



**CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ**

**DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO**

**DIVISÃO DE PLANEAMENTO**



## **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO ALQUEIDÃO**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

**Novembro 2023**

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

**ÍNDICE**

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO</b>                                              | <b>1</b> |
| <b>1.1. Enquadramento legal</b>                                   | <b>1</b> |
| <b>1.2. Antecedentes</b>                                          | <b>1</b> |
| <b>1.3. Enquadramento territorial e histórico</b>                 | <b>2</b> |
| <b>2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU</b> | <b>5</b> |
| <b>3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>                                  | <b>6</b> |
| <b>4. BENEFÍCIOS FISCAIS</b>                                      | <b>7</b> |
| <b>5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</b>        | <b>8</b> |
| <b>6. ANEXO</b>                                                   | <b>8</b> |
| <b>7. ORTOFOTOS</b>                                               | <b>8</b> |

**ÍNDICE DE FIGURAS**

|                                                                          |   |
|--------------------------------------------------------------------------|---|
| Figura 1: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alqueidão - 2014 | 2 |
| Figuras 2 e 3: Moinho Das doze Pedras (Quinta do Canal)                  | 3 |
| Figuras 4 e 5: Ponte romana situada sobre um dos braços do Rio Pranto    | 4 |
| Figura 6: Capela de Nossa Senhora da Saúde                               | 4 |
| Figura 7: Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Saúde                     | 4 |
| Figura 8: Capela de Nossa Senhora do Rosário                             | 4 |
| Figura 9: Rua 30 de Março (Alqueidão)                                    | 5 |
| Figura 10: Rua Dr. Lino Pinto (Barra)                                    | 5 |
| Figura 11: Alqueidão (sede)                                              | 5 |
| Figura 12: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alqueidão       | 6 |

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Alqueidão, 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 delimitação da ARU do Alqueidão, enquadra-se no RJRU, designadamente nos n.ºs 1 a 5 do artigo 13.º. Neste sentido, a 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 delimitação 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 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 já esteve em vigor, entre 2014 e 2017, uma delimitação da ARU do Alqueidão (32,5ha), aprovada em sessão da Assembleia Municipal de 30/04/2014 e publicada por Aviso n.º 7668/2014, em Diário da República, 2.ª série, n.º 125 de 2 de julho (conforme ilustrada na figura 1). Neste contexto, destaca-se ainda que, ao abrigo do disposto n.º 1 do artigo 15.º do RJRU, essa delimitação de ARU caducou, dado que no prazo de três anos após a sua aprovação não foi aprovada a correspondente operação de reabilitação urbana.



Figura 1: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alqueidão - 2014

### 1.3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO<sup>1</sup>

A cerca de 15km da sede do Concelho, acessível através das estradas municipais que fazem ligação à IC1, a freguesia de Alqueidão é limitada a norte pela freguesia de Vila Verde, a sul pelo Paião, a oeste por Lavos e a este pelo concelho de Soure.

A freguesia do Alqueidão foi fundada em 1928, por desanexação da freguesia do Paião. Foi considerada freguesia através do Decreto 15.287, de 27 de março de 1928, publicado a 30 de março do mesmo ano, sendo constituída pelas povoações de Alqueidão (sede), Amieira, Asseicó, Barra, Barroqueira, Calvete, Casal Verde, Negrote, Pipelo e Portela.

A origem do topónimo pode ter duas explicações. Pode ter origem árabe e significar “passagem estreita”. Poderá estar também relacionado com os termos, então comuns, “alquidar” (passadas, passos), “alquidar” (ceder de renda, aluguer de terras medidas a passos) ou “alquidadas” (terras planas, férteis e aráveis arrendadas para a produção agrícola).

Ao tempo da reconquista cristã esta região de matas generosas, de boa madeira e boa caça, foi “terra fronteira” cobiçada e disputada entre a comunidade de agricultores cristãos, protegidos pelo Abade João, e hostes de muçulmanos. À ação dos frades do Mosteiro de Seiça se devem os primeiros planos de secagem e drenagem das águas que tornavam estas terras demasiado

<sup>1</sup> - Fontes:

HENRIQUES, I. (2005), Câmara Municipal da Figueira da Foz – Divisão de Cultura, Museu, Biblioteca e Arquivos

<https://freguesiadealqueidao.com> (página da internet da Junta de Freguesia do Alqueidão)

<https://www.cm-figfoz.pt> (página da internet do Município da Figueira da Foz)

1.ª revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz - Análise e Diagnóstico do Património Classificado e Referenciado (2017)



alagadiças, difíceis de arar. Os terrenos, inicialmente, foram utilizados para o cultivo de cereais (milho, trigo e cevada), mais tarde, serviram para o plantio de vinhas e, partir da década de 50 do séc. XX, foram finalmente reconvertidos para a rentável cultura de arroz. Neste contexto, Alqueidão destaca-se pela extensão dos seus campos de cultivo, e pelas diferentes cores que, ao longo do ano, e de acordo com o ciclo de produção do arroz, estes vão proporcionando. A fauna deste habitat particular é também uma evidência: a cegonha branca, o corvo, o milhafre e a garça sobrevoam a paisagem dando ainda mais vida e beleza aos campos de Alqueidão.

A Quinta do Canal faz parte desta paisagem e da sua história. Localizada na margem sul do Mondego esteve, entre os séculos XVI e XIX, dividida em dois domínios. Um pertencente ao Mosteiro de Seíça até 1834, data a partir da qual, por extinção das ordens religiosas, passou para a posse do Estado. A outra parte foi doada a Afonso de Arriaga e, mais tarde e até 1759 foi propriedade da Companhia de Jesus. No século XVIII o Marquês de Pombal doa-a, por determinação de D. José I, ao jurisconsulto José de Seabra da Silva que aí constrói casa e anexos agrícolas (adega, lagar, celeiros, etc). Em 1898, a propriedade foi vendida pelos sucessores do Visconde da Bahia, a José Gonçalves Santiago, encontrando-se desde então na posse da mesma família.

Integra ainda a vasta unidade agrícola da Quinta do Canal, o Moinho das Doze Pedras, um moinho de maré, construído em 1178, com as suas moendas e engenhos, armazém de grão e farinha, sendo um testemunho raro da utilização da energia das marés para movimentação das suas mós. Desativado das suas funções, funcionou até meados do século XX, moendo farinha e descascando arroz, servindo também como armazém de grão e farinha. O Moinho das Doze Pedras foi reconhecido como Imóvel de Interesse Público em 1990 e classificado como Monumento de Interesse Municipal no ano de 2017 (Edital n.º 465/2017, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 125 de 30 de junho de 2017).



Figuras 2 e 3: Moinho das Doze Pedras (Quinta do Canal)

Outra marca forte da antiguidade do Alqueidão é a ponte romana, situada sobre um dos braços do Rio Pranto, numa estrada de campo que termina na Quinta do Canal, sinal visível da estrutura

viária implantada pelos romanos ao longo do nosso território. Esta sólida construção, de linhas austeras, ainda que ocultada na paisagem pela vegetação envolvente, é o mais antigo testemunho imóvel de Alqueidão.



Figuras 4 e 5: Ponte romana situada sobre um dos braços do Rio Pranto

Ao nível do património edificado destacam-se ainda os dois templos dedicados a Nossa Senhora da Saúde, orago da freguesia, localizados em Alqueidão (sede). Uma mais antiga, a Capela de Nossa Senhora da Saúde, atualmente designada pela população como “igreja velha”, que integra no altar-mor um retábulo em talha proveniente do Mosteiro de Seiça com respetivas esculturas setecentistas e a outra, a Igreja Paroquial de Nossa Senhora da Saúde, edificação muito mais tardia, de 1965 para substituir a antiga. Na freguesia de Alqueidão sobressaem também outras capelas, espalhadas pelas povoações, onde subsistem interessantes esculturas renascentistas e alguns retábulos barrocos, em talha dourada, em grande parte provenientes do Mosteiro de Seiça, pela altura da sua extinção. Destas destaca-se a Capela de Nossa Senhora do Rosário, na Barra, que integra o altar-mor e as pinturas da capela particular do solar da Quinta do canal, datadas do século XVIII.



Figura 6: Capela de  
Nossa Senhora da Saúde



Figura 7: Igreja Paroquial  
de Nossa Senhora da  
Saúde



Figura 8: Capela de  
Nossa Senhora do  
Rosário



## 2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

Atualmente existe a intenção, por parte do Município, de proceder a uma nova delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o Alqueidão. Esta proposta de delimitação da ARU do Alqueidão (55,8ha), que inclui o lugar do Alqueidão (sede) e da Barra, conforme ilustrado na figura 2, corresponde à área central da freguesia do Alqueidão e constitui uma parcela territorial que, em virtude da degradação do edificado existente, justifica uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado. Neste contexto e visto que também estamos perante uma área com um elevado património referenciado, existe todo o interesse em preservar os edifícios existentes e recuperar todos aqueles que se encontram degradados, procurando dessa forma valorizar a imagem e qualidade urbana desta área.



Figura 9: Rua 30 de Março (Alqueidão)



Figura 10: Rua Dr. Lino Pinto (Barra)



Figura 11: Alqueidão (sede)

A presente proposta de delimitação tem como base os limites do perímetro urbano do Alqueidão, conforme definidos em Plano Diretor Municipal, com ajustamentos pontuais tendo em consideração as áreas onde se justifica ações de reabilitação do edificado existente.

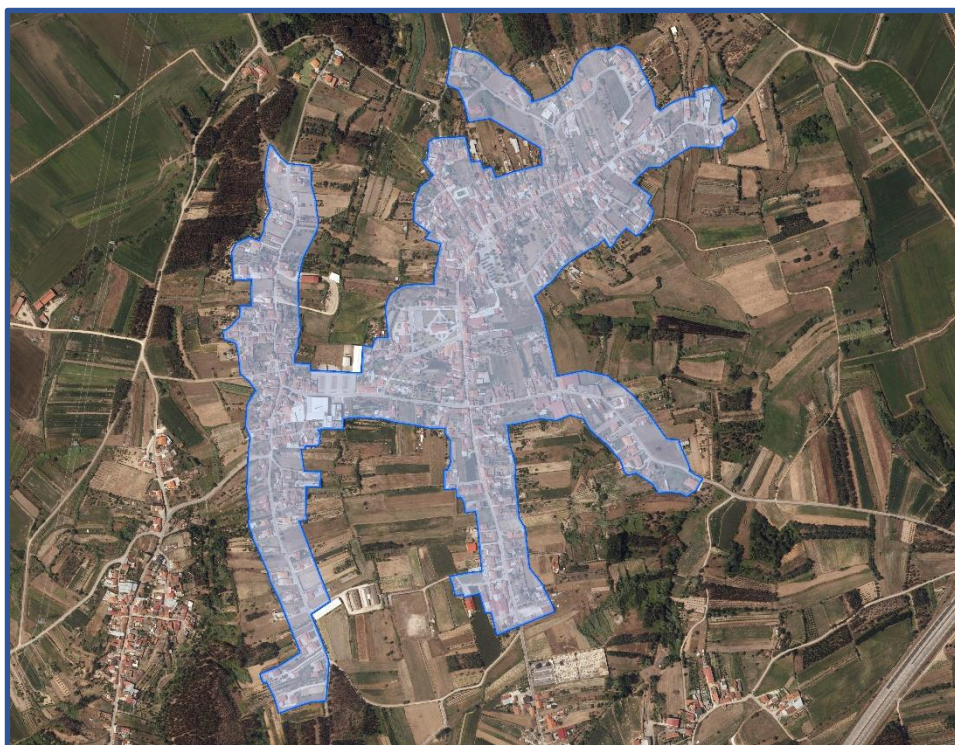


Figura 12: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alqueidão

### 3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Visto que a presente delimitação da ARU do Alqueidão prevê a constituição de uma parcela territorial que, em virtude da degradação do edificado existente, justifica uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida primacialmente à reabilitação do edificado, identificam-se os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir no âmbito da delimitação da ARU do Alqueidão:

- Incentivar a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Promover a captação de novos residentes;
- Valorizar o património referenciado, designadamente os imóveis com valor patrimonial e os elementos de interesse patrimonial;
- Preservar a identidade e a singularidade do aglomerado urbano da freguesia do Alqueidão.

#### 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 Alqueidão, 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 Alqueidão, 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 DELIMITAÇÃO 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 de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adotando a designação de ORU Sistemática.

Neste sentido, a ARU do Alqueidão deverá ser executada através de uma ORU, a qual deverá ser aprovada no prazo máximo de 3 anos após a aprovação da ARU, sob pena de caducidade desta última (n.º 1 do artigo 15.º do RJRU).

A ORU deverá ser aprovada através de instrumento próprio (sem recurso a plano de pormenor), nos termos do disposto no artigo 17.º do RJRU. Atendendo que a reabilitação urbana pretendida incide, primordialmente, sobre o edificado existente, deverá realizar-se uma ORU Simples, nos termos do disposto no artigo 8.º do RJRU, o que implica a elaboração e aprovação de uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), conforme definido no artigo 30.º do RJRU.

## **6. ANEXO**

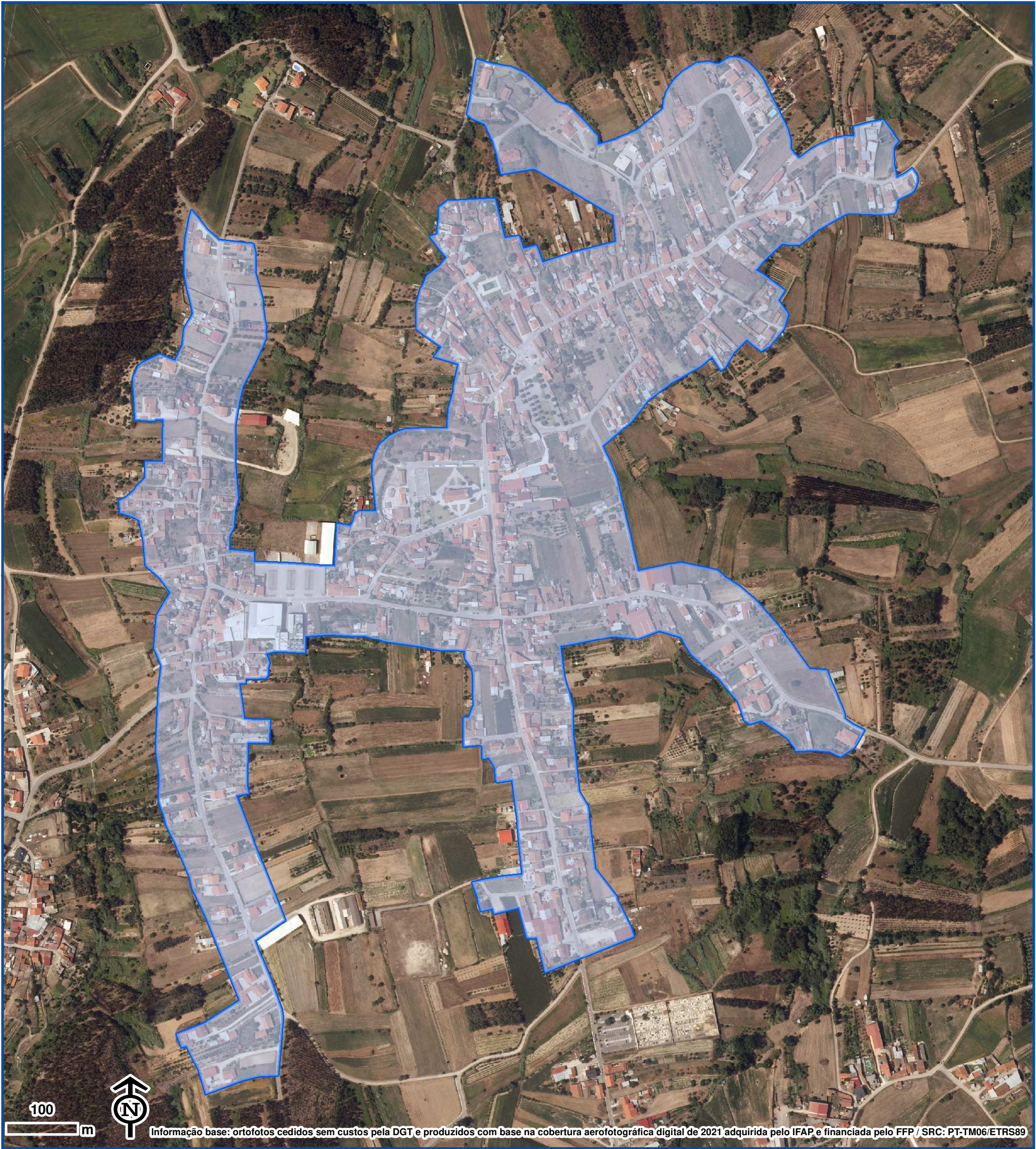
**Anexo** – Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alqueidão (1:5000)

## **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 ALQUEIDÃO



## PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO ALQUEIDÃO

LIMITE DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

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



ANEXO novembro/2023