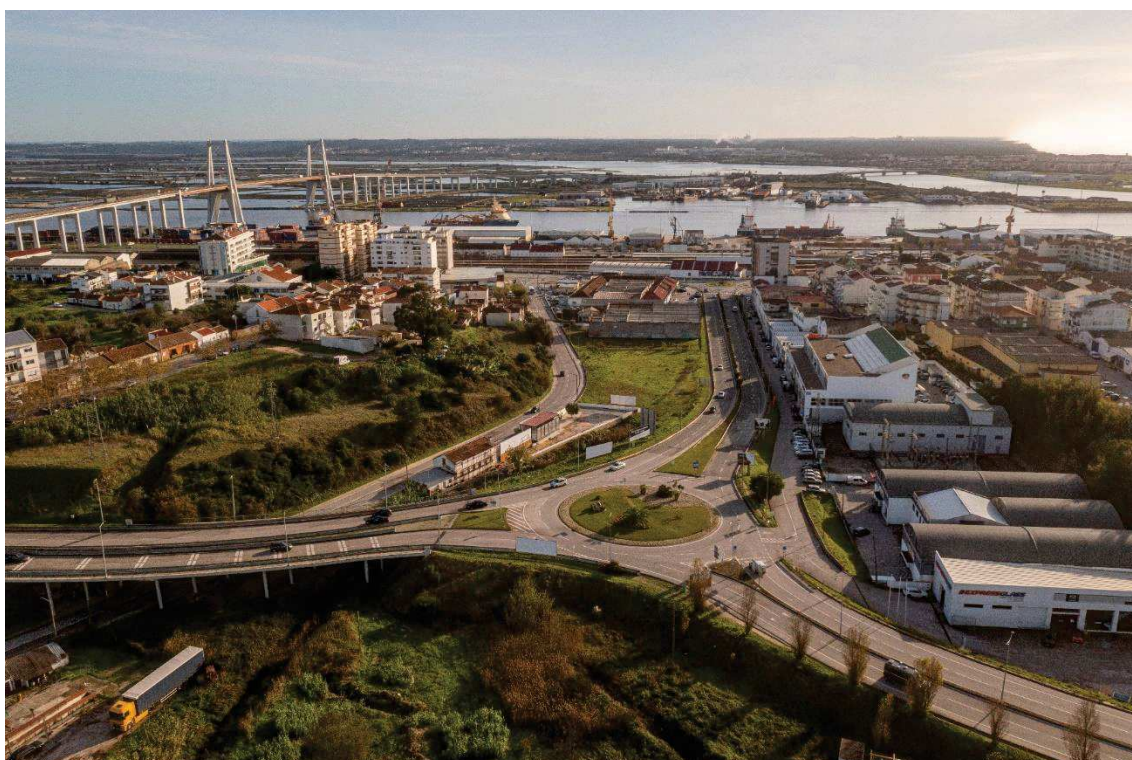




CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO



ALTERAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DA FIGUEIRA DA FOZ

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Novembro 2023

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento legal	1
1.2. Antecedentes	1
2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	2
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	4
4. BENEFÍCIOS FISCAIS	5
5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU	6
6. ANEXO	9
7. ORTOFOTOS	9

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Área de intervenção do Concurso de Conceção Simplificado para a Zona de Entrada da Cidade da Figueira da Foz	3
Figura 2: Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Figueira da Foz em vigor	3
Figura 3: Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Figueira da Foz	4

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano da Figueira da Foz, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, determina que a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da aprovação de operações de reabilitação urbana (ORU).

A presente proposta de alteração de delimitação da ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz, enquadra-se no RJRU, designadamente no n.º 6 do artigo 13.º. Neste sentido, a alteração da delimitação da presente ARU, conforme disposto nos n.ºs 1 e 2 do referido artigo 13.º, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo que a proposta de alteração fundamentada deve conter:

- a) a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) a planta com a delimitação da área abrangida;
- c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, através da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Adicionalmente e em conformidade com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 13.º do RJRU, o ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU integra os elementos referidos anteriormente e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município, sendo que, simultaneamente com o envio para publicação do aviso, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

1.2. ANTECEDENTES

Com base neste enquadramento legal, destaca-se que a delimitação da ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz em vigor, que constitui uma alteração a uma 1.ª delimitação (aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 30/04/2014 e publicada por Aviso n.º 7669/2014, em Diário da República, 2.ª série, n.º 125 de 2 de julho), em que também foi alterada a denominação da mesma (de ARU da Zona Antiga da Figueira da Foz para ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz), foi aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 28 de abril de 2017 e publicada

através do Aviso n.º 6659/2017, em Diário da República, 2.ª série, n.º 113 de 12 de junho. Neste contexto, destaca-se ainda que, na sessão de Assembleia Municipal de 28 de abril de 2017, também foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Centro Urbano da Figueira da Foz.

Assim sendo, a ORU do Centro Urbano da Figueira da Foz, enquadrada no respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, após a aprovação da presente alteração da delimitação da ARU, deve acolher a referida alteração.

2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Atualmente existe a intenção, por parte do Município, de incluir na ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz a totalidade da área correspondente à principal entrada na cidade da Figueira da Foz. Este propósito justifica-se por se tratar de uma área:

- adjacente à ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz;
- com uma dimensão relevante à escala do aglomerado urbano;
- constituída por edificações degradadas, espaços públicos desqualificados e terrenos expectantes e descaracterizados;
- urbanisticamente desqualificada, causada pela implementação do acesso rodoviário ao IP3, em conflito com a rede viária pré-existente, desvalorizando a mobilidade pedonal e suave e manifestando falta de articulação das ligações à estação ferroviária, à frente ribeirinha e à zona antiga da Cidade.

Adicionalmente, destaca-se que o município da Figueira da Foz com a assessoria da Ordem dos Arquitectos – Secção Regional do Centro, lançou um concurso de conceção simplificado para a zona da entrada da Cidade da Figueira da Foz (conforme ilustrado na figura 1), como forma de explorar e abordar soluções, capazes de contribuírem para a implementação de uma estratégia efetiva de requalificação desta zona da Cidade. O Concurso já se encontra concluído e, neste contexto, o Município já se encontra munido de um conjunto de propostas para a requalificação desta área, sendo que as mesmas preveem a articulação com a frente ribeirinha e o espaço verde imediatamente a norte, enquanto espaços urbanos contínuos essenciais na promoção da qualidade de vida dos cidadãos.



Figura 1: Área de intervenção do Concurso de Conceção Simplificado para a Zona de Entrada da Cidade da Figueira da Foz

Assim sendo, a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano da Figueira da Foz, aprovada em 2017, apresenta um total de 130,06ha, conforme ilustrado na figura 2.



Figura 2: Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Figueira da Foz em vigor

A presente proposta de alteração à delimitação da ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz incide sobre uma área de 9,35ha (cerca de 7% da delimitação em vigor), localizada a este da

delimitação em vigor, conforme ilustrado na figura 3. Neste sentido, a ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz passará a considerar uma área total de 139,41ha.



Figura 3: Ampliação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Figueira da Foz

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Em consonância com os objetivos gerais definidos no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Urbano da Figueira da Foz e visto que a presente ampliação da respetiva ARU tem como principal objetivo, não o impacto direto nas edificações existentes, mas a requalificação do espaço público, identificam-se os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da ampliação da ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz:

- Fortalecer a imagem urbana de um eixo que se pretende forte, aperfeiçoando a sua mobilidade pedonal e viária, criando um território de maior comodidade funcional;
- Hierarquizar este espaço na centralidade urbana e como fronteira com os territórios periféricos, através da implantação de programas atrativos, dinamizadores de novos e melhores usos do espaço existente;
- Assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, definindo concretamente as áreas destinadas a espaços públicos e a áreas privadas, assegurando-se a transição entre os vários tipos de espaços e funções, e integrando/qualificando alguns dos edifícios existentes;
- Responder às novas práticas relacionadas com as mudanças no estilo de vida e hábitos de consumo, nomeadamente na vertente da acessibilidade, mobilidade e logística urbana;

- Valorizar, sempre que possível, a importância dos espaços no contexto urbano, nomeadamente no que se refere à relação entre a área a incluir na ARU e o espaço verde imediatamente a norte.

4. BENEFÍCIOS FISCAIS

No que diz respeito aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), os mesmos são apresentados no presente documento devidamente atualizados segundo o mais recente quadro legislativo.

Assim sendo, a realização de ações de reabilitação contidas na ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de benefícios relacionados com os seguintes impostos:

Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor;
- Isenção do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais, na redação em vigor.

Benefícios fiscais associados ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor).

Benefícios fiscais associados ao Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação de edifícios e nas empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

Por último, importa referir que qualquer alteração à legislação referente aos benefícios fiscais previstos no presente documento será aplicável à ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz, com as devidas adaptações. Adicionalmente, importa referir que serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ALTERAÇÃO DA ARU

Uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) é o conjunto articulado de intervenções que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4 do artigo 7.º do RJRU). Quando uma ORU se dirige principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana e adota a designação de ORU Simples. Quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa e investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adotando a designação de ORU Sistemática.

No caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Urbano da Figueira da Foz, aprovado a 28 de abril de 2017, conforma uma ORU Sistemática, cujos objetivos serão de prosseguir com este aditamento, permanecendo por isso inalterados. Pese embora não exista a necessidade de se alterar os objetivos gerais do PERU do Centro Urbano da Figueira da Foz, optou-se por transcrever os mesmos para o presente documento:

A - O reforço da atividade urbana, que integrará,

- 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

B - A reabilitação do edificado, incluindo,

- A requalificação da imagem urbana da rua e das frentes edificadas adjacentes
- A consciencialização dos proprietários para a manutenção das suas propriedades
- A requalificação do parque habitacional e melhoria das condições de habitabilidade
- A adequação funcional do edificado a reabilitar
- A melhoria da eficiência energética em edifícios públicos e privados
- A divulgação das intervenções modelares
- O fomento do mercado de reabilitação do edificado
- A dinamização do mercado de habitação e arrendamento
- A diversificação funcional do edificado com habitação, comércio e serviços
- A instalação de atividades inovadoras e competitivas

C – A salvaguarda do património cultural, com

- 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

D – A requalificação das infraestruturas públicas e do espaço público

- O aumento dos espaços de uso público e pedonal e de permanência ao ar livre (esplanadas)
- 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 prevalência para os sistemas enterrados

Em conformidade com o referido em capítulo anterior, visto que a ampliação da ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz tem como principal objetivo, não o impacto direto nas edificações privadas existentes, mas na requalificação do espaço público (incluindo o aumento dos espaços

de uso público), destaca-se que, no âmbito dos objetivos gerais da respectiva ORU, a área a ampliar tem enquadramento no objetivo “D – A requalificação das infraestruturas públicas e do espaço público”.

No que diz respeito ao prazo de execução da ORU do Centro Urbano da Figueira da Foz, o mesmo deve permanecer igual, isto é, pelo prazo de 15 anos, decorrendo entre 2017 e 2032. Já no que se refere ao modelo de gestão da ORU, o mesmo também se deve manter, continuando o Município a assumir a qualidade de entidade gestora desta ORU.

Relativamente ao programa de investimento público associado à área a incluir na ARU do Centro Urbano da Figueira da Foz, deverão as respetivas intervenções e estimativas orçamentais serem elaboradas em função do projeto que o Município se encontra a desenvolver, sendo que o projeto terá como base o proposto nos trabalhos premiados no “Concurso de Conceção Simplificado para a Zona da entrada da Cidade da Figueira da Foz”.

Neste contexto, destaca-se que a alteração ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Urbano da Figueira da Foz tem enquadramento no disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º-B do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) em vigor, através dos quais se prevê que os instrumentos de programação possam ser alterados a todo o tempo, sendo a alteração da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Por último, destaca-se ainda que, ao nível da execução das ORU sistemáticas, o RJRU (artigo 32.º) define que a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da 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. Adicionalmente, o RJRU (artigo 54.º) estabelece ainda que, ao nível da execução das ORU sistemáticas, prevê-se a possibilidade de recurso aos seguintes instrumentos de execução:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

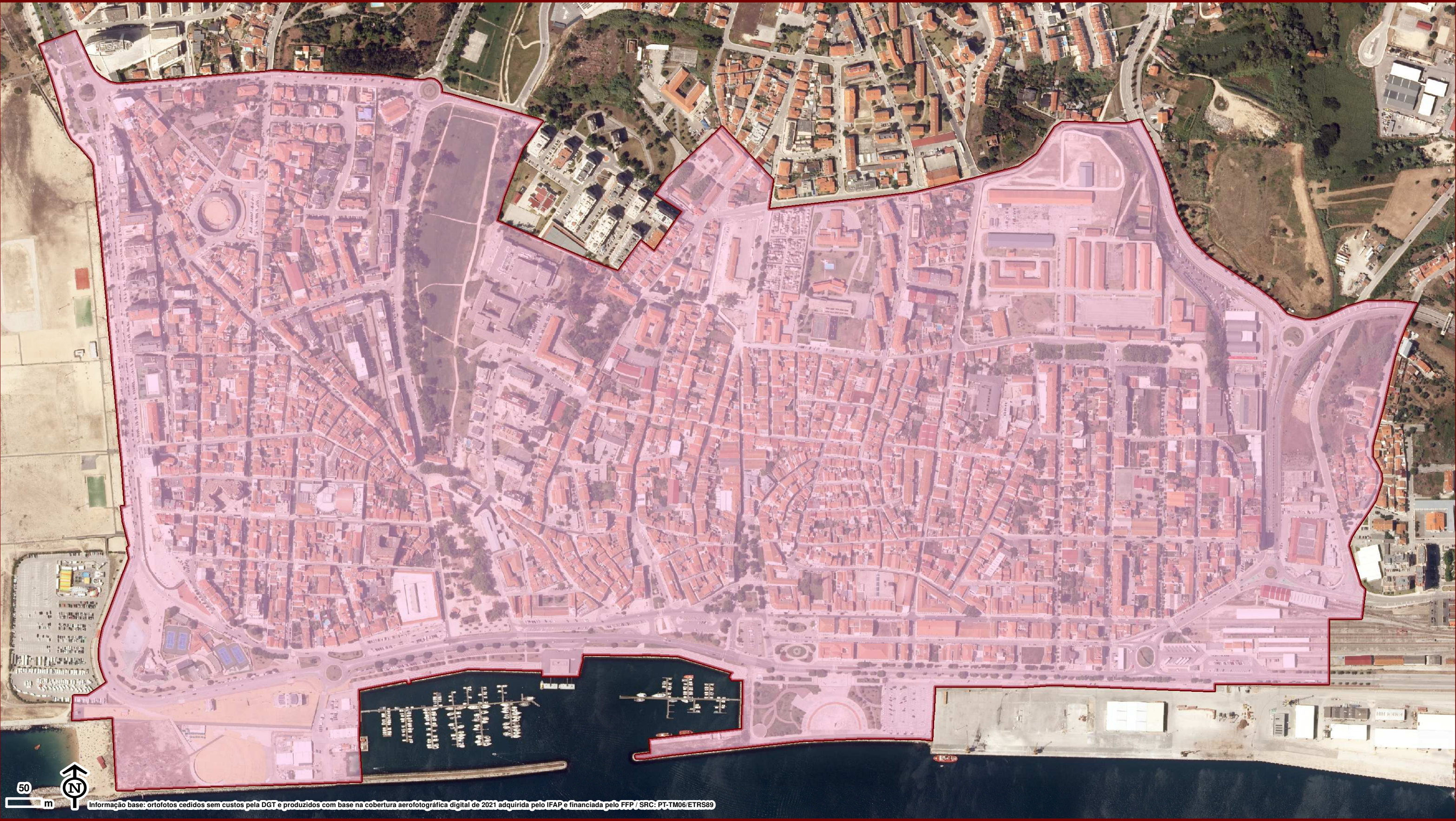
6. ANEXO

Anexo – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Figueira da Foz (1:5000)

7. ORTOFOTOS

No que diz respeito à ilustração gráfica do presente documento e à informação base das plantas em anexo, são utilizados ortofotos cedidos sem custos pela Direção-Geral do Território e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2021 adquirida pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P. (IFAP) e financiada pelo Fundo Florestal Permanente.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DA FIGUEIRA DA FOZ



PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DA FIGUEIRA DA FOZ

 LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Câmara Municipal
da
Figueira da Foz
Departamento de Planeamento e Urbanismo
Divisão de Planeamento

