CIVA];

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU);

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU);

DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF);

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (NRAU);

Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2015;

Lei 82-D/2014, de 31 de dezembro;

Lei 82-E/2014, de 31 de dezembro;

Decreto-lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro;

Regulamento (Urbanístico) nº490/2012, de 28 de novembro e respetivas alterações de 22/02/2016 (2.ª alteração) e de 04/04/2014 (1.ª alteração).

Exemplo de aplicação do Quadro dos Benefícios Fiscais.

Habitação própria e permanente

Reabilitação de edifício de R/C + 1º andar (240 m2)

Superfície de pavimento = 240 m2;

Prazo execução = 24 meses;

Valor patrimonial =260.000,00€;

Valor empreitada sem IVA=180.000,00€

I. Incentivos municipais previstos no Regulamento Urbanístico (RU):

(RU-Edital nº164/2016 de 22/02/2016 publicado na II série do Diário da República).

1.Reabilitação de edifício R/C + 1º andar **(240 m2)**

1.1. Taxas pela emissão licença de construção (24 meses) = 3.547,09€
(TMU=782,09€ + parte fixa(125,00€) + parte variável (2.640,00€))

1.2. Taxas pela emissão de alvará de utilização = 330,00€

1.3. Vistorias a realizar (inicial e final) = 160€ + 160€=320,00€

1.4. Taxas interrupção de trânsito (1 dia+1 dia- interrupção total)=175€+1dia*50€= 225€*2=450,00€
(1 dia montagem de grua + 1 dia desmontagem de grua)

Total de taxas a pagar = 4.647,09€

(3.547,09€+330,00€+320,00€+450,00€)

2.Reduções / isenções previstas no RU:

2.1. Dispensa pagamento de TMU = 782,09€
(alínea c) do nº2 do artigo 29º do RU) - caso não fosse aplicada a isenção seguinte (2.2)

2.2. Em reabilitação profunda = 4.037,09€ (3.547,09€+330,00€+160,00€)
(licença construção + alvará de utilização + vistoria final)
(alínea a) do nº4 do artigo 29º do RU)

2.3. Taxa de interrupção de trânsito= 225,00€
(alínea d) do nº4 do artigo 29º do RU)

2.4. Vistoria inicial = 80,00€
(alínea e) do nº4 do artigo 29º do RU)

3.Total de redução de taxas = 4.342,09€ (cerca de 93%)
(4.037,09+225,00€+80,00€)

Taxas a pagar sem incentivos municipais previstos no RU= 4.647,09€

Taxas a pagar com incentivos municipais previstos no RU= 305,00€ (4.647,09€-4.342,09€)

II-Incentivos fiscais de âmbito nacional

1.IMI – Valor patrimonial = 260.000€ =>0.4% = 1.040,00€/ano
Isenção => 5anos = 5200,00€
+5 anos com valorização energética = 5200,00€
Valor isento a 10 anos = 10.400,00€

2.IMT – 9.112,81€
Valor isento = 9.112,81€
(260.000€*0.07-9.087,19€=9.112,81€)

3.IVA – Taxa reduzida de 6% em empreitada
180.000€ empreitada s/ IVA incluído
(IVA 23% = 180.000€*1.23= 221.400,00€ ----23%IVA=41.400,00€)
(IVA 6% = 180.000€*1.06=190.800,00€----6%IVA=10.800,00€)
(221.400€-190.800€= 30.600,00€)
Valor a economizar = 30.600,00€

4.IRS – deduzir 30% encargos com limite de 500€
Valor = 500,00€

Incentivos fiscais de âmbito nacional (a 10 anos) -- Total = 50.612,81€
(IMI=10.400€+IMT=9.112,81€+IVA(23%-6%)=30.600€+IRS=500€)

Taxas a pagar sem incentivos fiscais de âmbito nacional (a 10 anos)= 61.412,81€
(IMI=10.400€+IMT=9.112,81€+IVA(23%)=41.400€+IRS=500€)

Taxas a pagar com incentivos fiscais de âmbito nacional (a 10 anos)= 10.800,00€
(IVA(6%)=10.800€

III- Total - Incentivos (municipais e nacionais) = 54.954,90€ (4.342,09€+50.612,81€)

Em conclusão, para um total de 66.059,90€ (61.412,81€+4.647,09€) de impostos (durante 10 anos) e taxas a pagar na operação de reabilitação de um edifício destinada a habitação própria com 240 m2 de área, inserido na ARU, podemos alcançar uma poupança de cerca de 83% desse valor.

III – Definições de Reabilitação Urbana

Área de reabilitação de Maiorca

I – DEFINIÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

"REABILITAÇÃO é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística."

"**REGENERAÇÂO** é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial."

Também o Regime Jurídico da Edificação e da Urbanização, consignado no DL 555/99 de 16 de dezembro e sucessivas atualizações (DL 136/ 2014 de 9 de setembro) no seu artigo 2º define o nível de abrangência dos diferentes tipos de obras, de que importa destacar:

• «Obras de CONSTRUÇÃO», as obras de criação de novas edificações;

• «Obras de RECONSTRUÇÃO», as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;

• «Obras de ALTERAÇÃO», as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

• «Obras de AMPLIAÇÃO», as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente;

• «Obras de CONSERVAÇÃO», as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;

• «Obras de DEMOLIÇÃO», as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

• «Obras de URBANIZAÇÃO», as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

A estas definições poderemos ainda acrescentar, para uma maior clarificação das intervenções que possam surgir no âmbito de um processo alargado de reabilitação urbana, as seguintes:

Obras de BENEFICIAÇÃO — Obras que têm por fim a melhoria do desempenho de uma construção, sem alterarem o desenho existente.

Obras de RESTAURO — Obras especializadas que têm por fim a conservação e consolidação de uma construção, assim como a preservação ou reposição da totalidade ou de parte da sua conceção original ou correspondente aos momentos mais significativos da sua história.

Obras de REABILITAÇÃO — Obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos atuais níveis de exigência.

Obras de REMODELAÇÃO — Obras que têm por fim a alteração funcional de um edifício ou de parte dele sem alterar as suas características estruturais.

Complementarmente, no Regulamento Urbanístico do Município da Figueira da Foz (Edital 164/2016, de 28 de fevereiro) ficou também clarificado o conceito dos diferentes níveis de intervenção no edificado, distinguindo obras de reabilitação profunda, média e ligeira, como a seguir se refere:

Obras de **Reabilitação profunda**, aquelas em que for comprovado o melhoramento das condições de uso e do carácter formal do prédio ou fração e em que seja atribuída uma classificação energética igual ou superior a *A*, ou a elevação de dois níveis na classe inicialmente certificada, e desde que salvaguardada a qualidade arquitetónica do edifício;

Obras de **Reabilitação média**, aquelas em que forem eliminados os elementos dissonantes, requalificados os materiais de revestimento e das caixilharias e comprovada a melhoria do desempenho energético;

Obras de **Reabilitação ligeira**, as que se limitam a simples reparação de telhados e fachadas, sem alteração dos níveis de classificação energética.

IV – Protocolo IFRRU

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Área de Reabilitação Urbana de Maiorca

Protocolo de colaboração

Entre:

A **Associação Nacional de Municípios Portugueses**, adiante designada por **ANMP**, com o NIF 501627413, com sede em Av. Marnoco e Sousa 52, 3004-511 COIMBRA, neste ato representada pelo Dr. Manuel Augusto Soares Machado, na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo;

E

A **Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**, adiante designada por **EG**, com o NIF 600086739, com sede na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro, nº 5 – 7º andar, 1099-019 Lisboa, neste ato representada pelo Eng.º Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas, na qualidade de Presidente da Comissão Diretiva, agindo em representação e por conta do **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** (de ora em diante designado por "IFRRU 2020"),

E considerando que:

Em reconhecimento da importância das cidades na aplicação da estratégia Europa 2020, a dimensão urbana da política de coesão foi consideravelmente reforçada no período de programação 2014-2020. Por sua vez a mobilização de instrumentos financeiros para a regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas insere-se nas novas diretrizes da política regional europeia, que relevam o potencial do apoio reembolsável e, em particular, dos instrumentos financeiros (IF) tendo em vista a maximização do efeito dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI), em virtude da sua capacidade para combinar diferentes formas de recursos, públicos e privados, em prol dos objetivos de política pública, bem como da sua capacidade de assegurar um fluxo renovável de meios financeiros para investimentos estratégicos, apoiando investimentos sustentáveis, de longo prazo, e reforçando o potencial de crescimento da União Europeia.

A regeneração e a revitalização física, económica e social em zonas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização de instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

Dada a importância estratégica dos espaços urbanos para a coesão territorial e para a competitividade, há uma clara aposta no PORTUGAL 2020 na qualificação urbanística e na reconversão de espaços industriais desativados, para promover a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento que contribuam para a fixação da população e para a criação de riqueza e de emprego.

A estratégia para aplicação dos instrumentos financeiros para a reabilitação e revitalização urbanas tem subjacente a criação de um modelo de financiamento organizado em três níveis (fundo de fundos, regiões e entidades gestoras dos IF) em que a seleção das entidades gestoras dos IF é feita através de um

procedimento aberto e transparente e realizada de forma a assegurar a sua presença no maior número possível de regiões ou cobertura em todo o território.

Neste contexto, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho, cria e estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, designado por IFRRU 2020.

Os Municípios portugueses são, de longe, os principais atores da política de cidades no geral, e de regeneração e revitalização urbanas em particular, não só pelas suas iniciativas enquanto programadores e promotores de investimento público como pela sua capacidade de mobilizar outros atores relevantes.

Em concreto, o papel dos Municípios na concretização do IFRRU 2020 é determinante sobretudo a três níveis: i) em termos de planeamento das intervenções de reabilitação urbana, a concretizar pelos diversos atores, públicos e privados, no período de programação, consagrada nos PARU e PAICD, bem como através da participação da ANMP no Comité de Investimento do IFRRU 2020, designadamente com competências, na definição dos termos de referência do caderno de encargos para a seleção dos intermediários financeiros; ii) através da participação no processo de seleção das operações a financiar, procedendo à aferição do enquadramento de cada operação de reabilitação proposta para financiamento nos referidos instrumentos de planeamento e iii) através dos procedimentos urbanísticos associados às operações de reabilitação urbana da sua responsabilidade.

Por outro lado, importa ter presente que um dos elementos essenciais para o sucesso destes produtos financeiros é o acesso efetivo aos financiamentos.

Ora este acesso não é apenas facilitado através das vantagens que estes produtos financeiros possam ter face a outros produtos que existam no mercado, mas pelo conhecimento que os potenciais investidores tenham sobre as oportunidades de financiamento.

O envolvimento dos Municípios é assim determinante na concretização dos objetivos subjacentes à criação do IFRRU 2020 e na plena utilização dos financiamentos disponibilizados através do mesmo.

Pretende-se com as intervenções apoiadas pelo IFRRU 2020 promover a fixação de pessoas e de atividades económicas, equipamentos ou serviços em áreas urbanas que se encontram degradadas ao nível físico, mas também com debilidades ao nível social e económico, contribuindo para a criação de riqueza e de emprego nessas áreas e para um urbanismo mais racional e sustentável.

Reconhecem, assim, a ANMP e a EG, a pertinência de ser estabelecido um processo de articulação que favoreça o alcance de tais objetivos pelo que é celebrado o presente protocolo de colaboração que se rege pelas cláusulas seguintes:

1.ª

Objeto

O presente protocolo tem por objeto estabelecer mecanismos de colaboração e articulação, no âmbito da implementação do IFRRU 2020, entre a EG, enquanto entidade responsável pela gestão técnica, administrativa e financeira do IFRRU 2020, e a ANMP, enquanto associação representativa dos Municípios.

2.ª

Compromissos da ANMP

1. A ANMP compromete-se a:
   a) Indicar à EG um interlocutor único para efeitos do presente protocolo;
   b) Dinamizar a indicação, em cada Município, de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020, com o objetivo de:

      (i) Divulgar o IFRRU 2020 junto dos potenciais interessados, designadamente, através de mailings e sessões públicas de apresentação das oportunidades de financiamento disponíveis, estimulando a procura dos apoios e contribuindo para a captação do investimento planeado nos PEDU, PARU/ PAICD ou instrumentos similares nas regiões autónomas;

      (ii) Prestar informações sobre o IFRRU 2020, em especial no que respeita aos requisitos necessários para enquadramento das pretensões nos PEDU, PARU/ PAICD ou instrumento de planeamento similar nas regiões autónomas;

      (iii) Informar e divulgar, junto dos potenciais interessados, os procedimentos em matéria de regime jurídico da reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação, incluindo benefícios aplicáveis (fiscais ou de outra natureza), apresentando, desejavelmente um guião simplificador com a sistematização de toda a informação relevante para os interessados;

      (iv) Assegurar a emissão dos pareceres vinculativos sobre o enquadramento, territorial e material, das operações propostas nos PEDU, PARU/ PAICD ou instrumento de planeamento similar nas regiões autónomas, de acordo com os modelos de parecer constantes dos Anexos 1 e 2 ao presente protocolo e que dele fazem parte integrante;

      (v) Disponibilizar, mensalmente, à EG, informação sobre os pedidos de enquadramento em PEDU, PARU/ PAICD ou instrumento de planeamento similar nas regiões autónomas, de acordo com o modelo de reporte constante do Anexo 3 ao presente protocolo e que dele faz parte integrante;

      (vi) Disponibilizar, à EG, a delimitação territorial georreferenciada das áreas identificadas nos seus PEDU, PARU/ PAICD ou instrumento de planeamento similar nas regiões autónomas, sendo subsequentemente a georreferenciação das operações de reabilitação urbana financiadas facultada pela EG aos Municípios.

   c) Recomendar aos Municípios, para efeitos de harmonização de procedimentos e facilitação de informação sistematizada ao potencial beneficiário, a utilização dos modelos constantes dos Anexos 1, 2 e 3 ao presente protocolo;
   d) Divulgar junto dos Municípios a nota de enquadramento da intervenção do Município constante do Anexo 4 ao presente protocolo e que dele faz parte integrante;
   e) Colaborar com a EG na divulgação do IFRRU 2020, junto dos Municípios, e na realização de sessões de esclarecimento e de informação;

f) Sensibilizar e apoiar os Municípios na resolução de eventuais problemas ou constrangimentos na implementação do IFRRU 2020.

3.ª

Compromissos da EG

A EG compromete-se a:

a) Indicar um interlocutor único, para contacto com os Municípios e com a ANMP, sobre os assuntos relativos ao IFRRU 2020;

b) Elaborar um ponto de situação trimestral sobre a implementação do IFRRU 2020, a comunicar à ANMP, que inclua informação sobre constrangimentos identificados no contacto com os pontos focais e os obstáculos encontrados na articulação com os Intermediários Financeiros;

c) Em articulação com os pontos focais referidos na alínea b) do n.º 1 da cláusula anterior:

(i) Promover a divulgação do IFRRU 2020, junto dos Municípios, e a realização de sessões de esclarecimento e de informação para as suas equipas;

(ii) Apoiar os Municípios na divulgação do IFRRU 2020;

(iii) Disponibilizar, trimestralmente, na sequência do envio por parte dos Municípios da informação prevista na subalínea (v) da alínea b) do n.º 1 da cláusula anterior, informação consolidada sobre as intervenções apoiadas e as realizações alcançadas com base nos indicadores de realização fixados pelas Autoridades de Gestão dos programas operacionais financiadores do IFRRU 2020.

d) Remeter à ANMP a informação prevista na subalínea (iii) da alínea anterior, com a informação referente a todos os municípios.

4.ª

Reuniões de Coordenação

1. No âmbito do presente protocolo, realizar-se-ão reuniões trimestrais de coordenação entre a EG e a ANMP.
2. As reuniões são convocadas pela EG com uma antecedência mínima de dez dias relativamente à data da sua realização.

5.ª

Vigência

O presente protocolo entra em vigor na data da sua assinatura e tem a duração da EG do IFRRU 2020.

6.ª

Alterações ao protocolo

1. O presente protocolo só pode ser alterado por documento escrito, assinado pelas Partes, com expressa referência ao mesmo.

2. Qualquer alteração que venha a ser introduzida ao presente protocolo nos termos do número anterior e que respeite a qualquer uma das suas cláusulas considera-se automaticamente integrada no primeiro texto contratual.

7.ª

Cessação

1. O presente protocolo pode ser denunciado por qualquer uma das partes com a antecedência mínima de 60 (sessenta dias) relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação, mediante carta registada dirigida à outra parte.
2. O incumprimento por qualquer uma das Partes das obrigações resultantes do presente protocolo confere à outra Parte, nos termos gerais de direito, a faculdade de o resolver.

Feito a 15 de julho de 2016, em dois exemplares destinados um a cada um dos outorgantes.

Associação Nacional de Municípios Portugueses	Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020)
(Manuel Augusto Soares Machado)	(Abel Artur Cruz Torres Mascarenhas)

Anexo 1

Modelo de parecer vinculativo sobre o enquadramento das operações propostas nos PARU ou instrumento de planeamento similar nas Regiões Autónomas

MUNICÍPIO DE _____

1. Identificação da operação

Nº. do pedido: ❑❑❑❑❑❑❑❑❑

Data de entrada do pedido: _____

Designação da operação: _____

Designação/nome do promotor: _____

NIF do Promotor ❑❑❑❑❑❑❑❑❑

Objeto da operação: prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º_____ e inscrito na matriz sob o artigo ____ , da freguesia de _____ .

A operação incide em:

- ❑ Equipamento para uso coletivo
- ❑ Edifício
- ❑ Espaço ou unidade industrial abandonada

2. Enquadramento em Área de Reabilitação Urbana (ARU)

A operação está enquadrada em ARU: ❑ Sim ❑ Não

Identificação da Área de Reabilitação Urbana em que está inserida a operação

Designação da ARU	
Enquadramento Legal da ARU	
Situação do Processo	
Entidade Gestora	
Âmbito Temporal	
Deliberação da Câmara Municipal	
Aprovação da Assembleia Municipal	
Publicação DR II Série	

3. Identificação da Operação de Reabilitação Urbana prevista para a ARU respetiva

Âmbito Temporal	*(até data)*
Deliberação da Câmara Municipal	*(data)*
Tipo	*(simples/sistemática)*
Através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) ou através de instrumento próprio	
Aprovação da Assembleia Municipal	*(data)*

4. Âmbito da operação urbanística

4.1. Para o caso de operação incidente em edifício:

A operação exige a execução de obras de reabilitação integral do edifício, não constituindo nomeadamente uma mera operação de conservação: ❑ Sim ❑ Não

A operação incide sobre:

❑ Edifício com idade igual ou superior a 30 anos
❑ Edifício com idade inferior a 30 anos

No caso de edifício com idade inferior a 30 anos, o nível de conservação do edifício (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) é:

❑ 5 Excelente
❑ 4 Bom
❑ 3 Médio
❑ 2 Mau
❑ 1 Péssimo

4.2. Para o caso de operação incidente em espaço público:

A reabilitação do conjunto edificado envolvente está em curso ou foi concluída há 5 anos ou menos?
❑ Sim ❑ Não

5. Controlo prévio

(nos termos do RJUE – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação)

Foi apresentado pedido de informação prévia (PIP) Sim ❑ / Não ❑

Se sim, o PIP foi deferido: Sim ❑ Não ❑

A operação está:

- ❑ isenta de controlo prévio
- ❑ sujeita a licenciamento
- ❑ sujeita a comunicação prévia

A operação dispõe de título de comunicação prévia/licenciamento: Sim ❑ Não ❑

Se não, o processo encontra-se:

- ❑ Submetido/requerido
- ❑ Em análise
- ❑ A aguardar decisão

❑ Outro (especificar) _____

6. Enquadramento no PARU

A operação enquadra-se territorialmente no PARU/ instrumento equivalente nas RA: Sim ❑ Não ❑

Em caso afirmativo, insere-se em:

- ❑ centro histórico
- ❑ zona ribeirinha
- ❑ zona industrial abandonada

Em caso negativo, insere-se em ARU? Sim ❑ Não ❑

Estando em ARU, respeita a edifício não destinado a habitação: Sim ❑ Não ❑

A operação enquadra-se nos objetivos do PARU/ instrumento equivalente nas RA: Sim ❑ Não ❑

7. Indicação Benefícios fiscais incidentes na área da operação

Data --/--/-- Assinatura do técnico _____

Anexo 2

Modelo de parecer vinculativo sobre o enquadramento, territorial e material, das operações propostas nos PAICD ou instrumento equivalente nas Regiões Autónomas

MUNICÍPIO DE _____

1. **Identificação da operação**

Nº. do pedido: ❑❑❑❑❑❑❑❑❑

Data de entrada do pedido: _____

Designação da operação: _____

Designação/nome do promotor: _____

NIF do Promotor: ❑❑❑❑❑❑❑❑❑

Objeto da operação: prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º_____ e inscrito na matriz sob o artigo _____ , da freguesia de _____ .

Idade do edifício:

❑ Edifício com idade igual ou superior a 30 anos
❑ Edifício com idade inferior a 30 anos

No caso de edifício com idade inferior a 30 anos, nível de conservação do edifício (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

❑ 5 Excelente
❑ 4 Bom
❑ 3 Médio
❑ 2 Mau
❑ 1 Péssimo

2. **Designação da Comunidade Desfavorecida prevista no PAICD:**

_____

3. **Operação incide em fração de titularidade privada inserida em edifício destinado a habitação social[1] sujeito a obra de reabilitação integral e cuja propriedade é:**

❑ do Município

[1] Habitação social - *habitação arrendada, que seja propriedade pública, com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, excluindo subarrendamentos, ao abrigo do regime do arrendamento apoiado para habitação aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro.*

❑ do IHRU

❑ Outra entidade pública: _____

4. Controlo prévio

(nos termos do RJUE – Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação)

Foi apresentado pedido de informação prévia (PIP) – Sim ❑ / Não ❑

Se sim, o PIP foi deferido: Sim ❑ Não ❑

A operação está:

❑ isenta de controlo prévio

❑ sujeita a licenciamento

❑ sujeita a comunicação prévia

A operação dispõe de título de comunicação prévia/licenciamento: Sim ❑ Não ❑

Se não, o processo encontra-se:

❑ Submetido/requerido

❑ Em análise

❑ A aguardar decisão

❑ Outro (especificar) _____

5. Enquadramento no PAICD

A operação enquadra-se territorialmente no PAICD/ instrumento equivalente nas RA:

Sim ❑ Não ❑

A operação enquadra-se nos objetivos do PAICD/ instrumento equivalente nas RA:

Sim ❑ Não ❑

Data ____/__/__ Assinatura do técnico _____

Anexo 3

Modelo de reporte

MUNICÍPIO _____

N.º do pedido (1)	Promotor		Designação da Operação	Localização (Freguesia)		Localização em ARU (3)	Enquadramento em PARU (4)	Enquadramento em PAICD (3)	Data de entrada do pedido	Data de emissão do parecer	Observações (5)
	NIF	Designação/nome		Código administrativo (2)	Designação						

(1) Número sequencial atribuído por cada Município, ao longo do tempo sem reinício de contagem em cada ano.
(2) Código de freguesia INE (Distrito/Concelho/freguesia).
(3) 0. Sem enquadramento; 1. Com enquadramento.
(4) 0. Sem enquadramento em PARU; 1. PARU- Centro histórico; 2. PARU - Zona Ribeirinha; 3. PARU - Zona industrial abandonada.
(5) 0. Desistência do pedido; 1. Revogação da decisão de enquadramento em PARU/PAICD; 2. Revogação da decisão de não enquadramento em PARU/PAICD; 3. Outras situações (especificar)

Anexo 4

Nota de enquadramento da intervenção do Município

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) consiste num "fundo de fundos", isto é, um fundo criado com dotações de todos os programas operacionais regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR) do PORTUGAL 2020, com o objetivo de apoiar a adoção de medidas para melhorar o ambiente urbano e revitalizar as cidades, as comunidades desfavorecidas e a eficiência energética na habitação. A estas dotações acrescem a respetiva contrapartida pública nacional e todas as dotações que vierem a ser aprovadas por instituições financeiras europeias, como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Através de concurso público, são selecionadas entidades a funcionar no mercado (entidades gestoras, designadamente bancos) para constituir instrumentos financeiros (IF), através dos quais são disponibilizados produtos financeiros (designadamente empréstimos ou equivalentes (nomeadamente locação financeira ou outras formas de financiamento por capitais alheios), e/ou garantias/contragarantias, em condições mais favoráveis do que as existentes no mercado) para financiar as operações de reabilitação urbana.

Os termos de referência deste concurso são aprovados pelo Comité de Investimento, no qual tem assento a ANMP, sob proposta da Estrutura de Gestão do IFRRU 2020[2].

No âmbito do IFRRU 2020, **todos os Municípios**, independentemente de serem ou não Autoridades Urbanas[3], **têm de emitir parecer,** no prazo máximo de 20 dias úteis contados desde a data da solicitação do interessado, com base em minuta estabelecida nos Anexos 1 e 2 ao presente Protocolo, **sobre o enquadramento das intervenções**:

- no seu **Plano de Ação de Reabilitação Urbana** (PARU ou plano similar no caso da Regiões Autónomas), aprovado pela Autoridade de Gestão do PO Regional;

---

[2] Conforme previsto na RCM 52-A/2015, de 23 de julho.

[3] As "Autoridades Urbanas" correspondem aos Municípios dos centros urbanos de nível superior como tal definidos no âmbito dos Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) e no PNPOT – Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território. À data, e sem prejuízo de atualização nos termos do n.º 3 do art.º 120 da Portaria nº.57-B/2015, de 27 de fevereiro, estão identificados como centros urbanos de nível superior, os seguidamente listados e constantes dos textos de Decisão dos PO:

- **Região Norte:** Arouca; Espinho; Gondomar; Maia; Matosinhos; Oliveira de Azeméis; Paredes; Porto; Póvoa do Varzim; Santa Maria da Feira; Santo Tirso; S. João da Madeira; Trofa; Vale de Cambra; Valongo; Vila do Conde; Vila Nova de Gaia; Braga; Vila Real; Bragança; Barcelos; Chaves; Guimarães; Lamego; Macedo de Cavaleiros; Mirandela; Penafiel; Viana do Castelo; Vila Nova de Famalicão.
- **Região Centro:** Aveiro; Coimbra; Figueira da Foz; Leiria; Viseu; Guarda; Covilhã; Castelo Branco; Torres Vedras; Caldas da Rainha; Ovar; Ílhavo; Águeda; Cantanhede; Pombal; Marinha Grande; Mangualde; Tondela; Seia; Gouveia; Oliveira do Hospital; Ourém; Tomar; Torres Novas; Entroncamento; Abrantes; Alcobaça; Nazaré; Óbidos; Peniche, Alenquer e Fundão.
- Região Lisboa: Alcochete; Almada; Amadora; Barreiro; Cascais; Lisboa; Loures; Mafra; Moita; Montijo; Odivelas; Oeiras; Palmela; Seixal; Sesimbra; Setúbal; Sintra; Vila Franca de Xira.
- **Região Alentejo:** Évora; Beja; Portalegre; Santarém; Elvas; Campo Maior; Sines; Santiago de Cacém; Santo André; Ponte de Sôr; Nisa; Vendas Novas; Montemor-o-Novo; Estremoz; Reguengos de Monsaraz; Castro Verde; Aljustrel; Serpa; Moura; Odemira; Grândola; Alcácer do Sal; Almeirim; Benavente; Coruche; Cartaxo; Rio Maior.

As intervenções em centros urbanos de nível superior do PROT estão previstas no eixo urbano dos PO Regionais (no PO Algarve e nos PO das Regiões Autónomas, não foram identificados centros urbanos de nível superior pelo que também não foi criado um eixo urbano), e são propostas pelas Autoridades Urbanas (os Municípios) à Autoridade de Gestão com base numa estratégia integrada de desenvolvimento urbano (PEDU - plano estratégico de desenvolvimento urbano).

- no seu Plano de **Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas** (PAICD ou plano similar no caso da Regiões Autónomas), aprovado pela Autoridade de Gestão do PO Regional.
- Ou em ARU, uma vez que no âmbito da Prioridade de Investimento 6.5., as intervenções podem estar localizadas em ARU, fora do PARU ou equivalente, desde que sejam financiados por recursos do BEI ou do CEB mas não através de recursos dos FEEI/CPN. Neste caso, as intervenções devem dizer respeito à reabilitação de edifícios destinados maioritariamente a atividades económicas.

Todas as operações propostas a financiamento do IFRRU 2020 estão sujeitas a parecer do Município independentemente da natureza, pública ou privada, do respetivo promotor.

Trata-se, portanto, de um **parecer vinculativo** já que, de outra forma, essas operações e esses beneficiários não poderão ser apoiados.

Este enquadramento é solicitado pelo interessado (potencial beneficiário final) para instruir o processo, já apresentado ou a apresentar junto de uma das entidades gestoras selecionadas, e destina-se a essa entidade gestora na medida em que integra o processo de análise do pedido de financiamento que a mesma tem responsabilidade de realizar.

As estratégias urbanas devem ser constituídas por ações interligadas que visam melhorar, de forma duradoura, as condições económicas, ambientais, climáticas, sociais e demográficas de uma determinada zona urbana.

Um PARU pode incidir sobre uma ou mais **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**, delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, devendo identificar os centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas que se constituem como áreas prioritárias de intervenção, tendo em consideração os objetivos de:

a) Revitalização, avaliada pelo contributo da operação para a fixação de pessoas e para a criação de riqueza e de emprego na área em que se insere, seja através de habitação, seja através de atividades económicas, equipamentos ou serviços coletivos;
c) Dinamização do mercado de arrendamento urbano;
d) Qualificação do conjunto urbano, nomeadamente valorização de bens imóveis classificados.

A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Assim, a aprovação da delimitação de uma ARU determina, igualmente, que o Município defina os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana (artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera o regime jurídico da reabilitação urbana – RJRU), recomendando-se que os mesmos sejam explicitados junto dos requerentes da emissão de parecer (ponto 7 do Anexo 1) como forma de incentivo para a realização do investimento.

As ARU são, assim, um instrumento privilegiado de incentivo a intervenções de reabilitação e regeneração urbana, nomeadamente pela aplicação de condições específicas de fiscalidade mais favoráveis, sendo operacionalizadas através de **Operações de Reabilitação Urbana (ORU)** que podem ser:

- **Simples** – enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), constitui uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado;

- **Sistemática** - enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), é uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. A ORU sistemática constitui também causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões.

Dadas as diferenças, em termos estratégicos, foi incluída no ponto 3 do Anexo 1 a identificação do tipo de ORU na qual se insere a operação proposta pelo promotor.

No caso de ORU simples, deverá o pedido de parecer ser antecedido ou acompanhado de pedido do interessado para a constituição da ORU, devendo o Município emitir o parecer de enquadramento apenas após a aprovação da ORU.

A delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU. **Saliente-se, contudo, que no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a aprovação da ORU a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.**

Tendo presente que a delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da respetiva Câmara, nos termos do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, a Câmara Municipal deverá ter assegurado à data de candidatura (até 30/09/2015 no âmbito do aviso dos PEDU e nas datas que vierem a ser determinadas nos Avisos para apresentação dos PARUS nos restantes Municípios) que já se encontrava aprovado o início do processo de delimitação da (s) ARU (s) que estiver (em) em causa, entendendo-se, neste caso, por início do processo de delimitação, os procedimentos tidos por convenientes para a elaboração da dita proposta que será posteriormente aprovada pela Assembleia Municipal, nomeadamente:

- Deliberação de aprovação, pela Câmara Municipal, da proposta de delimitação da (s) ARU (s), devidamente fundamentada, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Decisão quanto à elaboração do projeto de delimitação, seja pelo Município, seja por uma empresa do setor empresarial local.

Assim, no ponto 2 do Anexo 1 a data a constar como data de aprovação da Câmara Municipal terá de observar esta condição, nos casos aplicáveis.

Nos termos do artigo 127.º da Portaria n.º 57-B/2015, de 27 de fevereiro, **os pagamentos dos apoios aos promotores (por ex. o desembolso no caso de empréstimos) referentes às operações aprovadas e realizadas em área que se encontre em processo de delimitação como ARU só são efetuados após aprovação da ARU.**

O PAICD deve visar a concessão de apoio à *regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*, num conjunto de ações integradas a desenvolver como resposta a situações críticas relativamente a, pelo menos, três dos critérios: desemprego de longa duração; escassa atividade económica; pobreza e exclusão social; fenómenos de exclusão social designadamente associados a imigrantes e minorias; baixo nível de instrução e insucesso e abandono escolar; criminalidade e delinquência; evolução demográfica desfavorável; ambiente degradado. As áreas delimitadas podem corresponder às seguintes tipologias:

- Bairros sociais - conjuntos urbanos compostos por edifícios destinados a arrendamento no regime de renda apoiada;
- Núcleos de construção precária - conjuntos de construções precárias, abarracadas, inacabadas ou móveis sem condições de habitabilidade e destinadas a demolição;
- Bairros clandestinos - conjuntos urbanos considerados como Áreas Urbanas de Génese Ilegal, nos termos da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro;
- Áreas urbanas antigas - conjunto urbanos construídos há mais de 30 anos e que não se incluam nas situações atrás indicadas;
- Áreas urbanas consolidadas - restantes áreas urbanas, consolidadas e não incluídas em qualquer das tipificações anteriores, mas onde estejam presentes necessidades de intervenção ao nível da inclusão social.

Tipologia de projetos elegíveis

Através do IFRRU 2020, são apoiados projetos de reabilitação **integral**[4] de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

A reabilitação dos edifícios poderá ser destinada quer a habitação própria quer a equipamentos de utilização coletiva quer a atividades económicas.

No caso de reabilitação dos edifícios para habitação pode esta reabilitação incluir investimentos que promovam a eficiência energética, sendo que os investimentos devem ser previamente identificados em auditoria/diagnóstico/certificado energética(o).

No caso das comunidades desfavorecidas, os apoios do IFRRU 2020 incidem sobre as frações de titularidade privada **integradas em edifícios** de habitação social[5] (não sendo assim elegíveis os edifícios de propriedade exclusivamente privada), com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro, sujeitos a obras de reabilitação integral.

As intervenções em comunidades desfavorecidas, sobre as frações de titularidade pública integradas em edifícios de habitação social são enquadráveis nos PO regionais com financiamento a fundo perdido, pelo que não se enquadram no IFRRU 2020.

É, assim, absolutamente crucial que, através do ponto focal do Município, seja também atestada informação relevante que permita dispensar, para promover a simplificação de procedimentos no âmbito do IFRRU 2020, a apresentação de:

- Certidão da Câmara Municipal atestando que que o projeto/obra se encontra em ARU;
- Certidão da Câmara Municipal atestando o ICI-Índice de Conservação do Imóvel (1 ou 2), com base em vistoria - no caso de edifícios com idade inferior a 30 anos;

---

[4] São de reabilitação integral as obras através das quais se confere a um edifício, no seu todo, adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, não sendo consideradas reabilitação integral as obras de mero restauro, manutenção, limpeza, embelezamento ou equipamento do edifício.

[5] Habitação de propriedade pública arrendada com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam, excluindo subarrendamento, ao abrigo do regime de arrendamento apoiado para habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de setembro

- Certidão comprovativa da data de construção do imóvel, emitida pela Câmara Municipal, ou cópia da autorização de utilização, caso exista.

Sem prejuízo desta simplificação de procedimentos, o custo relativo à emissão destas certidões constitui uma despesa elegível para efeitos de financiamento.

Requisitos gerais (a verificar pela instituição financeira que gere o fundo):

a) Justificar a necessidade e a oportunidade da realização do investimento;

b) Dispor dos licenciamentos e autorizações prévias à execução dos investimentos;

> Sobre este ponto, importa ter presente que, nos termos do Regime do Regime jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), as obras de reabilitação integral tendem a ser, quase sempre, objeto de controlo prévio por parte das entidades licenciadoras, mediante licenciamento municipal ou comunicação prévia. Deste modo, é absolutamente central a pronúncia da Câmara e o fornecimento de informação ao potencial beneficiário, a disponibilizar igualmente à entidade gestora do IF que acompanhará a realização da operação. Assim, nos Anexos 1 e 2, foi incluído um ponto relativo ao Controlo prévio (ver também ponto **Documentos para instrução do pedido de parecer**), a preencher pelo ponto focal após articulação com os serviços responsáveis na autarquia, para promover a simplificação de procedimentos e consagrar um balcão único no âmbito do IFRRU 2020.

c) Apresentar uma caracterização técnica e uma fundamentação dos custos de investimento e do calendário de realização física e financeira;

d) Incluir indicadores de realização (nomeadamente número de postos de trabalho criados e número de novos residentes) que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos;

e) Não terem sido iniciados os trabalhos relativos ao projeto, entendendo-se como início dos trabalhos quer o início dos trabalhos de construção relacionados com o investimento, quer o primeiro compromisso firme de encomenda de equipamentos ou qualquer outro compromisso que torne o investimento irreversível, consoante o que acontecer primeiro. A compra de terrenos e os trabalhos preparatórios, como a obtenção de licenças e a realização de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos;

f) Demonstrar a viabilidade financeira do investimento (no caso de atividades económicas) e a sustentabilidade da operação após realização do investimento;

g) Apresentar uma avaliação dos riscos associados à operação, designadamente de caráter financeiro ou de execução, associados à existência de achados arqueológicos na área de incidência.

Entidades que podem solicitar um financiamento (beneficiários finais)

Podem solicitar financiamento quaisquer entidades, singulares ou coletivas, públicas ou privadas que cumpram os seguintes requisitos:

a) Requisitos gerais (a verificar pela instituição financeira que gere o fundo)

Os beneficiários finais devem declarar ou comprovar, se para tanto forem notificados, que cumprem as seguintes condições:

(i) Estarem legalmente constituídos, quando aplicável;

(ii) Terem a situação tributária e contributiva regularizada perante, respetivamente, a administração fiscal e a segurança social, a verificar até ao momento da assinatura do contrato com o intermediário financeiro;

(iii) Poderem legalmente desenvolver as atividades no território abrangido pelo PO e pela tipologia das operações e investimentos a que se candidatam;

(iv) Terem a situação regularizada em matéria de reposições, no âmbito dos financiamentos dos FEEI, quando aplicável;

(v) Apresentarem uma situação económico–financeira equilibrada ou demonstrarem ter capacidade de financiamento da operação;

(vi) Apresentarem uma declaração de compromisso em como não estão abrangidos por situações de impedimento descritas no artigo 14º do Decreto-Lei nº 159/2014 de 27 de outubro;

(vii) Apresentarem declaração de que não têm salários em atraso, reportados à data da apresentação da candidatura ou até ao momento da assinatura dos Acordos de Financiamento, quando aplicável;

(viii) Apresentarem uma declaração de compromisso em como irão prestar a informação considerada necessária para o acompanhamento e monitorização da execução dos investimentos, de acordo com a periodicidade definida, e ser auditado pela Inspeção Geral de Finanças, enquanto Autoridade de Auditoria, Agência para o Desenvolvimento e Coesão, enquanto Estrutura de Auditoria Segregada e Autoridade de Certificação, pela Comissão Europeia e pelo Tribunal de Contas Europeu e Tribunal de Contas Nacional.

b) Requisitos específicos de elegibilidade no caso dos beneficiários finais serem empresas (a verificar pela instituição financeira que gere o fundo)

No caso do beneficiário final ser uma empresa, entendendo-se por «Empresa» qualquer entidade que, independentemente da sua forma jurídica, exerce uma atividade económica, através da oferta em concorrência de bens ou serviços no mercado, deve, além das condições gerais, cumprir as seguintes condições:

(i) Não deterem nem terem detido capital numa percentagem superior a 50 %, por si ou pelo seu cônjuge, não separado de pessoas e bens, ou pelos seus ascendentes e descendentes até ao 1.º grau, bem como por aquele que consigo viva em condições análogas às dos cônjuges, em empresa que não tenha cumprido notificação para devolução de apoios no âmbito de uma operação apoiada por fundos europeus.

(ii) Serem PME na aceção da Recomendação 2003/361/CE da Comissão, devem comprová-lo até à data dos financiamentos pelos intermediários financeiros através da Certificação Eletrónica de PME, emitida pelo IAPMEI (http://www.iapmei.pt/iapmei-art-02.php?id=235&temaid=18) de acordo com o determinado pelo Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro;

(iii) Não terem encerrado a mesma atividade ou uma atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos dois anos que antecedem a aprovação do financiamento pelo IF ou que, na altura dessa aprovação, tenha planos concretos para encerrar essa atividade no prazo máximo de dois anos após a conclusão do plano de negócios objeto de financiamento.

Despesas que podem ser apoiadas (despesas de investimento incluindo o IVA mesmo no caso em que o IVA é recuperável)

Na reabilitação urbana são elegíveis as despesas necessárias à execução da operação, nomeadamente as seguintes:

a) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação, incluindo a elaboração de Estudo de Viabilidade Económica e Financeira ou Análise de Custo-Benefício, quando aplicável ;
b) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
c) Aquisição de equipamentos associados à reabilitação do edifício (exemplo elevadores, AVAC);
d) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
e) Testes e ensaios;
f) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5 % do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados;
g) Aquisição de serviços de execução de operação de cadastro predial do prédio ou prédios em que incide a operação, incluindo aluguer de equipamento;
h) No recurso à subcontratação, não são admissíveis contratos efetuados através de intermediários ou consultores, em que o montante a pagar é expresso em percentagem do montante do financiamento ou das despesas elegíveis da operação;
i) Os custos relativos à compra de equipamento em segunda mão, referidos na alínea c) não são elegíveis, exceto quando cumpram cumulativamente as seguintes condições:

(i) O beneficiário comprove que a aquisição do equipamento não foi objeto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias;
(ii) O preço do equipamento não exceda o seu valor de mercado e seja inferior ao custo de equipamento similar novo;
(iii) O equipamento tenha as características técnicas necessárias para a operação e esteja em conformidade com as normas aplicáveis.

A aquisição de terrenos ou de edifícios e a constituição de servidões indispensáveis à realização da operação não são financiáveis com o apoio dos FEEI, CPN, BEI ou CEB.

Em todos os casos **não são elegíveis**:

a) As despesas com funcionamento, manutenção ou reparação ligadas à exploração de infraestruturas ou equipamentos;
b) As contribuições em espécie;

c) As intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infraestruturas ou de equipamentos financiados com FEEI há menos de 10 anos;
d) Os custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos.
e) As indemnizações a arrendatários;
f) As despesas com realojamento;
g) As despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e despesas com processos judiciais.

No que se refere à reabilitação de edifícios que envolvam **despesas associadas à eficiência energética na habitação privada de particulares,** são elegíveis as despesas necessárias à realização das ações definidas na auditoria ou diagnóstico energético, realizada(o) por perito independente acreditado pela ADENE para realização dos certificados energéticos - http://www.adene.pt/sce/micro/peritos-qualificados) que demonstre os ganhos financeiros líquidos resultantes das respetivas operações, nomeadamente relativas a (**despesas de investimento incluindo o IVA mesmo no caso em que o IVA é recuperável**):

a) Intervenções ao nível do aumento da eficiência energética, nas quais se incluem:

(i) Intervenções na envolvente opaca dos edifícios, com o objetivo de proceder à instalação de isolamento térmico em paredes, pavimentos, coberturas e caixas de estores;
(ii) Intervenções na envolvente envidraçada dos edifícios, nomeadamente através da substituição de caixilharia com vidro simples, e caixilharia com vidro duplo sem corte térmico, por caixilharia com vidro duplo e corte térmico, ou solução equivalente em termos de desempenho energético e respetivos dispositivos de sombreamento;
(iii) Intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária (AQS) e em outros sistemas técnicos, através da otimização dos sistemas existentes ou da substituição dos sistemas existentes por sistemas de elevada eficiência;
(iv) Iluminação interior;
(v) Instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia, por forma a contabilizar e gerir os consumos de energia, gerando assim economias e possibilitando a sua transferência entre períodos tarifários;
(vi) Intervenções nos sistemas de ventilação, iluminação e outros sistemas energéticos das partes comuns dos edifícios, que permitam gerar economias de energia.

b) Intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo, desde que façam parte de soluções integradas que visem a eficiência energética, nas quais se inclui nomeadamente:

(i) Instalação de painéis solares térmicos para produção de água quente sanitária;
(ii) Instalação de sistemas de produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (a despesa elegível com investimento em produção de energia elétrica para autoconsumo a partir de fontes de energias renováveis está limitada a 30% do montante de investimento elegível da candidatura relativo à componente de eficiência energética).

c) Auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos bem como a avaliação «*ex-post*» independente que permita a avaliação e o acompanhamento do desempenho e da eficiência energética do investimento, devendo obrigatoriamente incidir sobre as componentes comuns do edifício e as frações individuais, permitindo estruturar e elaborar o projeto que deverá concretizar as soluções apontadas, no todo ou pelo menos para um conjunto de medidas identificadas que resultem em melhoramentos significativos em eficiência energética, e que constituem soluções integradas no domínio da eficiência energética. Esta componente das despesas elegíveis será objeto de financiamento com ajudas a fundo perdido, caso não seja obrigatória por lei.

No âmbito dos investimentos relativos a eficiência energética, não são elegíveis as seguintes despesas:

a) Apoios a intervenções em frações autónomas, de edifícios ou fogos de habitação que tenham já sido alvo de apoios comunitários;
b) Custos incorridos com ações de realojamento;
c) Auditorias obrigatórias por lei.

As auditorias energéticas constituem despesas a suportar pelas entidades gestoras a favor dos beneficiários finais, ficando estas incumbidas de adquirir a realização de auditoria energética, sendo esta despesa financiada a 100%. As despesas relativas à realização da auditoria energética não podem assim integrar o investimento do beneficiário final a financiar.

Elementos de informação para instrução do pedido de parecer (a apresentar pelo promotor ao Município)

Identificação da operação

Designação da operação: _____

Designação/nome do promotor: _____

NIF do Promotor ❑❑❑❑❑❑❑❑❑

Objeto da operação: prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de _____ sob o n.º_____ e inscrito na matriz sob o artigo _____ , da freguesia de _____ .

☐ **Número de processo camarário relativo ao pedido de licença, à comunicação prévia ou ao pedido de informação prévia (PIP)**

Ou na ausência de processo camarário:

☐ Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação.
☐ Estimativa do custo total da obra;
☐ Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
☐ Fotografias do imóvel;
☐ Outros elementos a exigir na instrução dos pedidos de licença, da apresentação de comunicação prévia ou do pedido de informação prévia (PIP), tendo em conta o projeto e o tipo de controlo prévio associado (licenciamento municipal ou comunicação prévia), conforme o disposto na Portaria 113/2015, de 22 de abril, a qual estabelece os elementos Instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Nos termos do RJUE, **as obras de reabilitação integral tendem a ser quase sempre objeto de controlo prévio por parte das entidades licenciadoras**, mediante licenciamento municipal ou comunicação prévia.

OBRAS SUJEITAS A LICENCIAMENTO MUNICIPAL

- *Obras de construção, alteração ou ampliação **em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor**; (alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de **imóveis classificados ou em vias de classificação**, bem como de **imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação**, e as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição de **imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação**; (Alínea d) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de reconstrução **com aumento da altura da fachada ou do número de pisos**; (Alínea e) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de **demolição de edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução**; (Alínea f) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição de imóveis em **áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública**. (Alínea g) do nº 2 do artigo 4º do RJUE)*

OBRAS SUJEITAS A COMUNICAÇÃO PRÉVIA

- *Obras de reconstrução **sem aumento da altura da fachada ou do número de pisos**; (Alínea a) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de construção, de alteração ou de ampliação **em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor**; (Alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Obras de construção, de alteração ou de ampliação **realizadas em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais** e das quais não resulte uma edificação com cércea (altura da fachada) superior à altura mais frequente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado; (Alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)*
- *Edificação de **piscinas associadas a edificação principal**; (Alínea e) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE)*
- ***Operações urbanísticas precedidas de informação prévia homologada favoravelmente**, nos termos dos n.º 2 e 3 do artigo 14.º do RJUE).*

Nota: É possível optar pelo licenciamento quando estejam em causa operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia – cfr. N.º 6 do art. 4.º do RJUE. Note-se que esta opção tem de ser expressa no requerimento inicial.

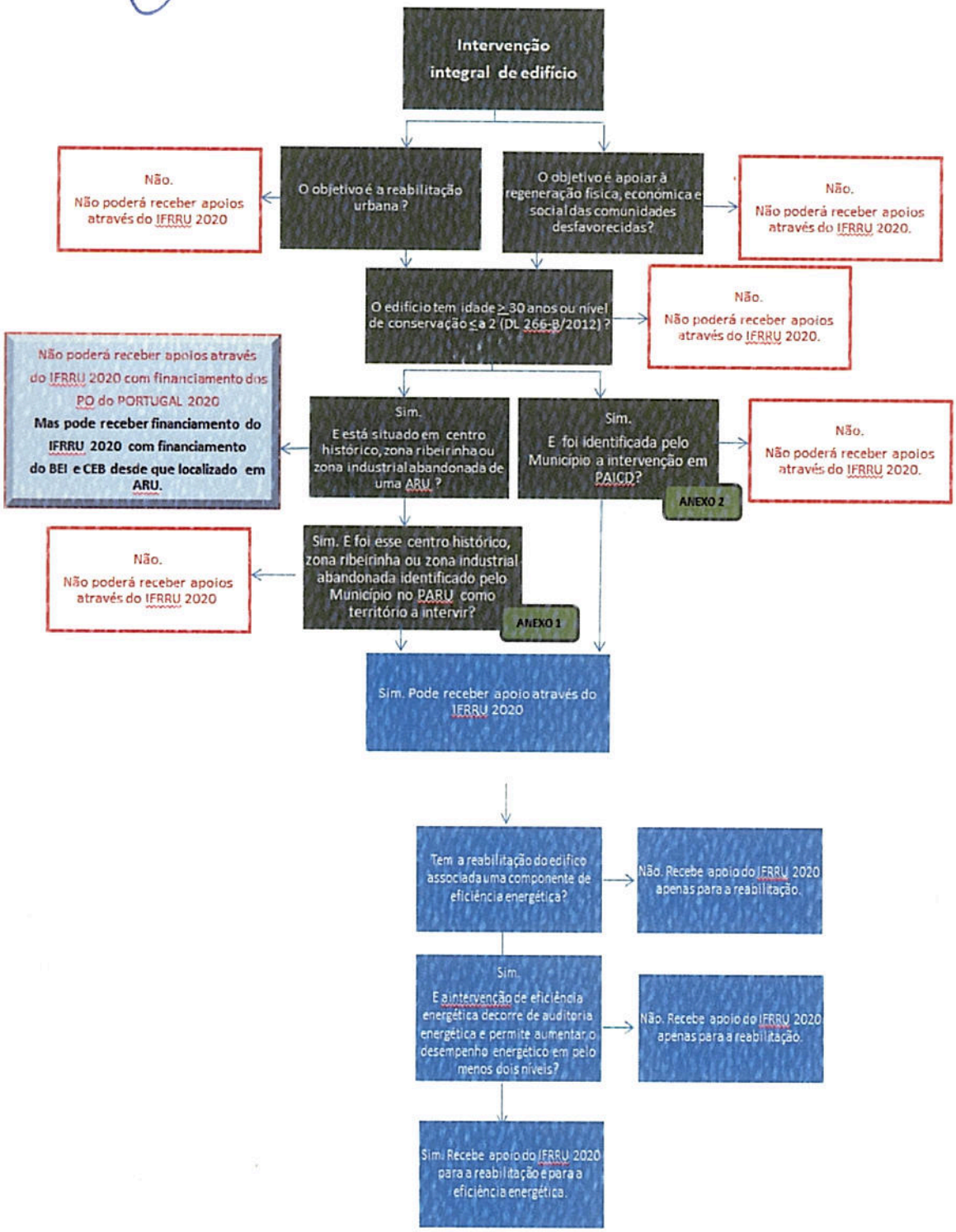
Nota: As obras de conservação, as obras de alteração no interior de edifícios ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou coberturas, bem como as obras de escassa relevância urbanística (artigo 6.º-A do RJUE), desde que não incidentes em imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou de interesse público, em imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, ou em imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação, estão isentas de controlo prévio.

Nota: Para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 151 -B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto--Lei n.º 47/2014, de 24 de março, que aprova o regime de avaliação de impacte ambiental, sempre que esteja em causa a realização de operação urbanística sujeita a avaliação de impacte ambiental (AIA), não pode ser emitida licença ou apresentada comunicação prévia ao abrigo do RJUE sem previamente ter sido emitida declaração de impacte ambiental (DIA) favorável ou condicionalmente favorável ou, no caso de o procedimento de AIA ter decorrido em fase de estudo prévio ou de anteprojeto, emitida decisão favorável sobre a conformidade do projeto de execução com a DIA.

Em síntese, esquematicamente, o papel determinante do ponto focal em cada Município, para facilitar o acesso a financiamento através do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, para estimular o investimento na reabilitação urbana no Município é, no essencial, o seguinte:

O **parecer vinculativo** do Município é solicitado pelo interessado (potencial beneficiário final) para instruir o processo, apresentado ou a apresentar junto de uma das entidades gestoras selecionada para constituir e gerir um IF.

A análise do Município, a realizar através do seu ponto focal específico para o IFRRU 2020, irá incidir, sobre os aspetos assinalados na parte central da figura a *verde escuro* que identificam a tipologia de operações que podem ser apoiadas no âmbito do IFRRU 2020:


Intervenção integral de edifício
O objetivo é a reabilitação urbana?
Não. Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020
O objetivo é apoiar à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas?
Não. Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020.
O edifício tem idade ≥ 30 anos ou nível de conservação ≤ a 2 (DL 266-B/2012)?
Não. Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020.
Sim. E está situado em centro histórico, zona ribeirinha ou zona industrial abandonada de uma ARU?
Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020 com financiamento dos PO do PORTUGAL 2020
Mas pode receber financiamento do IFRRU 2020 com financiamento do BEI e CEB desde que localizado em ARU.
Sim. E foi identificada pelo Município a intervenção em PAICD?
ANEXO 2
Não. Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020.
Sim. E foi esse centro histórico, zona ribeirinha ou zona industrial abandonada identificado pelo Município no PARU como território a intervir?
ANEXO 1
Não. Não poderá receber apoios através do IFRRU 2020
Sim. Pode receber apoio através do IFRRU 2020
Tem a reabilitação do edifício associada uma componente de eficiência energética?
Não. Recebe apoio do IFRRU 2020 apenas para a reabilitação.
Sim. E a intervenção de eficiência energética decorre de auditoria energética e permite aumentar o desempenho energético em pelo menos dois níveis?
Não. Recebe apoio do IFRRU 2020 apenas para a reabilitação.
Sim. Recebe apoio do IFRRU 2020 para a reabilitação e para a eficiência energética.

Siglas e Acrónimos

Sigla	Descritivo
BEI	Banco Europeu de Investimento
CEB	Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa
EG	Estrutura de Gestão do IFRRU 2020
FEEI	Fundos Europeus Estruturais e de Investimento
IFRRU 2020	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
P.I.	Prioridade de Investimento
PAICD	Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas
PARU	Plano de Ação de Reabilitação Urbana
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Sustentável
AG	Autoridade de Gestão de um Programa Operacional
PO	Programa Operacional
POSEUR	Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos
RCM	Resolução de Conselho de Ministros
Reg.	Regulamento
ARU	Área de Reabilitação Urbana
ORU	Operação de reabilitação urbana
IF	Instrumentos financeiros

Está disponível um glossário com conceitos associados aos FEEI e à gestão dos instrumentos financeiros em http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/06Glossario.html

V – Ficha de Levantamento de Edifícios Degradados e Nota Explicativa

Área de Reabilitação Urbana de Maiorca

Data:
Edifício n.º:

Município Figueira da Foz
FICHA DE LEVANTAMENTO DOS EDIFÍCIOS DEGRADADOS

Identificação do Edificio

Cadastro

Código SIG

Local

Freguesia

Proprietários
Morada NIF

Proprietários
Morada NIF

Planta de Localização

*

Fotos

Época de construção		**Tipo**	

Valor Arquitetónico

Interesse patr	Imóvel dissonante

Identificação de valores de interesse

Dimensão urbana				Observações:
Inserção no tecido urbano		Enquadramento histórico		
Processo construtivo		Riqueza de materiais		
Coerência no desenho		**Total**	**0**	
Intervenção posterior à época de construção				
Data	Cobertura			
	Fachadas visíveis			
	Caixilharias			

Caract. Funcional

Edificação	Isolada		Geminada		Em banda		Gaveto		Outro	

Ocupação / Uso		**Habitação**	**Comércio**	**Serviços**	**Armazéns**	**Indústria**	**Outro**	**Devoluto**
	Cave							
	R/C							
	1.º P							
	2.º P							
	3.º P							
	4.ºP/+							

Edifício n.º:

Caracterização Formal

Elementos de construção

Estrutura	Paredes-mestras em alvenaria de pedra e argamassa		Paredes-mestras em alvenaria de adobe/ tijolo	
	Paredes-mestras em pedra		Reticulada de madeira c/ preenchimento em adobe/ tijolo	
	Estrutura porticada de betão c/ preenchimento em tijolo		Paredes-mestras c/ constituição desconhecida	

Pavimentos / Pisos	Estrutura de betão		Estrutura de madeira		Estrutura metálica		Outro		**Obs.:**

Cobertura	Tipo	Inclinada		N.º de águas		Plana		Acesso		**Obs.:**
	Material	Telhas		Tela / Betuminos		Metal		Lajetas/ mosaico		

Elementos componentes das fachadas visivéis

	Material	Tipo	Cor		Observações
			Referência NCS	Natural	
Pano de fundo					
Soco					
Frisos, Pilastras, Cunhais e Cornijas					
Cimalha					
Platibanda					
Beiral					
Empenas					
Algeroz/Caleira					
Tubo de queda					
Guarnições Padieiras, Ombreiras, Peitoris e Soleiras					

CAIXILHARIAS		Material	Cor		Observações
			Referência NCS	Natural	
Portas	Aros				
	Folhas				
Sacadas	Aros				
	Folhas				
	Guardas				
Janelas	Aros				
	Folhas				
	Guardas				
Portões	Aros				
	Folhas				
Montras	Aros				
	Folhas				
Sist. obscurecimento					
Clarabóia					
Chaminé					
Elementos dissonantes					

Espaços Exteriores	Logradouro		Terraço		Jardim	

Edifício n.º:

					Avaliado	Não avaliado
Anomalias	Cobertura	Estrutura	Deformação excessiva			
			De madeira com zonas apodrecidas			
		Telhas	Partidas			
		Caleiras/Algerozes	Avariadas e/ou entupidas			
		Chaminés	Fendas acentuadas e/ou inseguras			
			Rebocos danificados			
			Pintura degradada			
		Terraços	Escoamento deficiente			
			Impermeabilização empolada ou danificada			
		Estado de conservação da cobertura	**Péssimo**	**Mau**	**Médio**	**Bom**
	Paredes Exteriores	Fachada Principal	Pintura degradada			
			Azulejos partidos/ em falta			
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo		
				Materiais a destacarem-se		
				Fendas		
				Indícios de insegurança estrutural		
			Rebocos	Danificados com alvenaria à vista		
			Vãos	Cantarias	Fendidas e degradadas	
					Fracturas em várias direções	
			Varandas	Bacias	Inseguras	
					Elementos a destacarem-se	
				Guardas	Metal corroido ou s/ pintura	
					Madeiramentos degradados	
					Falta de ligação nos apoios	
			Tubos de queda	Desligados dos algerozes		
				Tramos corroídos ou em falta		
				Paramento envolvente manchado c/humidade		
		Empena(s) Livre(s)	Pintura degradada			
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo		
				Materiais a destacarem-se		
				Necessidade de revestimento especial		
				Fendas		
				Indícios de insegurança estrutural		
			Rebocos	Danificados com alvenaria a vista		
		Estado de conservação das paredes exteriores	**Péssimo**	**Mau**	**Médio**	**Bom**
	Caixilharias exteriores	Janelas / Portas	Madeiramento empodrecido ou em falta			
			Pintura degradada			
			Metal corroído			
			Vidros partidos/ em falta			
			Portadas - apodrecidas/danificadas			
		Marquises	Elementos metalicos deformados			
			Pintura degradada			
			Caixilhos empenados/funcionando mal			
			Vidros partidos/ em falta			
		Estado de conservação das caixilharias	**Péssimo**	**Mau**	**Médio**	**Bom**

Observações:

Total N. Ponderação

100 %

Estado

0%

Excelente

ESTADO EXTERIOR DE CONSERVAÇÃO	PÉSSIMO	MAU	MÉDIO	BOM	EXCELENTE

* Para mais informações sobre o preenchimento da Ficha de Levantamento de Edifícios Degradados deve consultar-se a "Nota Explicativa"

elaborada para o efeito.

Edifício n.º:

Fotografias

NOTA EXPLICATIVA

PREENCHIMENTO DA FICHA DE LEVANTAMENTO

Para que a avaliação do edificado seja precisa e independente do técnico a que cabe a tarefa, esta deve basear-se em regras claras e pré-definidas.
Assim, as instruções seguintes visam definir o conjunto de procedimentos e critérios que foram estabelecidos na elaboração da ficha e que devem ser cumpridos no seu preenchimento, pelos técnicos durante as vistorias.
É ainda importante referir que houve a preocupação de tornar a ficha o mais direta e simplificada possível ao nível da resposta, pois esta visa ser trabalhada em SIG (Sistema de Informação Geográfica utilizado no Município) e prevê a possibilidade de ser transposta para o *tablet*, a fim de se completar o levantamento dos edifícios no local.

ESTRUTURA

A ficha de avaliação está organizada nas seguintes partes:

1. Identificação

2. Caracterização

3. Avaliação

SECÇÕES

1. Na **identificação** devem ser preenchidos os campos que permitam o cadastro do edifício, designadamente:

Código SIG - código do registo da avaliação de acordo com o Sistema de Informação Geográfica.

Local - Morada completa do edifício vistoriado.

Freguesia - Localização do edifício vistoriado.

Proprietários - Nome completo do(s) proprietário(s) do edifício.

Morada - Morada completa do(s) proprietário(s).

NIF - Número de contribuinte do(s) proprietário(s).

Planta de implantação - O edifício avaliado deve ser georreferenciado em SIG, no entanto, a ficha de avaliação consagra o espaço para uma planta de implantação, à escala 1:5000, a fim de enquadrar o edifício na envolvente.

Fotos - Secção correspondente às fotografias do edifício, devendo incluir pelo menos uma de fachada. Espaço onde também é possível registar detalhes relativos às anomalias observadas.

Época de construção - A época de construção deve ser classificada numa das seguintes categorias[1]:

Anterior a 1755 - Edificações pré-pombalinas.

1755 a 1864 - Edificações do período pombalino e similares.

1865 a 1903 - Adulteração das referências pombalinas e significativo aumento do número de pisos. Período compreendido entre a entrada em vigor das primeiras posturas municipais sobre construção, em Lisboa (1865), e a publicação do Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas (1903).

1904 a 1935 - Introdução de lajes constituídas por perfis metálicos e abobadilhas e de lajes de betão armado (de primeira geração) em zonas húmidas, apoiadas em paredes resistentes. Período que se estende até à entrada em vigor do Regulamento do Betão Armado (RBA, 1935).

1936 a 1950 - Introdução gradual de estruturas reticuladas. Período que decorre entre a entrada em vigor do RBA e a entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU, 1951).

1951 a 1982 - Generalização do tipo "esquerdo-direito" e predomínio das estruturas reticuladas de betão armado preenchidas com paredes de alvenaria (tijolos furados e blocos de betão). Aumento gradual da altura das construções. Período compreendido entre a entrada em vigor do RGEU e a aprovação do Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-Esforçado (REBAP, 1983),

[1] Os períodos equivalentes a cada época correspondem na maioria à entrada em vigor de regulamentos da construção que alteraram as tipologias construtivas dominantes, e estão definidos no "Método de avaliação do estado da conservação de imóveis" (MAEC) desenvolvido no LNEC para determinar o coeficiente de conservação e publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

incluindo a entrada em vigor do Regulamento de Estruturas de Betão Armado (REBA, 1968), que o REBAP veio revogar e substituir.

Posterior a 1982 - Edificações posteriores à entrada em vigor do REBAP.

Observa-se que, quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas, deve considerar-se o período de construção da parte principal do edifício. Caso o edifício tenha sido sujeito a uma reformulação estrutural profunda, deve ser considerado o período em que ocorreu como sendo o período de construção. Se a estrutura de um edifício for característica de um período mas a sua data de construção for doutro período, deve prevalecer a data de construção.

Tipo - o edifício é distinguido de acordo com as suas características morfo-tipológicas, numa das seguintes categorias:

- Arquitetura privada corrente;
- Arquitetura privada especial;
- Arquitetura pública;
- Arquitetura religiosa;
- Arquitetura militar;
- Arquitetura industrial;
- Outras.

2. Este capítulo corresponde à **caracterização** dos edifícios que agora engloba o valor arquitetónico e a descrição formal e funcional do edifício.

2.1 Valor arquitetónico

O valor arquitetónico é dedicado à ponderação de valores do existente em que, reconhecendo a multiplicidade do significado de "valor", se apela à

sensibilidade própria e ao conhecimento específico nos domínios da arquitetura, do urbanismo e da conservação para **identificar os valores de interesse**.

Nesta linha de pensamento, avalia-se a dimensão urbana do edifício, no sentido de aferir o interesse patrimonial com rigor, e deste modo associar a regulamentação específica e o grau de preservação correspondente.

Assim, a **dimensão urbana** é avaliada de acordo com os critérios pré-estabelecidos:

- Inserção no tecido urbano;

Corresponde à verificação de compatibilidade do tipo de edifício com o contexto em que se insere; devem ponderar-se as suas características morfológicas na morfologia urbana envolvente. Forma, altura, volume e profundidade são fatores a equacionar.

- Processo construtivo;

Os edifícios antigos caracterizam-se por uma imensidão de soluções construtivas, e numa observação mais atenta permite-nos a identificação de padrões que devem ser preservados. Assim, deve atribuir-se uma ponderação de acordo com a qualidade destes, que constitua uma orientação no dever de valorização a considerar, em casos de reparação e substituição de elementos degradados.

- Coerência no desenho.

Ligado à semântica de um edifício, o conceito de desenho é muito abrangente. No entanto, restringe-se aqui apenas à imagem exterior do edifício e à geometria, no sentido de apurar se o vocabulário (a gramática dos vários elementos constitutivos) segue linhas regulares e adequadas a outros elementos constituintes que definem o estilo global.

- Enquadramento histórico;

Este ponto valida a importância histórica do edifício. Em função da sua época de construção e uso atribui-se uma ponderação tendo em conta o seu contributo para identificação da história da cidade.

- Riqueza dos materiais;

Caracterizada por uma arquitetura vernacular, os edifícios da Figueira da Foz são construídos com materiais e recursos locais adequados a condições económicas e

sociais, neste sentido indica-se um nível que tende a caracterizar a riqueza que constitui este edifício por comparação com os outros.

Para todos estes valores atribui-se uma apreciação qualitativa de 1 a 5, sendo que "1" corresponde ao pior e "5" ao melhor, gerando no final um valor que designará o interesse patrimonial.

Quanto ao **Interesse patrimonial**, o edifício é caracterizado com uma categoria de acordo com a legislação vigente, e através do valor proveniente da dimensão urbana é-lhe atribuído um dos seguintes graus de valorização / preservação:

Imóvel de qualidade - classificação de Grau I atribuída ao imóvel ou conjunto com valor excecional, cujas características deverão ser integralmente preservadas. (20-25)

Imóvel com interesse - classificação de Grau II atribuída ao imóvel ou conjunto com valor tipológico, estilístico ou histórico ou que se singulariza na massa edificada, cujos elementos estruturais e características de qualidade arquitetónica ou significado histórico deverão ser preservadas. (15-19)

Imóvel de acompanhamento - classificação de Grau III atribuída ao imóvel ou conjunto de acompanhamento que, sem possuir características individuais a assinalar, colabora na qualidade do espaço urbano ou na ligação do tempo com o lugar, devendo ser preservado em tal medida. (10-14)

Imóvel sem interesse - classificação de Grau IV atribuída ao imóvel ou conjunto com fraca qualidade arquitetónica. Apesar de ser um objeto estranho/descontextualizado a nível de estilo ou história, não interfere na composição da malha urbana. (5-9)

Imóvel dissonante - classificação de Grau V atribuída ao imóvel ou conjunto que apresenta uma manifesta falta de capacidade para se relacionar com os espaços exteriores envolventes, bem como em constituir-se como um elemento corretamente dimensionado, com regras de composição equilibradas e harmoniosas. Ou seja, demasiado autónomo e descontextualizado, concebido de forma individualizada e indistinto do local onde se pretende inserir. (0-4)

Intervenção posterior à época de construção – No sentido de relatar e perceber as perdas ou os valores adquiridos nos edifícios que manifestem alterações às características tipológicas originais provenientes de intervenções posteriores à época de construção, indica-se a data mais aproximada da intervenção com um dos períodos designados:

1. Último ano
2. Menos de 5 anos
3. Mais de 5 anos

E de seguida caracteriza-se o tipo de intervenção realizado a nível de cobertura, fachadas visíveis e caixilharias, de acordo com os seguintes parâmetros:

1. Intervenção não intrusiva, necessária e integrada na preservação dos elementos originais;
2. Intervenção pouco intrusiva e compatível com a preservação tipológica;
3. Intervenção intrusiva mas compatível com a preservação tipológica;
4. Intervenção pouco intrusiva mas descontextualizada da traça original;
5. Intervenção abusiva e dissonante da tipologia original.

Uma vez que o valor arquitetónico é fulcral na Estratégia de Reabilitação Urbana, entende-se que seja influenciador no resultado final de um julgamento criterioso e justo dos resultados de uma requalificação exterior do edifício.

Este sistema de avaliação/caracterização melhorado pretende assim apurar, por um lado, se as obras realizadas nos vários edifícios estão bem conseguidas a nível construtivo e preservaram o seu interesse patrimonial, ou por outro lado, se apesar construtivamente eximias registaram perdas ou ganhos neste domínio.

Os resultados deverão influenciar os escalões de benefícios fiscais aos quais os proprietários dos edifícios se poderão candidatar pela realização das devidas obras, segundo a Estratégia de Reabilitação Urbana.

2.2 Em relação à **caracterização funcional**, devem ser inscritos os dados relativos à edificação e à ocupação/uso.

Edificação - neste campo deve ser caracterizado o tipo de lote segundo um dos parâmetros: "isolado", "gaveto", "geminado", "em banda", ou "outro", como aparece na tabela da ficha.

Ocupação/ uso - Esta secção pretende analisar o uso de cada edifício, aparecendo estes dados não por edifício, mas sim por piso, na medida em que alguns edifícios possuem mais do que um piso e com usos diferentes

Os vários pisos podem ser distinguidos com as seguintes funções: habitação, comércio, serviços, armazéns, indústria, outro, devoluto. Nos casos em que um piso esteja devoluto, admite-se que a ocupação original, caso seja conhecida, também deve ser indicada.

2.3 A respeito da caracterização **formal,** o levantamento divide-se em dois grupos: elementos de construção e elementos componentes de fachadas visíveis.

Quanto aos elementos de construção, considera-se importante integrar três tipos de informação: estrutura, pavimentos/lajes e cobertura.

Assim, relativamente à **estrutura**, foram definidos os vários tipos característicos dos edifícios das ARU's e dos quais deve ser selecionado o correspondente a cada um: paredes-mestras autoportantes em alvenaria de pedra e argamassa; paredes-mestras autoportantes em pedra; estrutura porticada de betão com preenchimento em tijolo; paredes-mestras autoportantes em alvenaria de adobe/tijolo; estrutura reticulada de madeira com preenchimento em adobe/tijolo; ou paredes-mestras autoportantes com constituição desconhecida.

Quanto à constituição de **pavimento/pisos**, selecionaram-se parâmetros mais comuns e dos quais também deve ser selecionado apenas um, privilegiando o principal:

- estrutura de betão;

- sobrado de madeira;

- estrutura metálica.

No caso de se verificar mais que um ou nenhum destes, deve ser selecionada a opção "outro" e indicado o tipo em "observações. Este espaço adequa-se também a outra informação pertinente, por exemplo a enumeração de outros tipos de pavimentos nos casos em que se verifique a sua existência.

A respeito da **cobertura**, deve ser caracterizado o tipo e o material. Em relação ao tipo, quando a cobertura for inclinada, caso seja visível, deve indicar-se o número de águas. Nas situações em que se apresentar plana, deve verificar-se se é acessível e o mesmo deve ser apontado em "Acesso". Quanto ao material, deve-se selecionar o correspondente da seguinte lista: "telhas", "tela/betuminoso", "metal" e "lajetas/mosaicos". Nos casos em que nenhum destes se verifica deve ser identificado nas observações.

Por último, a nível formal resta a caracterização dos elementos componentes das fachadas, devendo indicar-se no respetivo quadrado o número de fachadas visíveis, uma vez que a informação registada a seguir provém apenas delas.

Neste seguimento, para obter um estudo exaustivo enumeram-se os vários componentes que caracterizam todas as fachadas e as diversas constituições dos mesmos de forma a facilitar o preenchimento da ficha. Assim, para os componentes: "pano de fundo"; "soco"; "frisos"; "pilastras"; "cunhais"; e "cornijas"; "cimalha"; "platibanda"; "beiral", "empenas", "algeroz/ caleira", "tubo de queda" e "guarnições", caracteriza-se o material e o tipo. No que toca às caixilharias, chaminé e elementos dissonantes[2], apenas se indica o material, uma vez que existem inúmeros tipos e esse pormenor não iria alterar os nossos resultados. Para estes campos e de forma a uniformizar o processo de caracterização, definiu-se uma vasta de lista dos géneros encontrados no edificado em geral - **anexos I** e **II**.

[2] Os "**elementos dissonantes**" constituem novo campo em relação à primeira proposta da ficha, pela necessidade de identificação dos elementos obsoletos que não se enquadram na estética do edifício e apenas estão a denegrir a imagem da fachada.

Paralelamente, para todos os elementos constituintes da fachada deve proceder-se ao levantamento da "cor", assinalando um código de referência que deve ser selecionado no local utilizando uma paleta de cores (sistema internacional NCS – *natural colour system*).

Nos casos necessários em que a cor do material for a natural deve assinalar-se essa propriedade no respetivo espaço.

Será com base neste levantamento que, teremos uma noção exata das quantidades e predominâncias cromáticas e estilísticas existentes nesta área ao nível dos mais diversos elementos que compõem a imagem urbana das ARU's.

3. Finalmente, na terceira parte da ficha, a **Avaliação** processa-se registando as anomalias exteriores patentes no edifício.

O sistema de avaliação tem como base justificativa a legislação vigente, estando de acordo com o disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano[3] relativo à avaliação do estado de conservação do edificado, e por isso segue os critérios do "Método de avaliação do estado de conservação de edifícios" (MAEC) conjugando quatro princípios gerais:

- consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- tipo e extensão do trabalho necessário para a correção da anomalia;
- relevância dos locais afetados pela anomalia;
- existência de alternativa para o espaço ou equipamento afetado.

De acordo com este método o estado e conservação é caracterizado por níveis que refletem o tipo e a gravidade das anomalias existentes no edifício, sintetizando-se nos níveis do quadro seguinte:

[3] Lei n.º 31 /2012, de 14 de Agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 59 - A/ 2012, de 12 de Outubro, que procedeu à revisão do regime jurídico de arrendamento urbano, alterando o Código Civil e a Lei n.º 6/ 2006, de 27 de Fevereiro.

Estado de conservação Anomalias	**Excelente** Muito Ligeiras	**Bom** Ligeiras	**Médio** Médias	**Mau** Graves	**Péssimo** Muito Graves
	Ausência de anomalias ou com anomalias sem significado	Anomalias que prejudicam o **aspeto**, e que requerem trabalhos de limpeza, ou substituição de **fácil execução**	Anomalias que prejudicam o **aspeto**, e que requerem trabalhos de substituição ou reparação de **difícil execução**		
			Anomalias que prejudicam o **uso** e o **conforto** e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de **fácil execução**	Anomalias que prejudicam o **uso** e o **conforto** e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de **média execução**	
				Anomalias que colocam em risco a **saúde** e a **segurança**, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de **média execução**	Anomalias que colocam em risco a **saúde** e a **segurança**, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de substituição ou reparação de **difícil execução**
					Anomalias que colocam em risco a **saúde** e a **segurança**, podendo motivar **acidentes graves** ou **muito graves**
					Ausência ou inoperacionalidade de **infraestrutura básica**

Pensando no contexto deste conselho pega-se nestas premissas como base, e adapta-se de forma a criar um sistema de avaliação que se considera mais eficaz.

Assim, este culminará na conjugação das anomalias detetadas e da soma de uma ponderação associada às mesmas consoante o tipo de função que afetam e a gravidade que lhe esta implícita.

De forma a simplificar o máximo possível, elaborou-se uma lista de variadas e potenciais anomalias que afetam normalmente os vários elementos funcionais dos edifícios. Por conseguinte, os vários elementos funcionais a considerar nesta avaliação exterior, são: cobertura, paredes e caixilharias exteriores.
Assim, e tendo em conta os critérios supra referidos, enumera-se para cada um destes elementos as suas patologias a nível estrutural, dos elementos constituintes e dos acabamentos; às quais são atribuídas pontuações de ponderação entre "0" e "4" por ordem de importância.

Pontuações de ponderação atribuídas às patologias enunciadas:

4 - patologias referentes à estrutura
3 - patologias referentes aos elementos constituintes que afetem a estrutura
2 - patologias referentes aos elementos constituintes
1 - patologias referentes aos acabamentos
0 - patologias inexistentes ou não visíveis (no caso de não serem visíveis deve ser referido pelo técnico nas observações).

A soma de todas as pontuações de ponderação perfazem um total de 100% que caracterizará o Estado Exterior de Conservação - consultar **anexo III**.
Para efeitos de preenchimento, no caso de se observarem afirmativos os problemas descritos na ficha referentes a cada edifício, estes devem ser indicados com um "X" na coluna da esquerda – "Avaliados -; e nos casos em que os problemas descritos não sejam passíveis de avaliação (por inexistência ou invisibilidade) o "X" deve ser colocado na coluna da direita - "Não avaliados"- que automaticamente o programa gerará o estado de conservação exterior. Este tem em conta os diferentes condicionantes, porém mantem a mesma coerência de resultados: aos vários níveis avaliados corresponde a totalidade da ponderação a avaliar.

A determinação do estado de conservação segue a lógica do disposto no artigo 5º, do D.L. n.º 266 – B/2012, de 31 de Dezembro pelo que os edifícios serão escalonados em cinco níveis:

Nível 5 – Excelente
Nível 4 – Bom
Nível 3 – Médio
Nível 2 – Mau
Nível 1 - Péssimo

Ao nível Excelente corresponde apenas uma faixa de 5% na soma das ponderações, enquanto ao nível Bom é atribuído 15%, ao Médio e ao Mau 25% a cada, e ao Péssimo os restante 30%.
Esta diferença de cotação deve-se à escolha das patologias a listar, e à sua gravidade que se traduz num peso diferente para o total da soma dos vários níveis de ponderação. É deste modo, que também se exclui logo à partida, a hipótese de "ausência de anomalias ou anomalias sem significado" – correspondente ao valor "0" na ponderação; da mesma maneira que o nível Excelente não aparece nas Avaliações Intermédias de cada elemento funcional. No entanto, na totalidade do edifício admite-se que um ou dois problemas referentes a acabamentos (o correspondente até 5% do total) sejam considerados positivos e que a avaliação final atinja esse resultado.

Por último, salienta-se que a avaliação se baseia na observação das condições gerais do edifício apreciadas por um perito no momento da visita e está limitada ao preenchimento da ficha; o que não garante que todas as anomalias potencialmente existentes no edifício constem da mesma.
Caso seja necessário aditar mais anomalias, ou outro tipo de informação não assinalada, deverá ser adicionada uma nota nas observações da ficha e a mesma informação deverá constar nos respetivos autos de vistoria dos edifícios, a realizar no âmbito do dever da conservação ao abrigo do RJUE.

Com a informação gerada pela utilização desta ficha no levantamento de edifícios degradados, pretende definir-se a estratégia apropriada para atuar nas ARU's para assim revitalizar a Figueira. Com base nos problemas detetados, os eixos estratégicos passam por contrariar as tendências negativas e beneficiar da forma mais positiva do investimento imobiliário. É certo que a Reabilitação Urbana é um tema transversal da atualidade e exige um esforço maior por parte das políticas urbanas para a recuperação da cidade consolidada, fundamental para a preservação da memória de centros vivos de outrora, núcleos primitivos de povoamento das cidades, de riqueza adormecida e potencial competitivo, recuperando a centralidade urbana de outros tempos.
Neste sentido, esta metodologia de trabalho e a criação de uma plataforma viva, servirá de base para prosseguir com a estratégia de reabilitação urbana a uma escala mais pormenorizada.

Exemplo - Ficha De Levantamento de Edifícios Degradados

Data: 26-11-2014
Edifício n.º: jose_jardim52

Município Figueira da Foz
FICHA DE LEVANTAMENTO DOS EDIFÍCIOS DEGRADADOS

Identificação do Edifício

Cadastro

Código SIG

Local Rua José Jardim, n. 52

Freguesia Buarcos

Proprietários Paulo Jorge Ramos de Oliveira
Morada Rua Agostinho Saboga n.º 57 - 5º Dto Tavarede NIF 151171726

Proprietários
Morada NIF

Planta de Implantação

Fotos

Época de construção	1904 a 1935	Tipo	Arq. privada corrente

Valor Arquitetónico

Interesse pate: Imóvel com Interesse

Identificação de valores de interesse

Dimensão urbana			
Inserção no tecido urbano	5	Enquadramento histórico	5
Processo construtivo	5	Riqueza de materiais	2
Coerência no desenho	2	Total	19/25
Intervenção posterior à época de construção			X

Data		
Mais de 5 anos	Cobertura	
	Fachadas visíveis	3. Intervenção intrusiva e compatível com a pres
	Caixilharias	4. Intervenção pouco intrusiva mas descontextua

Observações:

Caract. Funcional

Edificação	Isolada		Geminada		Em banda	X	Gaveto		Outro	

Ocupação / Uso	Habitação	Comércio	Serviços	Armazéns	Indústria	Outro	Devoluto
Cave							
R/C		X					X
1.º P	X						X
2.º P	X						X
3.º P	X						X
4.ºP/+							

Página 1 de 3

Edifício n.º: jose_jardim52

Caracterização Formal

Elementos de construção

Estrutura	Paredes-mestras autoportantes em alvenaria de pedra e a		Paredes-mestras autoportantes em alvenaria de adobe/ tijolo		
	Paredes-mestras autoportantes em pedra	X	Reticulada de madeira c/ preenchimento em adobe/ tijolo		
	Estrutura porticada de betão c/ preenchimento em tijolo		Paredes-mestras autoportantes c/ constituição desconhecida		

Pavimentos / Pisos	Estrutura de betão		Sobrado de madeira	X	Estrutura metálica		Outro		Obs.:

Cobertura	Tipo	Inclinada	X	N.º de águas	5	Plana		Acesso		Obs.:
	Material	Telhas	X	Tela / Betuminos		Metal		Lajetas/ mosaico		

Elementos componentes das fachadas visivéis 1

	Material	Tipo	Cor		Observações
			Referência NCS	Natural	
Pano de fundo	Placagem	Azulejo	Branco com motivos		Motivos amarelo, azul e verde
Soco	Reboco projetado e polido	Areado	Branco		Saliente
Frisos, Pilastras, Cunhais e Cornijas	Placagem	Azulejo	Branco; S 1020-G50Y		
Cimalha	Pedra	Simples	Branco		
Platibanda	Cal e cantaria de pedra	Saliente	Branco		
Beiral	Telha barro vermelho	Marselha	S 2040-Y50R	X	Lateral
Empenas	Reboco projetado e polido	Liso	Branco		
Algeroz/Caleira					
Tubo de queda					
Guarnições Padieiras, Ombreiras, Peitoris e Soleiras	Pedra	Saliente	Branco		Calcário

CAIXILHARIAS		Material	Cor		
			Referência NCS	Natural	
Portas	Aros	Madeira	G 7020-G10Y		
	Folhas	Madeira	G 7020-G10Y		
Sacadas	Aros	Madeira	G 7020-G10Y		
	Folhas	Vidro		X	
	Guardas	Metálica	Prateado		
Janelas	Aros	Madeira	G 7020-G10Y		
	Folhas	Vidro		X	
	Guardas				
Portões	Aros				
	Folhas				
Montras	Aros	Chapa metálica		X	Aço inox
	Folhas	Vidro			
Sist. obscurecimento		Madeira	Branco		Portadas interiores
Claraboia					
Chaminé					
Elementos dissonantes		Metal	Prateado		Remover

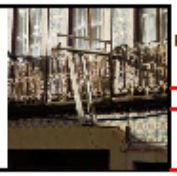
Dependências	Logradouro		Terraço		Jardim	

Página 2 de 3

Edifício n.º: jose_jardim52

						Avaliado	Não avaliado
Anomalias	Cobertura	Estrutura	Deformação excessiva				X
			De madeira com zonas apodrecidas				X
		Telhas	Partidas				
		Caleiras/Algerozes	Avariadas e/ou entupidas			X	
		Chaminés	Fendas acentuadas e/ou inseguras				X
			Rebocos danificados				X
			Pintura degradada				X
		Terraços	Escoamento deficiente				X
			Impermeabilização empolada ou danificada				X
		Estado de conservação da cobertura	Péssimo	Mau	Médio	Bom	
	Paredes Exteriores	Fachada Principal	Pintura degradada			X	
			Azulejos partidos/ em falta			X	
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo			
				Materiais a destacarem-se		X	
				Fendas			
				Indícios de insegurança estrutural			
			Rebocos	Danificados com alvenaria à vista		X	
			Vãos	Cantarias	Fendidas e degradadas	X	
					Fracturas em várias direções		
			Varandas	Bacias	Inseguras		
					Elementos a destacarem-se		
				Guardas	Metal corroído ou s/ pintura	X	
					Madeiramentos degradados		
					Falta de ligação nos apoios		
			Tubos de queda	Desligados dos algerozes			
				Tramos corroídos ou em falta		X	
				Paramento envolvente manchado c/humidade			
		Empena(s) Livre(s)	Pintura degradada				X
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo			X
				Materiais a destacarem-se			X
				Necessidade de revestimento especial			X
				Fendas			X
				Indícios de insegurança estrutural			X
			Rebocos	Danificados com alvenaria a vista			x
		Estado de conservação das paredes exteriores	Péssimo	Mau	Médio	Bom	
	Caixilharias exteriores	Janelas / Portas	Madeiramento empodrecido ou em falta				
			Pintura degradada			X	
			Metal corroído			X	
			Vidros partidos/ em falta				
			Portadas - apodrecidas/danificadas			X	
		Marquises	Elementos metálicos deformados				X
			Pintura degradada				X
			Caixilhos empenados/funcionando mal				X
			Vidros partidos/ em falta				X
		Estado de conservação das caixilharias	Péssimo	Mau	Médio	Bom	

Observações: A fachada apresenta ainda um elemento obsoleto que deve ser removido.



Total N. Ponderação 86%

Estado 39% Médio

ESTADO EXTERIOR DE CONSERVAÇÃO	PÉSSIMO	MAU	MÉDIO	BOM	EXCELENTE

Página 3 de 3

Anexos

ANEXO I - ELEMENTOS COMPONENTES DA FACHADA

Opções de Escolha

	Material	Tipo	Cor	Observações
Pano de fundo	- Reboco projetado e polido - Reboco Marmorizado - Placagem	- Liso - Tirolês - Escocês - Areado - Raspado - Riscado ou Estriado - Seixo à Vista - Lavado - Marmorite Lavada - Azulejo - Mosaico - Tijoleira - Pedra	- Referência NCS	
Soco	- Reboco projetado e polido - Reboco Marmorizado - Placagem	- Liso - Tirolês - Escocês - Areado - Raspado - Riscado ou Estriado - Seixo à Vista - Lavado - Marmorite Lavada - Azulejo - Mosaico - Tijoleira - Pedra	- Referência NCS	- À face - Saliente - Rebaixado
Frisos, Pilastras, Cunhais e Cornijas	- Reboco projetado e polido - Reboco Marmorizado	- Liso - Tirolês - Escocês - Areado - Raspado - Riscado ou Estriado - Seixo à Vista - Lavado - Marmorite Lavada	- Referência NCS	- À face - Saliente - Rebaixado

	- Placagem	- Azulejo - Mosaico - Tijoleira - Pedra		
Cimalha	- Betão - Reboco - Pedra	- Simples - Dupla - Inclinada	- Referência NCS	
Platibanda	- Pintada - Cal e cantaria de pedra - Frontão em pedra - Balaustrada - Murete em Merlões	- À face - Saliente - Recuada	- Referência NCS	
Beiral	- Telha barro vermelho - Telha de cimento - Metal - Fibrocimento - Outra	- Lusa - Marselha - Canudo - Lisa - Ondulada	- Referência NCS	
Empenas	- Reboco projetado e polido - Reboco Marmorizado - Placagem -Tela	- Liso - Tirolês - Escocês - Areado - Raspado - Riscado ou Estriado - Seixo à Vista - Lavado - Marmorite Lavada - Azulejo - Mosaico - Tijoleira - Pedra	- Referência NCS	
Algeroz/caleira	- Zinco - P.V.C.	- Pintado - Quinado	- Referência NCS	
Tubo de Queda	- Zinco - P.V.C.	- Pintado - Quinado	- Referência NCS	

Guarnições	- Reboco pintado - Pedra - Forras em pedra - Azulejo - Tijolo burro	- Liso - Saliente - Embutido	- Referência NCS	- Mármore - Calcário - Granito - Outro

		Material	**Cor**	**Observações**
Portas	Aros	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Folhas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
Sacadas	Aros	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Folhas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Guardas	- Metálica - Madeira - Vidro - Pedra - Alvenaria	- Referência NCS	Maciça Tubos Balaústres Outro
Janelas	Aros	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Folhas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Guardas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio	- Referência NCS	

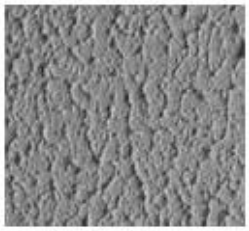
		- Chapa metálica - Vidro		
Portões	Aros	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Folhas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
Montras	Aros	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica - Vidro	- Referência NCS	
	Folhas	- Madeira - Ferro pintado - Alumínio - Chapa metálica -Vidro	- Referência NCS	
Sistema de obscurecimento		- Madeira - Alumínio - Outro - P.V.C.	- Referência NCS	- Portadas interiores - Portadas exteriores - Estores interiores - Estores exteriores - Outro
Claraboia			- Referência NCS	
Chaminé		- Alvenaria de tijolo - Barro - Metal -Outra	- Referência NCS	- Remate de zinco - Remate de lajeta de betão

ANEXO II - Exemplos de Reboco Tracional

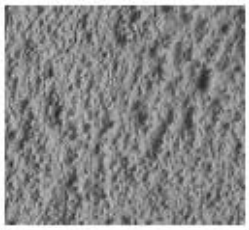
Tipos de acabamentos com base em ligantes minerais, em cimento e cal.

Projectado e polido:

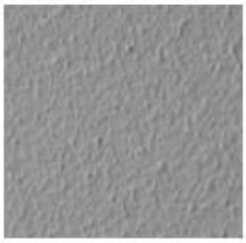
Projectado e abatido - liso



Tirolês



Escocês

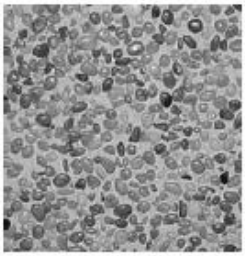


Guarnecimento de massa de Areia

Raspado

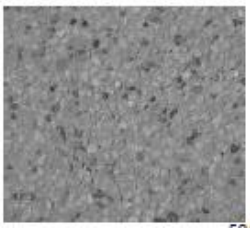
Riscado ou Estriado

Marmorizado:



Seixo à Vista

Lavado



Marmorite lavada

ANEXO III - Níveis de ponderação

Edifício n.º:

							Avaliado	Não avaliad	Pontuação
	Cobertura	Estrutura	Deformação excessiva						4
			De madeira com zonas apodrecidas						3
		Telhas	Partidas						3
		Caleiras/Algerozes	Avariadas e/ou entupidas						2
		Chaminés	Fendas acentuadas e/ou inseguras						3
			Rebocos danificados						2
			Pintura degradada						1
		Terraços	Escoamento deficiente						2
			Impermeabilização empolada ou danificada						3
		Estado de conservação da cobertura	Péssimo	Mau	Médio	Bom			
Anomalias	Paredes Exteriores	Fachada Principal	Pintura degradada						2
			Azulejos partidos/ em falta						2
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo					4
				Materiais a destacarem-se					3
				Fendas					2
				Indícios de insegurança estrutural					4
			Rebocos	Danificados com alvenaria a vista					3
			Vãos	Cantarias	Fendidas e degradadas				2
					Fracturas em várias direções				3
			Varandas	Bacias	Inseguras				4
					Elementos a destacarem-se				2
				Guardas	Metal corroído ou s/ pintura				1
					Madeiramentos degradados				2
					Falta de ligação nos apoios				2
			Tubos de queda	Desligados dos algerozes					2
				Tramos corroídos ou em falta					2
				Paramento envolvente manchado c/humidade					2
		Empena(s) Livre(s)	Pintura degradada						2
			Paramento	Sinais visíveis de desaprumo					3
				Materiais a destacarem-se					2
				Necessidade de revestimento especial					3
				Fendas					3
				Indícios de insegurança estrutural					4
			Rebocos	Danificados com alvenaria a vista					2
		Estado de conservação das paredes exteriores	Péssimo	Mau	Médio	Bom			
	Caixilharias exteriores	Janelas / Portas	Madeiramento empodrecido ou em falta						2
			Pintura degradada						1
			Metal corroído						2
			Vidros partidos/ em falta						2
			Portadas - apodrecidas/danificadas						2
		Marquises	Elementos metálicos deformados						2
			Pintura degradada						1
			Caixilhos empenados/funcionando mal						2
			Vidros partidos/ em falta						2
		Estado de conservação das caixilharias	Péssimo	Mau	Médio	Bom			

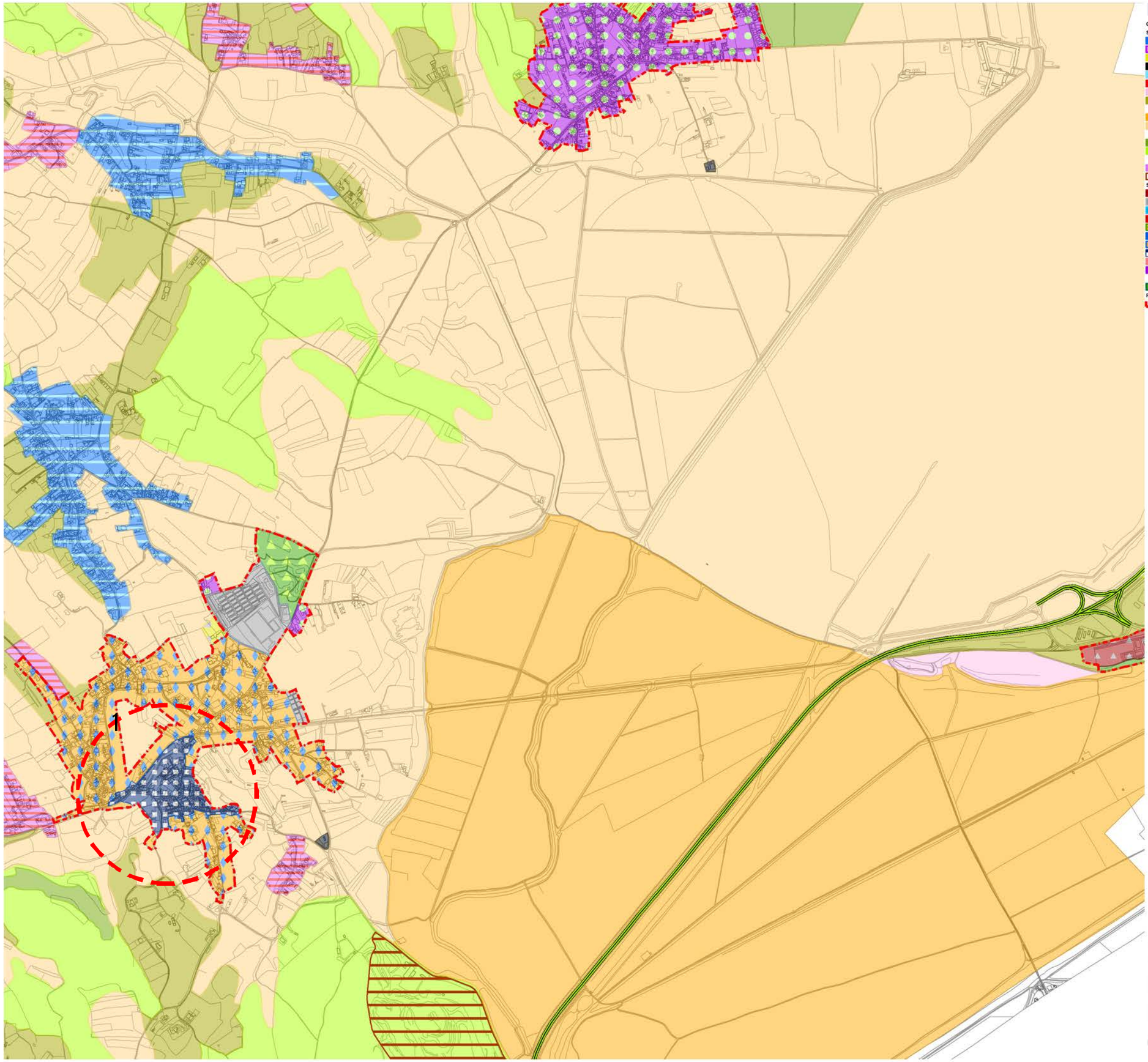
Observações:	Total N. Ponderação	100
	Níveis avaliados	Todos os níveis
	Estado	
	% Resultado final	

ESTADO EXTERIOR DE CONSERVAÇÃO	PÉSSIMO	MAU	MÉDIO	BOM	EXCELENTE
	Péssimo	Mau	Médio	Bom	Excelente
	71-100%	46-70%	21-45%	6-20%	>=5%

Página 3 de 3

VI – Plantas

Área de Reabilitação Urbana de Maiorca



Legenda

QUALIFICAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

SOLO RÚSTICO
- AGLOMERADOS RURAIS
- ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS
- ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS
- ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA
- ESPAÇOS CULTURAIS
- ESPAÇOS NATURAIS
- ESPAÇOS MISTOS DE USO SILVÍCOLA COM APTIDÃO AGRÍCOLA

ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO I
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO II

ESPAÇOS FLORESTAIS
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
- ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADA
- ÁREAS DE EXPLORAÇÃO POTENCIAL

SOLO URBANO
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E OUTRAS INFRAESTRUTURAS
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - INFRAESTRUTURA PORTUÁRIA
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - ESPAÇOS TURÍSTICOS
- ESPAÇOS HABITACIONAIS DE TIPO I
- ESPAÇOS HABITACIONAIS DE TIPO II
- ESPAÇOS HABITACIONAIS DE TIPO III
- ESPAÇOS CENTRAIS DE TIPO I
- ESPAÇOS CENTRAIS DE TIPO II
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

ESPAÇOS VERDES
- ESPAÇOS VERDES

PERÍMETRO URBANO
- PERÍMETRO URBANO

001

Escala 1:15 000

Planta de Ordenamento

(PDM em vigor)

Legenda

Lugares de influência ao núcleo

Zonas de Potencial Valor Arqueológico

1 - Capela da Nossa Senhora Da Piedade
2 - Quinta D'Anta (Hotel Rural)
3 - Quinta de Fôja
4 - Ponte Do Barco e Estrada Real
5 - Santa Olaia e Farrestelo
6 - Capela de Santa Olaia
7 - Ponte do Arco Porqueiro
8 - Ponte das 5 Portas
9 - Fonte da Oliveira
10 - Ponte de 1937
11 - Pontes de Maiorca

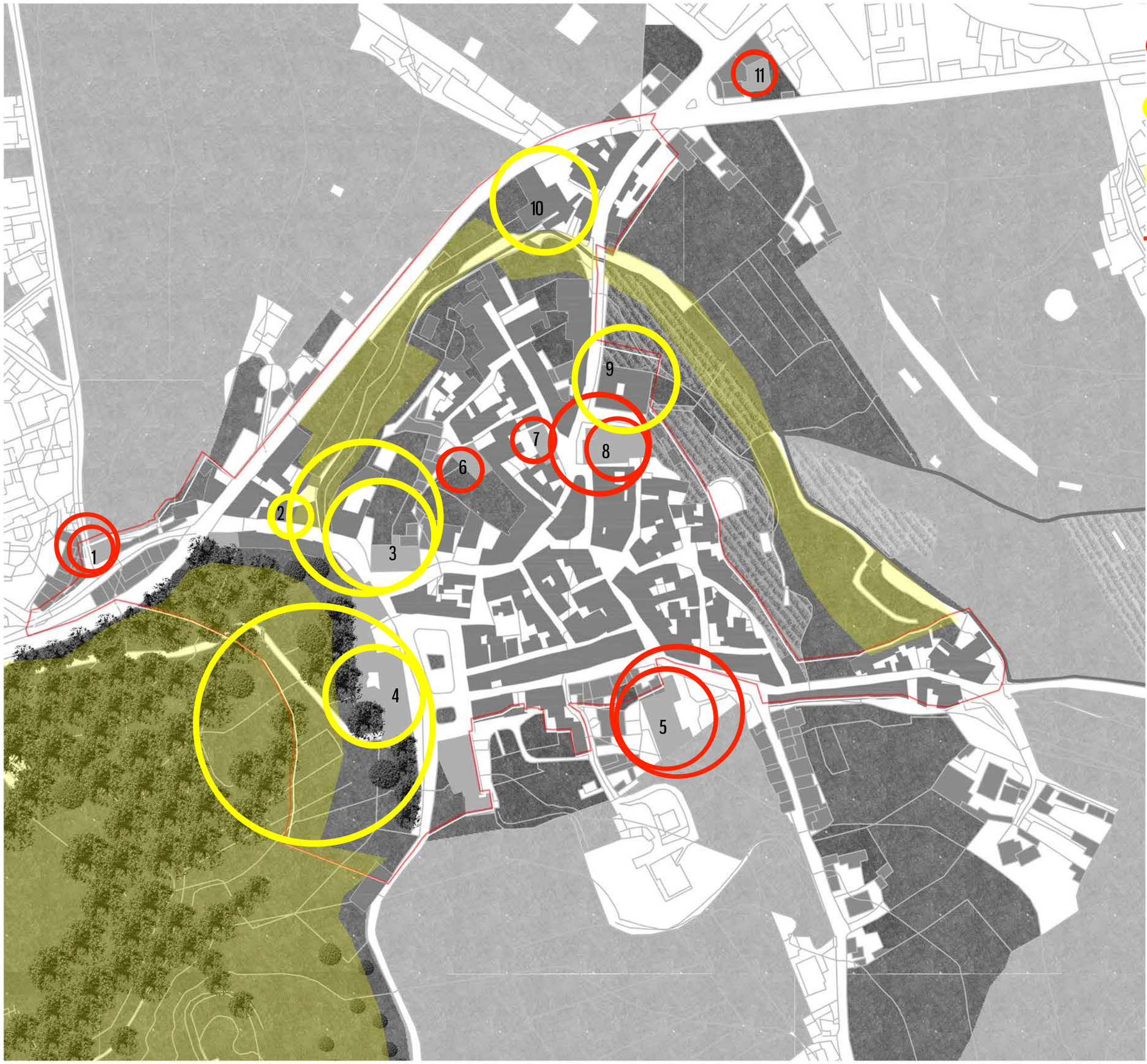
área do núcleo de Maiorca

002

Escala 1:15 000

Áreas de influência do núcleo de Maiorca

ESTUDO DE DELIMITAÇÃO I ÁREA DE DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I Dezembro 2018



Legenda

Atuais Criadores de dinâmica (a serem melhorados)

Potênciais Criadores de dinâmica (a criar)

Zonas verdes de usufruto público (que podem ser geradores de dinâmica)

Área de reabilitação urbana definida em 2014

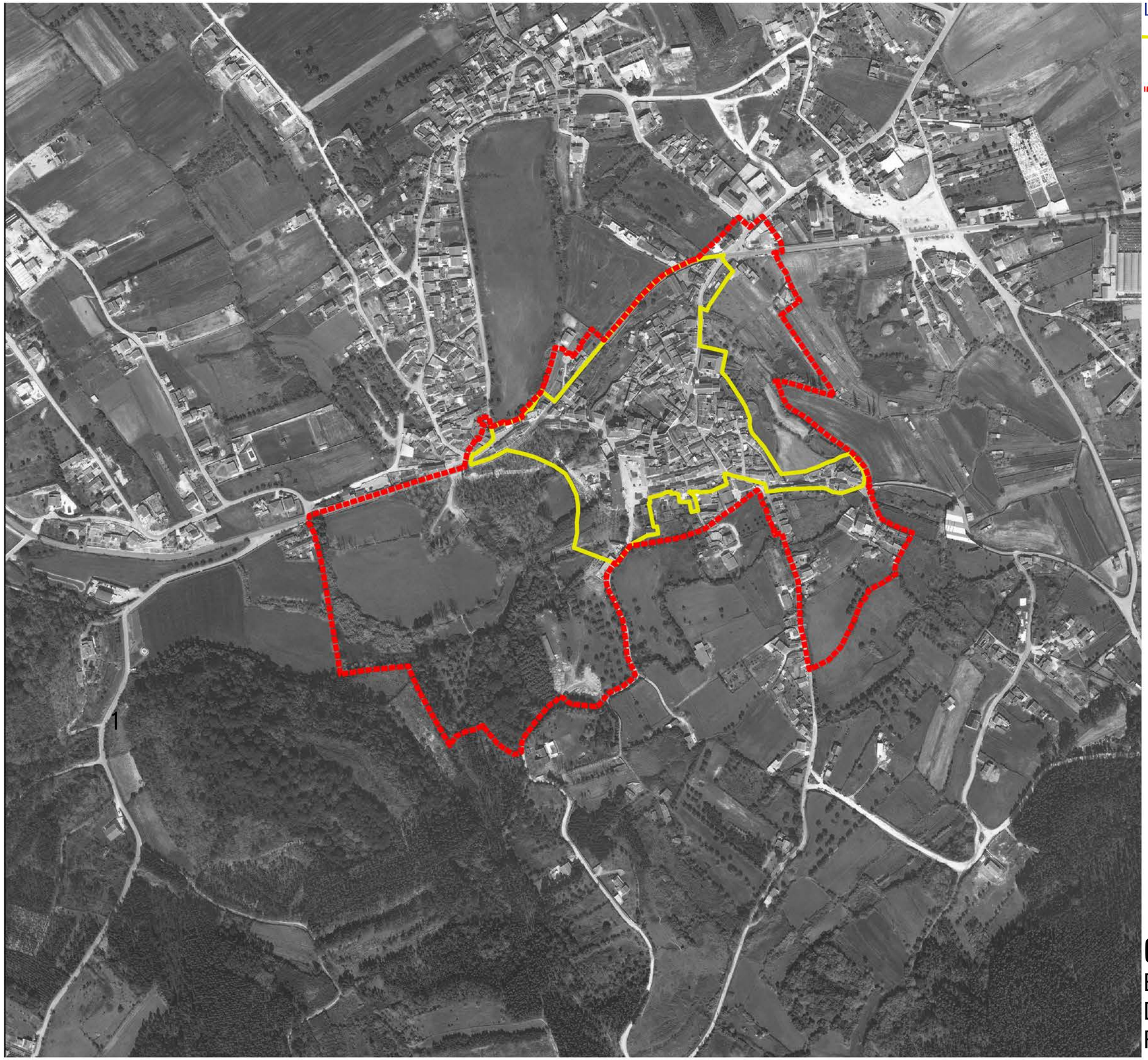
1 - Capela do Sr. da Paciência
2 - Antigo Alambique
3 - Palácio Concelheiro Lopes Branco
4 - Paço de Maiorca
5 - Associação Musical União Filarmónica Maiorquense
6 - Casa Rural - Roteiro Museológico de Maiorca
7 - Junta de Freguesia
8 - Igreja Matriz
9 - Casa da Baía
10 - Antiga Fábrica de descasque de arroz
11 - Cruz Vermelha Portuguesa

003

Escala 1:2000

Locais estratégicos de dinamização do núcleo

ESTUDO DE DELIMITAÇÃO I ÁREA DE DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZMENRO 2018



Legenda

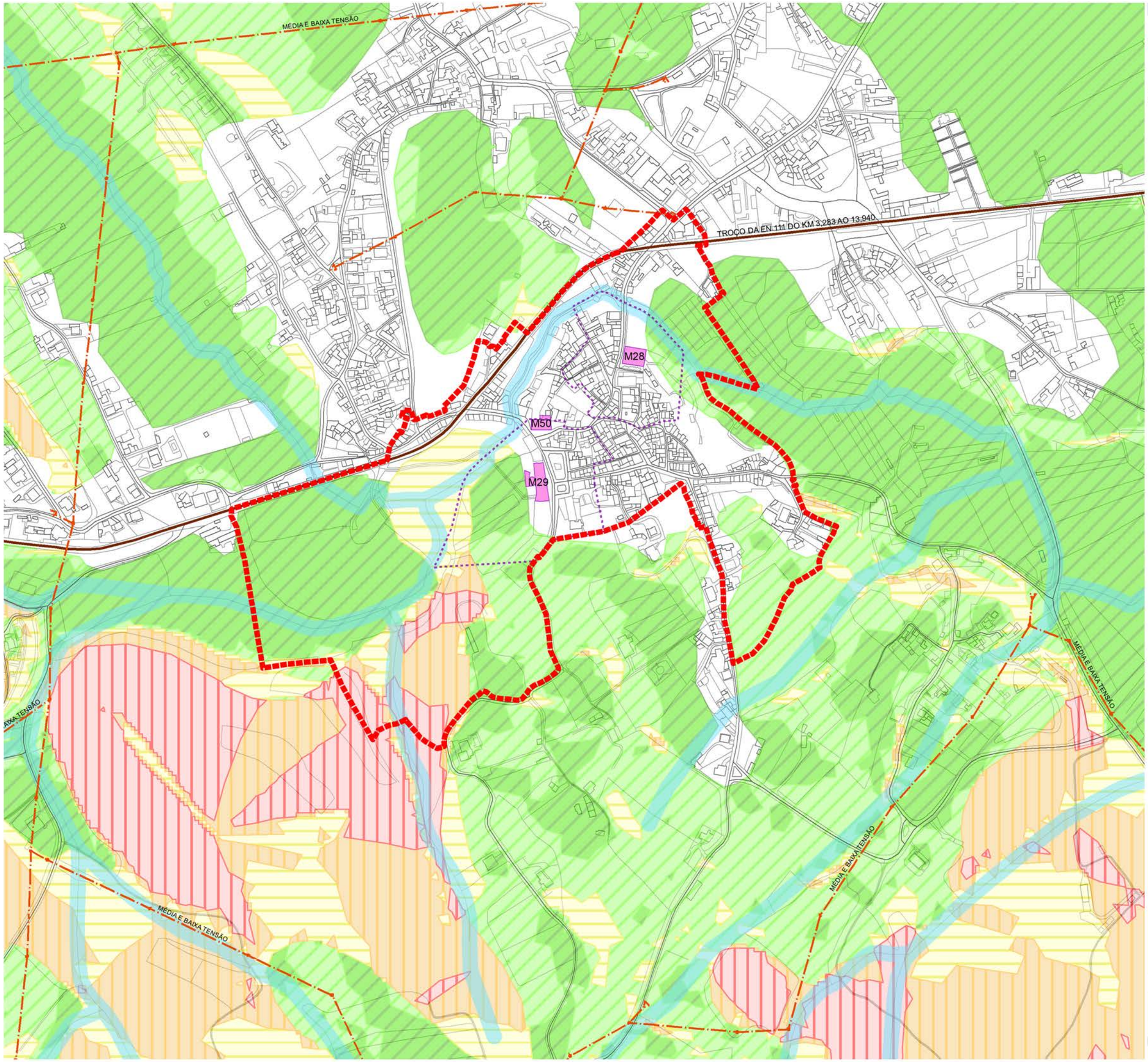
Área de reabilitação urbana definida em 2014

Proposta de Limite da área de reabilitação Urbana

00

Escala 1:5000

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



Legenda

designaç

ARU proposta maiorca (1)

PATRIMÓNIO CULTURAL CLASSIFICADO

DESIGNACAO

- BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO DOS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DOS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- BENS IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

REDE ELÉTRICA

DESIGNACAO

- LINHAS DA RNT - REDE NACIONAL DE TRANSPORTE DE ELETRICIDADE
- LINHAS DA RND - REDE NACIONAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ELETRICIDADE
- LINHAS DA RND - REDE NACIONAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ELETRICIDADE

OUTROS

- JURISDIÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DO PORTO DA FIGUEIRA DA FOZ

Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade

CLASSE DE PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO FLORESTAL

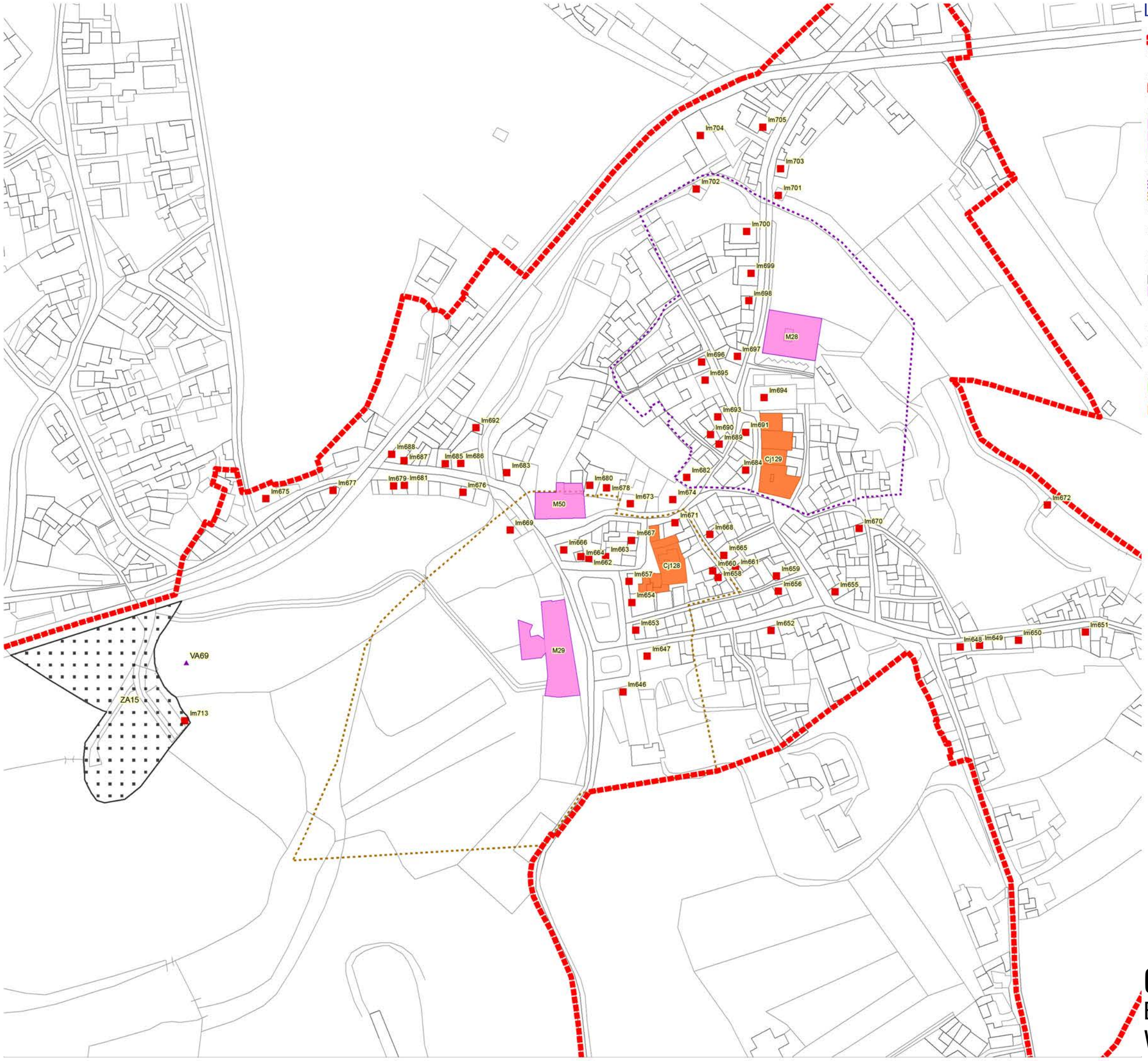
- MUITO BAIXA
- BAIXA
- MÉDIA
- ALTA
- MUITO ALTA

01

Escala 1:5000

Condicionantes

ESTUDO DE CARATERIZAÇÃO I ÁREA DE DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** IDezembro 2018



Legenda

designaç

PATRIMÓNIO NATURAL
- ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO

PATRIMÓNIO NATURAL
- MONUMENTO NATURAL DO CABO MONDEGO

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

PATRIMÓNIO CULTURAL
- BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO DOS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- BENS IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO DOS IMÓVEIS CLASSIFICADOS
- ZEP DA CASA DA QUINTA DE MAIORCA
- ZEP DO PAÇO DE MAIORCA

PATRIMÓNIO NATURAL
- VALORES NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

POTENCIAL VALOR ARQUEOLÓGICO
- VALORES ARQUEOLÓGICOS

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

POTENCIAL VALOR ARQUEOLÓGICO
- ZONAS DE POTENCIAL VALOR ARQUEOLÓGICO
- ZONAS DE POTENCIAL LOCALIZAÇÃO ARQUEOLÓGICA

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
- IMÓVEIS DE VALOR PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

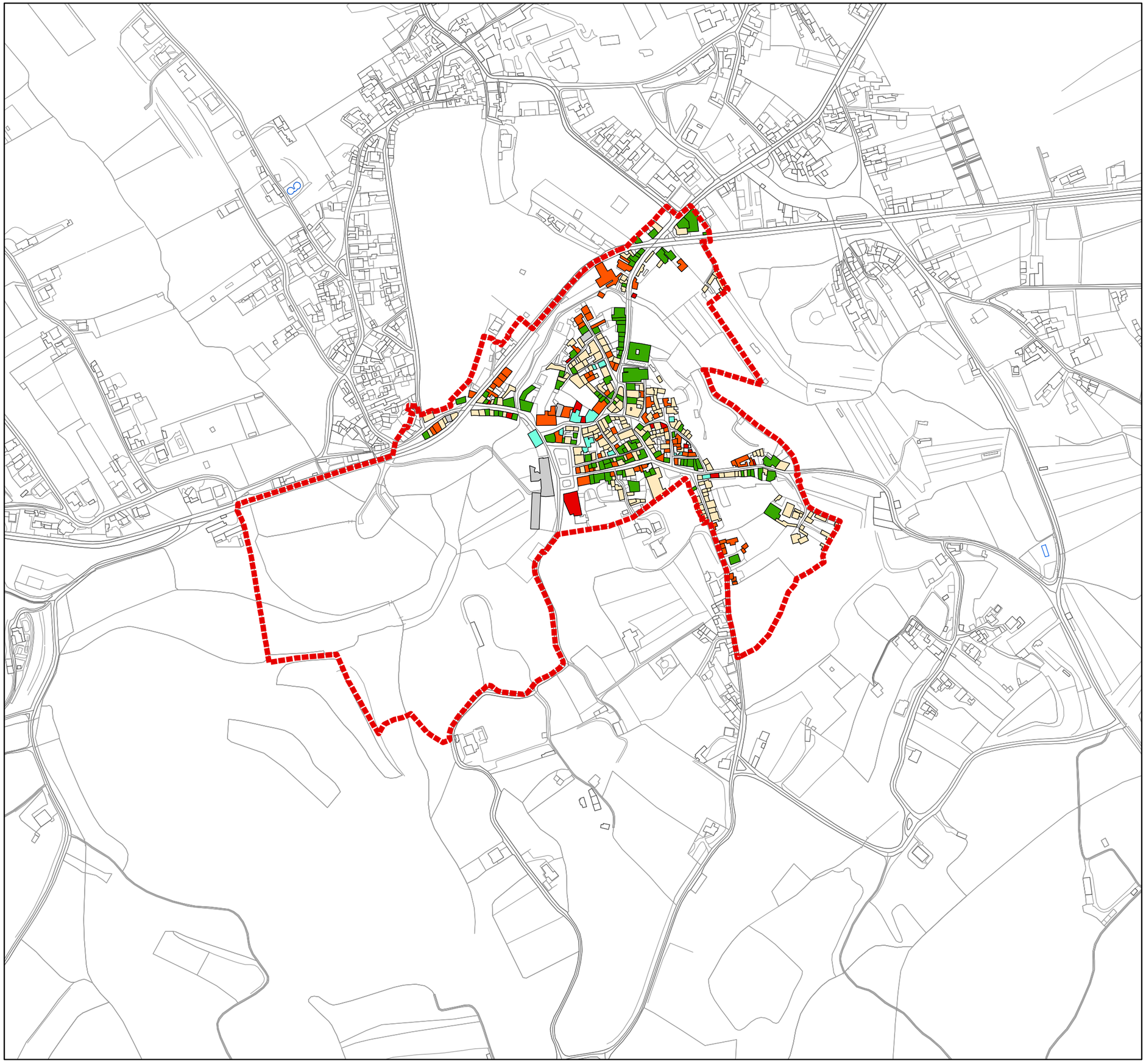
PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
- ELEMENTOS DE INTERESSE PATRIMONIAL
- ÁREAS COM VALOR PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO NATURAL
- ESPAÇOS VERDES COM VALOR PATRIMONIAL

PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
- CONJUNTOS

02
Escala 1:2000
Valores Patrimoniais

ESTUDO DE CARATERIZAÇÃO I ÁREA DE DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZEMBRO 2018



Legenda

Limite

ARU proposta maiorca

LEVANTAMENTO DO EDIFICADO

Est_Conservacao

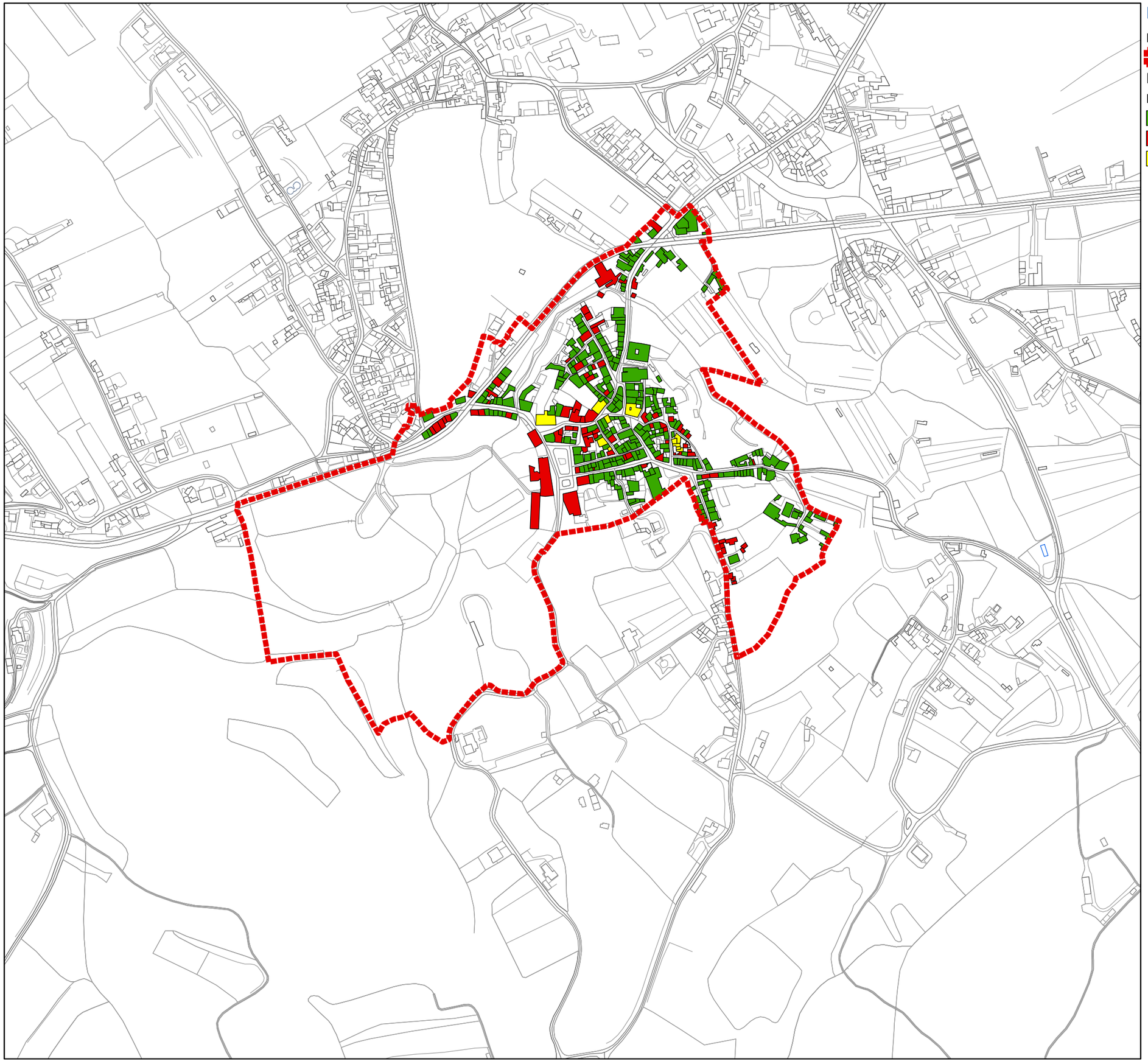
- Bom
- Razoável
- Mau
- Péssimo
- Em Obras
- Demolido/Vazio/Ruina

03

Escala 1:2000

Estado de Conservação

ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO I ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZEMBRO 2018



Legenda

Limite

ARU proposta maiorca

LEVANTAMENTO DO EDIFICADO

Est_Ocupacao

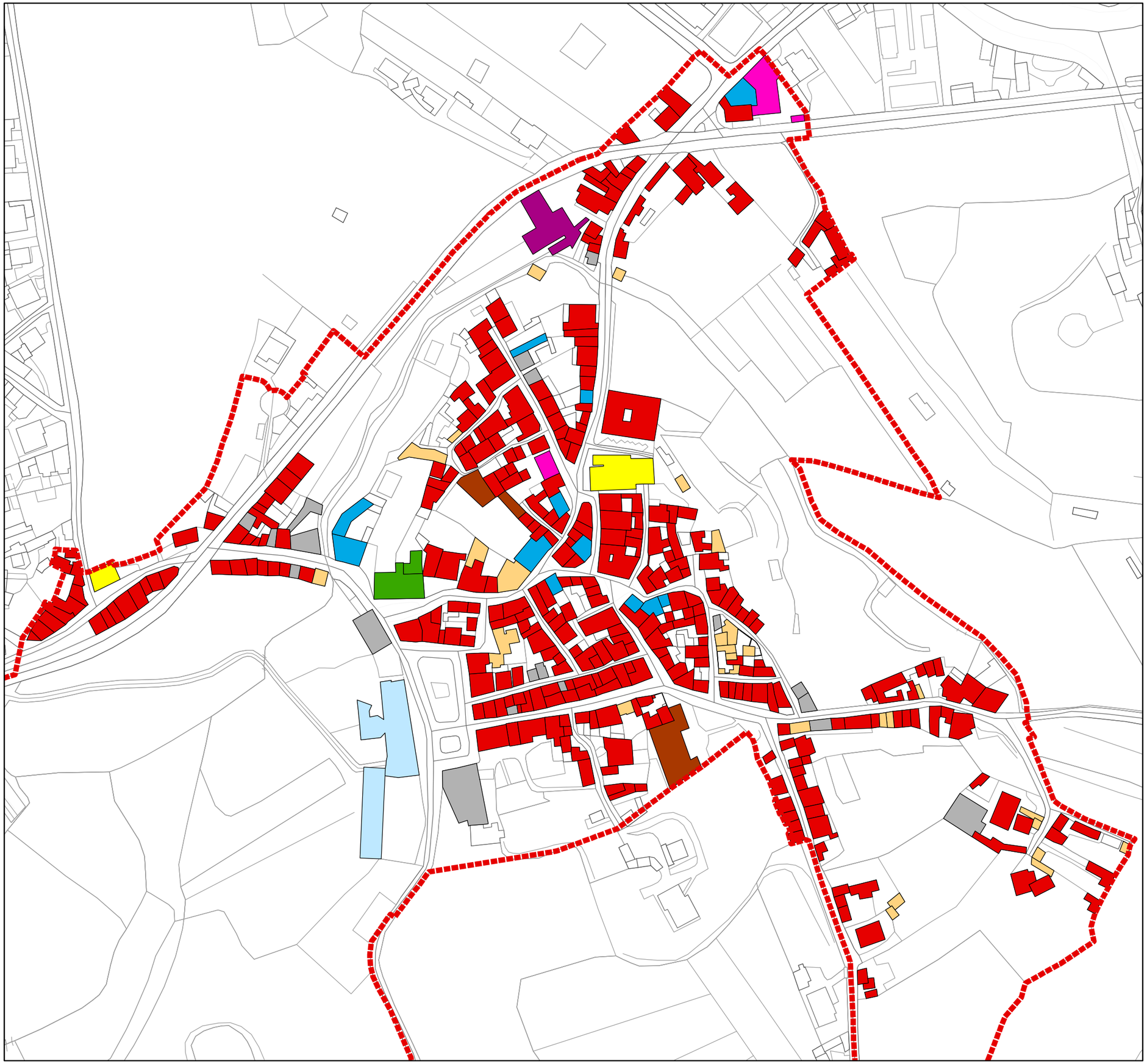
- Ativo
- Devoluto
- Misto

04

Escala 1:2000

Estado de Ocupação

ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO I ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZEMBRO 2018



Legenda

Limite

ARU proposta maiorca

LEVANTAMENTO DO EDIFICADO

Uso_Rc

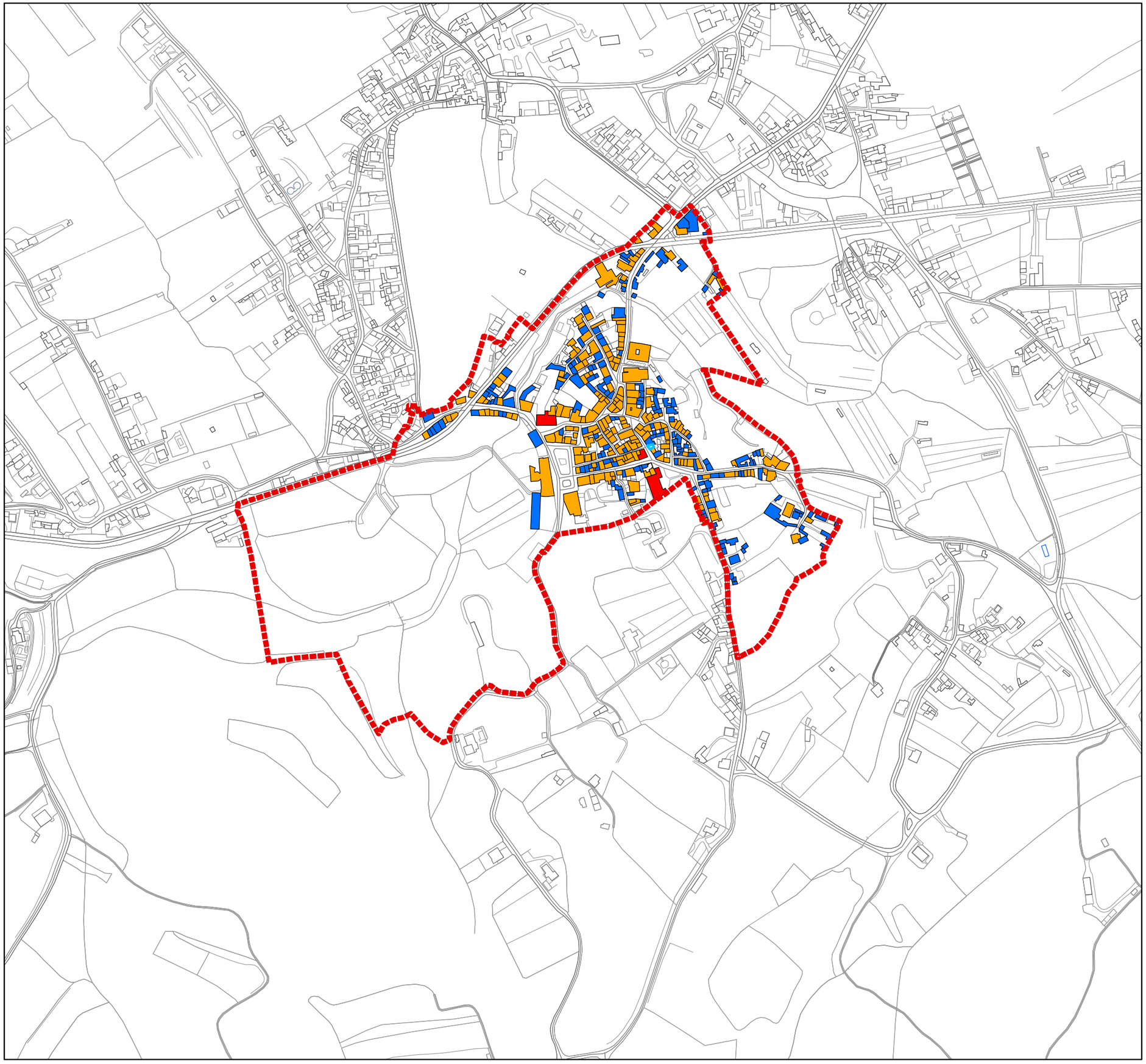
- Habitação
- Comércio e Serviços
- Ação Social e Educação
- Serviços Públicos
- Religioso
- Cultura
- Hoteleiro
- Garagem e Armazém agricola
- Indústria
- Outro

05

Escala 1:2000

Usos do Edificado

ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO I ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZEMBRO 2018



Legenda

Limite

ARU proposta maiorca

LEVANTAMENTO DO EDIFICADO

N_Pisos

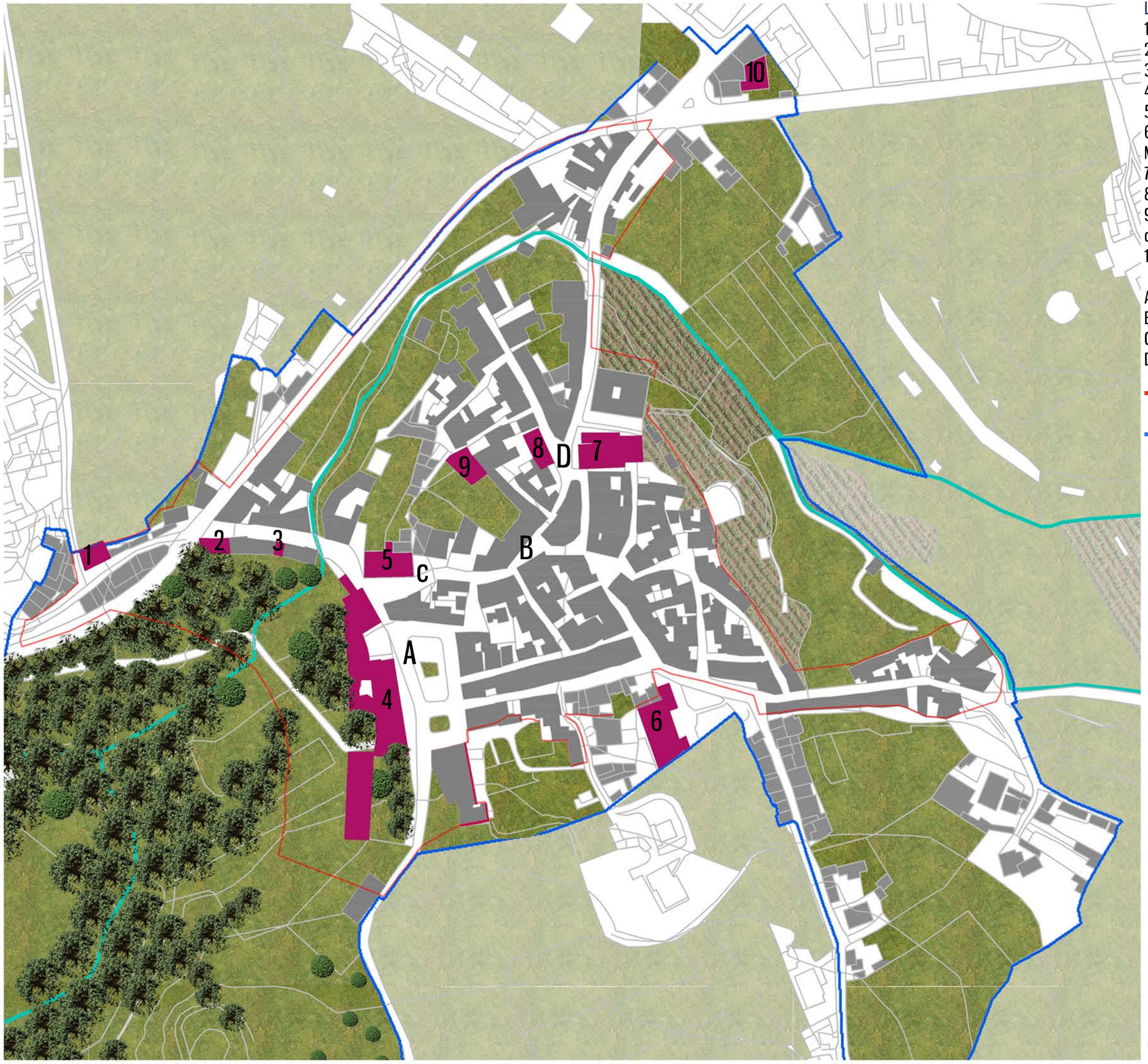
- 0
- 1
- 2-3
- 4+

06

Escala 1:2000

Cércea

ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO I ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - **MAIORCA** I DEZEMBRO 2018



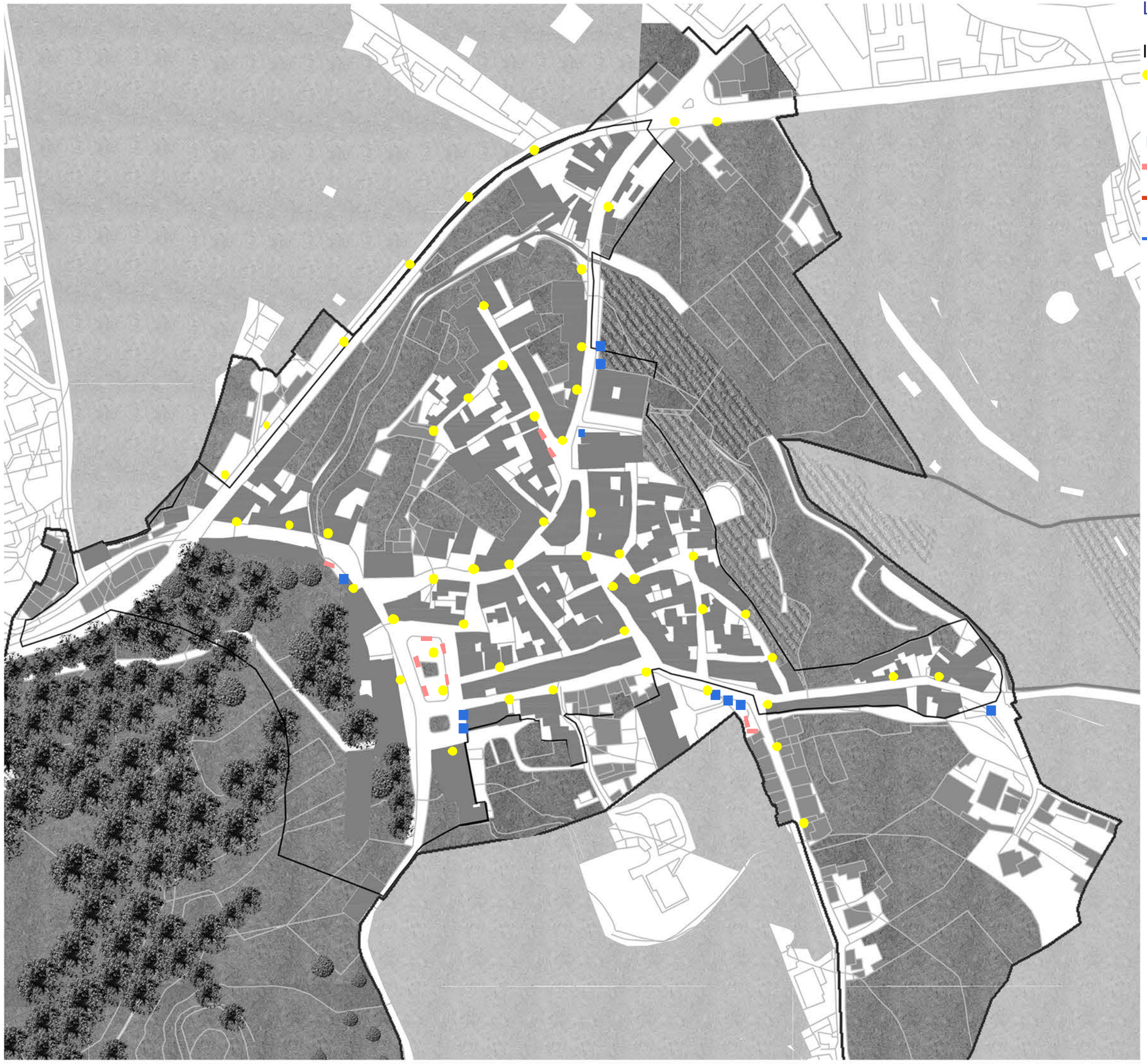
Legenda

1 - Capela do Sr. da Paciência
2 - "casa do jardineiro" Edificio CMFF
3 - Garagem - Edificio CMFF
4 - Paço de Maiorca
5 - Palácio Conselheiro Lopes Branco
6 - Associação Musical União Filarmónica Maiorquense
7 - Igreja Matriz
8 - Junta de Freguesia
9 - Casa Rural - Roteiro Museológico de Maiorca
10 - Cruz Vermelha Portuguesa

A - Terreiro do Paço
B - Largo conselheiro Lopes Branco
C - Largo Dias
D - Largo da Igreja

Área de reabilitação urbana definida em 2014
Proposta de Limite da área de reabilitação Urbana

07
Escala 1:2000
Estrutura verde e dinâmicas de uso público



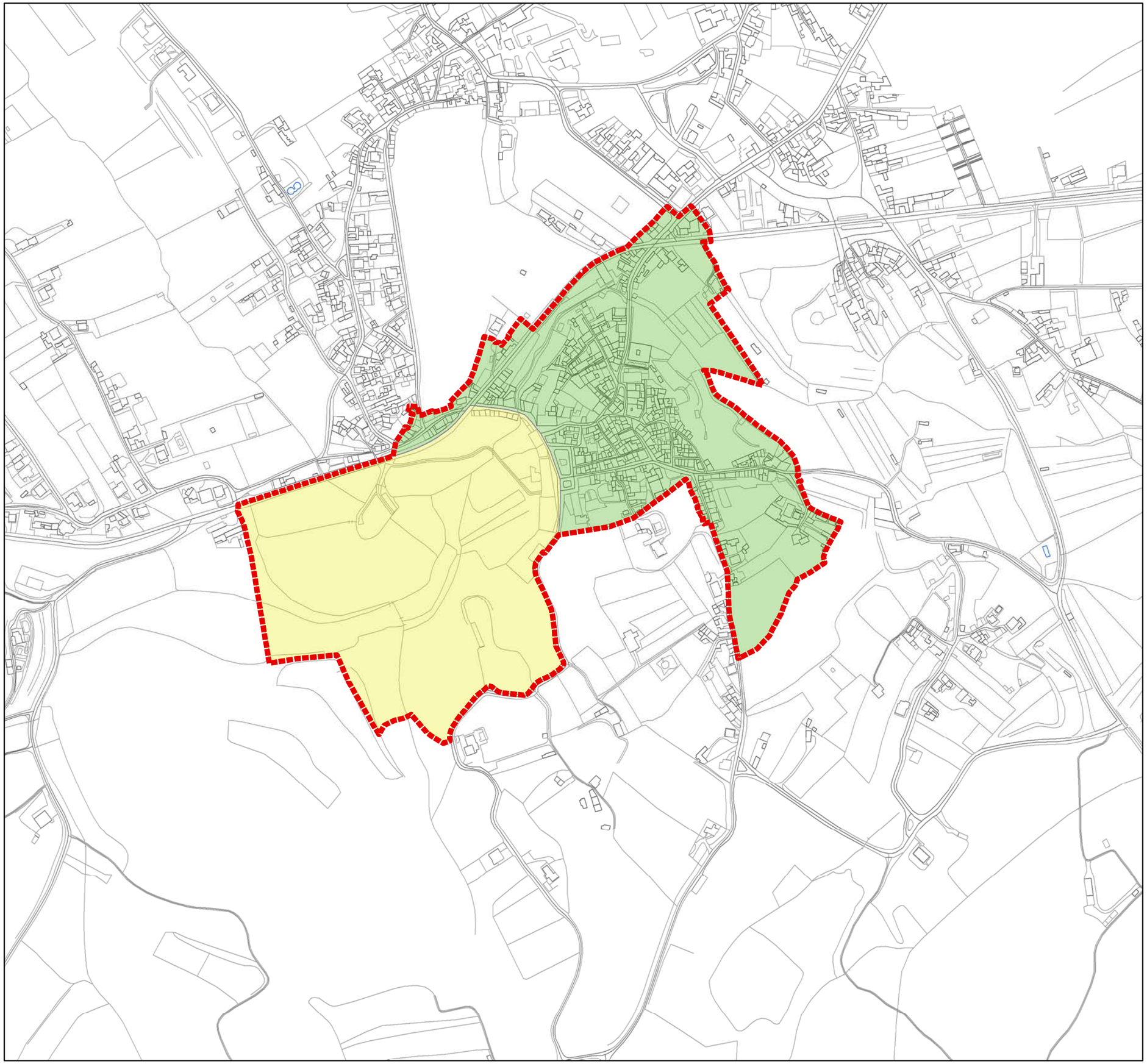
Legenda

Iluminação pública
(iluminação de várias tipologias)

Mobiliário Urbano
Contentor de Lixo e papeleira
Banco

Área de reabilitação urbana definida em 2014
Proposta de Limite da área de reabilitação Urbana

08
Escala 1:2000
Levantamento de iluminação pública e mobiliário urbano



Legenda

Unidades de Intervenção

designação

- U1
- U2

Limite

- ARU proposta maiorca

09

Escala 1:5000

Unidades de Intervenção

ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO I ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - MAIORCA I DEZEMBRO 2018

10

Zomanento IMI
(sem escala definida)

LEGENDA

- PARQUES DE ESTACIONAMENTO
- REABILITAÇÃO DE PRAÇAS
- REABILITAÇÃO DE EDIFICIOS
- CONTINUAÇÃO DE BECOS
- PERCURSO PEDONAL

11

Escala 1:2000

PROPOSTA

PROPOSTA I ÁREA DE DE REABILITAÇÃO URBANA - MAIORCA I DEZEMBRO 2018