



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ALHADAS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Novembro 2024

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Enquadramento legal	3
1.2. Enquadramento territorial e histórico	4
2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	8
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	11
4. BENEFÍCIOS FISCAIS	11
5. OPERACIONALIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	12
6. ANEXO	13
7. ORTOFOTOS	13

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Brasão da freguesia de Alhadas	5
Figura 2: Dólmen das Carniçosas	6
Figura 3: Igreja Paroquial de Alhadas/Igreja São Pedro	6
Figura 4: Casa da Renda	7
Figura 5: Capela do Senhor do Socorro	7
Figura 6: Edifício do Ateneu Alhadense	7
Figura 7: Lavadouro (Rua da Fonte Velha)	8
Figura 8: Monumento de homenagem à Padeira de Alhadas	8
Figura 9: Rua do Senhor do Socorro (Alhadas de Cima)	9
Figura 10: Rua da Figueira da Foz (Alhadas de Cima)	9
Figura 11: Rua da Cal (Alhadas de Baixo)	9
Figura 12: Rua do Ateneu (Alhadas de Baixo)	9
Figura 13: Vista geral de Alhadas de Cima	9
Figura 14: Vista geral de Alhadas de Baixo	10
Figura 15: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas	10

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Alhadas, 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 das Alhadas, 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. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO¹

A freguesia de Alhadas é uma das mais antigas freguesias do Concelho como comprovam os vestígios arqueológicos encontrados no seu território. Nesta freguesia encontram-se classificados alguns monumentos megalíticos, como o Dólmen das Carniças e imóveis de elevado valor patrimonial, como a Casa da Renda, antigo celeiro que teve como função, até ao século XVIII, armazenar os géneros que o povo da localidade pagava ao Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra. A freguesia de Alhadas tem uma longa tradição agrícola, associada a terra de campos férteis e aprazíveis, o que terá atraído desde tempos milenários a fixação de população.

Nas Alhadas, ao longo das suas povoações, é reconhecido ainda um número considerável de igrejas e capelas, grande parte do século XVII-XVIII, outras anteriores, incluindo a Igreja Paroquial, dedicada ao apóstolo S. Pedro, com um interessante património móvel e integrado. A morfologia das ruas revela a origem e evolução deste núcleo, e as construções existentes apresentam ainda elementos edificados que devem ser preservados. As memórias paroquiais de 1721 dão conta da existência de sete ermidas no couto das Alhadas, todas do povo e filiais da paroquial de S. Pedro.

Identificam-se igualmente fontes, alminhas, lavadouros, coretos, moinhos, apeadeiros e diversos edifícios com reconhecido valor estético ou arquitetónico, especialmente ao nível da arquitetura oitocentista e modernista.

No que diz respeito ao histórico dos limites administrativos das Alhadas, destaca-se que, em meados da década de 1830, o concelho de Alhadas englobava 3 freguesias, 1 com sede em Alhadas e 2 — Brenha; e Ferreira-a-Nova — com sede no termo. Por Decreto de 18 de julho de 1835, o concelho de Alhadas passou a pertencer ao distrito de Coimbra, então criado. O concelho de Alhadas foi extinto por Decreto de 6 de novembro de 1836, sendo as 3 freguesias que o compunham — Alhadas; Brenha; e Ferreira-a-Nova — integradas no concelho de Maiorca. Já por Decreto de 31 de dezembro 1853 foi extinto o concelho de Maiorca, sendo as 5 freguesias que o compunham — Alhadas; Brenha; Ferreira-a-Nova; Maiorca; e Quiaios — integradas no concelho da Figueira da Foz.

Mais recentemente, pela Lei n.º 25/97, de 12 de julho de 1997, foi criada a freguesia de Moinhos da Gândara, separada da freguesia das Alhadas e, em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, a freguesia das Alhadas absorveu a freguesia de Brenha.

¹ - Fontes:

Tomás, Ana; Valério, Nuno (2019), "Autarquias locais e divisões administrativas em Portugal 1836-2013", Instituto Superior de Economia e Gestão – Universidade de Lisboa

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

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt> (página da internet do Património Cultural, I.P.)

<https://www.monumentos.gov.pt> (página da Internet "Sistema de Informação para o Património Arquitetónico")

<https://www.heraldicacivica.pt> (página da internet "Heráldica Portuguesa de Domínio")

<https://www.if-alhadas.pt> (página da internet da Junta de Freguesia das Alhadas)

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

Por outro lado, também se destaca que a povoação de Alhadas foi elevada à categoria de vila pela Lei n.º 54/89, de 24 de agosto, culminado um processo de assinalável desenvolvimento local, sendo que a vila se divide em Alhadas de Cima e Alhadas de Baixo. E foi criado o respetivo brasão – escudo verde, anta arqueológica de prata, roda de azenha do mesmo, realçadas de negro e gleba de trigo de ouro; coroa mural de prata de quatro torres; listel branco, com a legenda a negro: “ALHADAS”.



Figura 1: Brasão da freguesia de Alhadas

Ao nível da simbologia, em conformidade com o enquadramento já apresentado anteriormente, o brasão da freguesia de Alhadas representa o seguinte:

- anta arqueológica de prata – a antiguidade do povoamento e o interesse arqueológico de Alhadas
- roda de azenha – as atividades económicas exercidas na vila, desde as mais artesanais até aquelas em que a indústria predomina
- gleba de trigo – a agricultura e a excelente qualidade dos seus produtos

Face ao anteriormente apresentado e de uma forma sintetizada, no que diz respeito ao património arqueológico, destaca-se o Dólmen das Carniçosas. Com cerca de 10 metros de diâmetro, escondia um monumento de grande envergadura composto de câmara e galeria. O espólio aqui encontrado, em diferentes períodos de escavação, encontra-se no Museu Municipal. Posto a descoberto pelo arqueólogo António dos Santos Rocha foi classificado em 1910, como monumento nacional. Este dólmen faz parte integrante de um vasto conjunto de monumentos funerários que pontilham as serras das Alhadas, de Brenha e da Boa Viagem, definindo uma linha dolménica cumeada.

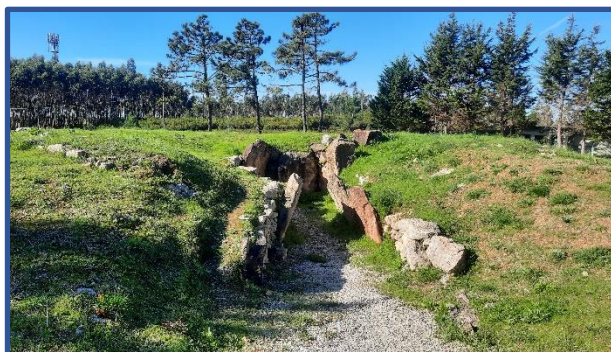


Figura 2: Dólmen das Carniçasas

Já no que diz respeito ao património arquitetónico e conforme referido anteriormente, destaca-se a Igreja Paroquial de Alhadas / Igreja de São Pedro, uma reconstrução do século XVIII, posteriormente remodelada. Os retábulos do altar-mor, as capelas laterais e as colaterais, de talha dourada ou marmoreada, ao estilo rococó, datam dos inícios do século XIX.

O teto da capela-mor é revestido por caixotões de madeira, com motivos florais intercalados com motivos alegóricos. Ao centro reserva-se destaque para o padroeiro, S. Pedro. Na capela lateral do Evangelho, dedicada à Paixão de Cristo, destacam-se o silhar de azulejos de cercadura azul e branca, provavelmente dos finais do século XVII e uma escultura em madeira, da mesma época, representando um *Ecce Homo*, de grandes dimensões. Esta igreja é profusa em imagens de interesse, S. Pedro, Santa Luzia, S. Sebastião e S. Paulo (século XV), Santo António (século XVII) e Nossa Senhora do Rosário, em madeira ricamente policromada (século XVIII).



Figura 3: Igreja Paroquial de Alhadas / Igreja de São Pedro

Ao nível do património arquitetónico e também conforme referido anteriormente, destaca-se ainda a Casa da Renda, habitação de cariz agrícola, que teve como função, até ao século XVIII, armazenar os géneros que o povo pagava ao Mosteiro de Santa Cruz de Coimbra, sendo que a denominação advém do facto dos monges não fazerem uma cobrança direta, tendo os rendeiros como intermediários entre o Mosteiro e a população. Classificado como Imóvel de Interesse

Municipal, mantém estruturas que mostram ter sido uma abastada casa agrícola, que contemplava um lagar de azeite e um lagar de vinho com a cobertura em abóbadas de arestas.

Apesar do avançado estado de ruína em que se encontra a Casa da Renda, esta mantém-se como um importante testemunho do poder e da organização senhorial que os Crúzios de Coimbra detiveram até à extinção das ordens religiosas.



Figura 4: Casa da Renda

Para além deste património arquitetónico, destacam-se ainda outros vários edifícios ao nível da arquitetura religiosa ou civil, tais como, a Capela do Senhor do Socorro ou o edifício do Ateneu Alhadense, bem como fontes, lavadouros, moinhos de vento e apeadeiros. Adicionalmente e também conforme referido anteriormente, verificam-se, ao nível dos edifícios de habitação, vários imóveis caracterizados pela arquitetura oitocentista ou modernista.



Figura 5: Capela do Senhor do Socorro



Figura 6: Edifício do Ateneu Alhadense



Figura 7: Lavadouro (Rua da Fonte Velha)

Por último, ainda se verificam outros diversos elementos patrimoniais singulares, tais como o Monumento (estátua) de homenagem à Padeira de Alhadas, que tem como fundamento a excelência da manufatura do pão nesta localidade, a qual se identifica como uma das principais atividades da freguesia, com destaque para o seu modo de fabricação, nomeadamente em razão da qualidade dos cereais e pureza das águas.



Figura 8: Monumento de homenagem à Padeira de Alhadas

2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

Atualmente existe a intenção, por parte do Município, de proceder à delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) para as Alhadas. Esta proposta de delimitação da ARU das Alhadas (44ha), que inclui o lugar das Alhadas de Cima e das Alhadas de Baixo, conforme ilustrado na figura 15, corresponde à área central da freguesia das Alhadas 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 do Senhor do Socorro (Alhadas de Cima)



Figura 10: Rua da Figueira da Foz (Alhadas de Cima)



Figura 11: Rua da Cal (Alhadas de Baixo)



Figura 12: Rua do Ateneu (Alhadas de Baixo)



Figura 13: Vista geral de Alhadas de Cima



Figura 14: Vista geral de Alhadas de Baixo

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



Figura 15: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Alhadas

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

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

- 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 das Alhadas.

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 das Alhadas, 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 das Alhadas, 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 das Alhadas 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 das Alhadas (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.