



territórioXXI

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARIQUES

Memória Descritiva e Justificativa



TERRASdeSICÓ
Associação de Desenvolvimento



Município de
alvaiázere
Sorte em viver aqui.



ÍNDICE

1. NOTA INTRODUTÓRIA	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	8
4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ARIQUES	10
4.1.Critérios de Delimitação	10
4.2.Proposta de Delimitação	13
5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE ARIQUES	14
5.1.População	14
5.2.Estrutura e Funções Urbanas	14
5.3.Parque Edificado	14
5.4.Espaço Público	16
5.5.Património Cultural e Natural	17
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	18
7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	20
ANEXOS	26
Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU de Ariques	





1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ariques e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Alvaiázere, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento urbano, delimitou a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Alvaiázere (aprovada em Assembleia Municipal a 30 de setembro de 2015), publicada pelo Aviso nº11993/2015, de 19 de outubro, à qual se seguiu a aprovação do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (aprovado pela Assembleia Municipal de 25 de setembro de 2018).

O aglomerado de Ariques (localizado na freguesia de Almoester) foi identificado para englobar a Rede das Aldeias de Calcário (RAC), projeto de intervenção da responsabilidade da Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, em parceria com os municípios de Alvaiázere, Ansião, Condeixa-a-Nova, Penela, Pombal e Soure. Este projeto apresenta como um dos seus objetivos o desenvolvimento de produtos turísticos ímpares, que promovam a Serra de Sicó, pela conjugação dos valores naturais e patrimoniais existentes, com os produtos endógenos da região. Fundamental, neste projeto, é o facto de se propor um modelo de desenvolvimento da atividade turística integrado e responsável, que visa contribuir para a sustentabilidade do território a nível social, económico e ambiental.

É, portanto, no contexto da operacionalização do projeto de renovação das aldeias que integram a Rede das Aldeias de Calcário (RAC), que surge a necessidade de delimitação de uma área de reabilitação urbana no aglomerado de Ariques, a qual se constituirá não só como um instrumento de planeamento das intervenções de reabilitação física e regeneração socioeconómica da aldeia, numa perspetiva de

desenvolvimento turístico, mas, também, como um fator de proteção e preservação do caráter identitário da mesma aldeia.

Assim, propõe-se a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ariques, cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Ariques deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Ariques inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se seguirá a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o Município dispõe de três anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Alvaiázere pertence ao Distrito de Leiria, sub-região de Leiria (NUT III), é limitado, a norte, pelo concelho de Ansião, a oeste, por Pombal e Ourém, a sul, por Ferreira do Zêzere e a este, por Figueiró dos Vinhos. Abrange uma área de cerca de 160,48 km² e apresenta uma população residente de 7.287 habitantes (INE 2011).

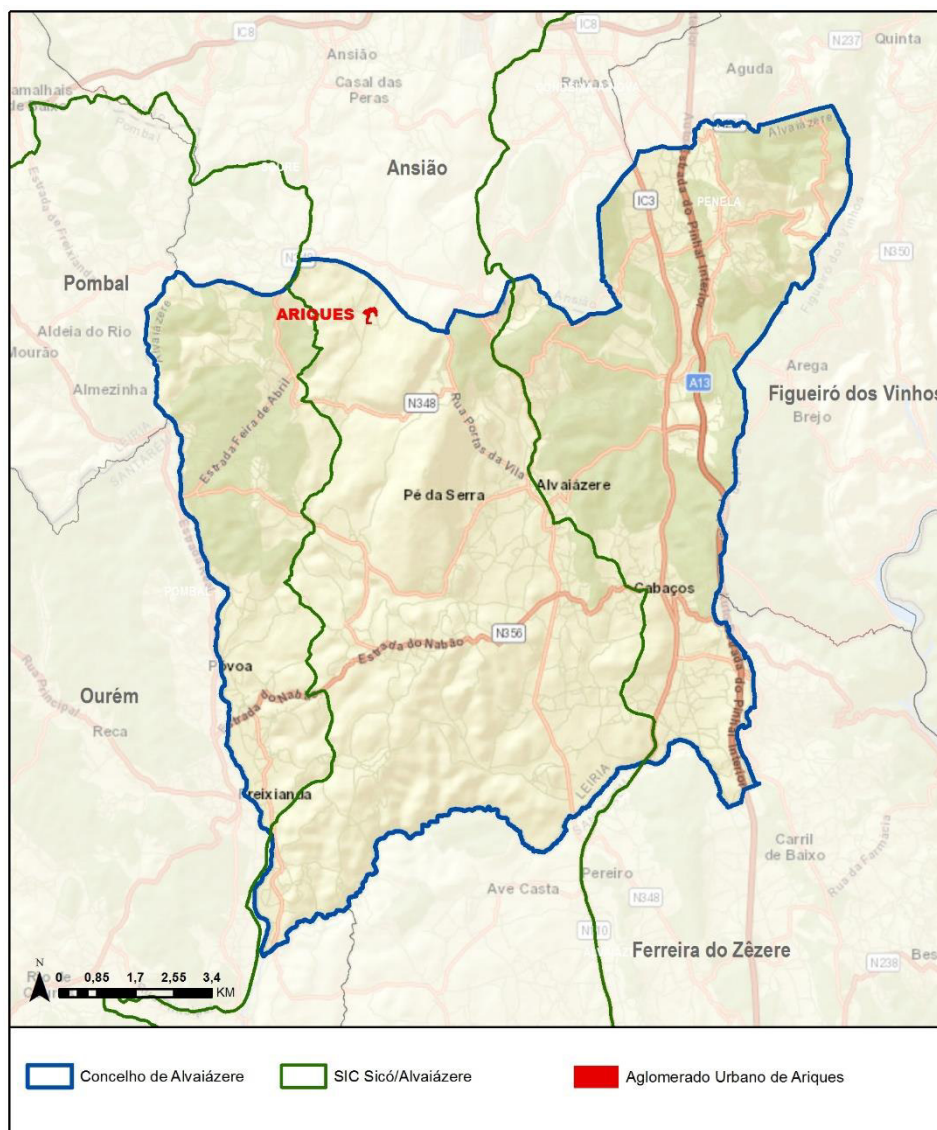


Figura 1: Enquadramento Territorial Concelho | Fonte: Basemap Esri, ICNF, CAOP

O concelho de Alvaiázere é constituído por cinco freguesias: Almoster, Alvaiázere, Maçãs de Dona Maria, Palmá e Pussos São Pedro, tendo como principais aglomerados urbanos Alvaiázere, Pussos São Pedro e Maçãs de Dona Maria. O concelho é atravessado de norte a sul pelo Sítio de Importância Comunitária (SIC) Sικό/Alvaiázere (PTCON0045), que integra, parcialmente, todas as freguesias do concelho, com exceção de Maçãs de Dona Maria.

Ao nível das condições de conectividade e acessibilidades viárias, o concelho beneficia de boas acessibilidades rodoviárias, tais como o itinerário complementar IC3, que liga a Coimbra e Tomar, e a autoestrada A13, que atravessa o concelho a nascente (freguesias de Maços de Dona Maria e Pussos São Pedro) assegurando rápidas deslocações para norte e sul, através da A1, em Condeixa-a-Nova, e da A23, no Entroncamento. A rede viária principal é complementada pelas estradas nacionais EN348 e EN356, que garantem as principais ligações inter e intra concelhias.

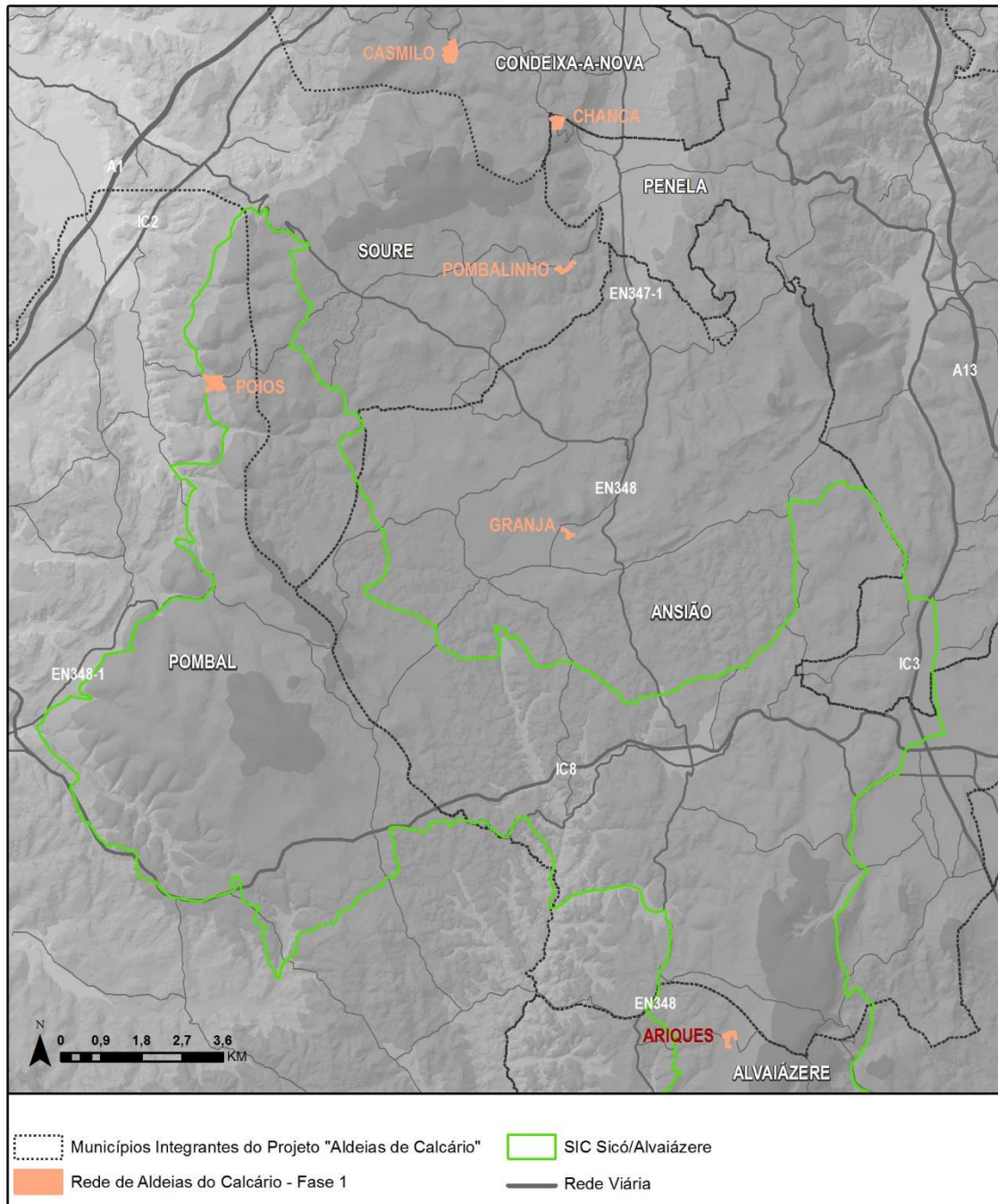


Figura 2: Enquadramento do aglomerado de Ariques na Rede de Aldeias de Calcário | Fonte: ICNF, CAOP



O aglomerado de Ariques, inserido na freguesia de Almoester e no SIC Sicó/Alvaiázere, localizado na Serra de Ariques (a maior elevação do Maciço de Sicó, com 618 metros), foi identificado para incluir a primeira fase do Projeto de Intervenção Rede das Aldeias de Calcário. Este projeto, promovido pela Associação de Desenvolvimento Terras de Sicó, conta, nesta fase, com a participação de cinco outros aglomerados, nomeadamente, Casmilo, Chanca, Pombalinho, Granja e Poios, nos concelhos de Condeixa-a-Nova, Penela, Soure, Ansião e Pombal, respetivamente.

A localização destas aldeias em torno do maciço da Serra de Sicó, aliado ao facto de apresentarem um potencial de desenvolvimento turístico centrado num conjunto de valores ambientais, culturais e sociais únicos, e ao seu potencial de conjugação com os produtos endógenos da região, foi determinante na escolha das mesmas para integração na Rede das Aldeias de Calcário. O projeto pretende desenvolver produtos turísticos ímpares, assentes numa estratégia comum e no envolvimento das populações locais, pressupondo a regeneração urbana dos aglomerados em causa.

No contexto da estratégia apresentada na candidatura do projeto da Rede das Aldeias de Calcário, Ariques destaca-se pelo facto de ser uma “aldeia” habitada (13 residentes segundo o Censos de 2011), por ainda manter um carácter característico das aldeias da Serra de Sicó e pela sua envolvente natural, onde se conjugam matas de carvalho cerquinho, com a azinheira, o sobreiro e olivais milenares.

O acesso a Ariques faz-se através do CM1063, transversal da EN348 e da estrada municipal EM522, que atravessa toda a zona norte do aglomerado, ligando a Santiago de Ariques a norte. Ariques é a aldeia que se encontra mais distante das restantes que fazem parte da primeira fase da RAC, sendo as aldeias mais próximas, Granja, em Ansião, e Poios, em Pombal, distando cerca de 15 quilómetros (ligação através de CM1063/EN348/EM526/Estrada da Granja), e 27 quilómetros (ligação através de CM1063/EM606/EM1022), respetivamente.

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal. Por estabelecer o quadro estratégico que orienta a política municipal de desenvolvimento urbano e o quadro regulamentar que condiciona as operações urbanísticas, o PDM assume-se como um documento central para a delimitação e operacionalização de áreas de reabilitação urbana.

O PDM de Alvaiázere foi aprovado em 1997 e publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 179/97, de 27 de outubro de 1997, tendo, entretanto, sido alvo de três alterações (Aviso n.º 5050/2010, Aviso n.º 4373/2014 e Aviso n.º 8364/2018).

O PDM em vigor do concelho de Alvaiázere é um PDM de primeira geração e, pese embora as alterações de que tem sido alvo desde 1997, nunca foi integralmente revisto, encontrando-se em curso a sua revisão, de acordo com o Aviso n.º 5755/2014, de 7 de maio de 2014. À data da sua publicação, o PDM tinha como objetivos: a concretização de uma política de ordenamento que garantisse as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado; a definição de princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrassem uma utilização racional dos espaços; e a promoção de uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardando os valores naturais e culturais municipais e garantindo a qualidade de vida das populações.

O documento que despoletou a revisão do PDM de Alvaiázere define novos objetivos programáticos focados nas questões do ordenamento do território, mas muito direcionados para a revitalização dos aglomerados através da valorização dos recursos endógenos, dos valores patrimoniais e da melhoria da qualidade de vida das populações. Numa tradução mais direta desses objetivos, no desenho de uma estratégia para o aglomerado de Ariques, verifica-se a necessidade de implementação de estratégias de desenvolvimento local que apostem na revitalização do aglomerado, preservando as redes sociais de vizinhança, para que se atinja a coesão territorial, tendo por base comunidades sustentáveis. Estas estratégias, assentes em recursos endógenos (económicos, patrimoniais e naturais), que promovam e potenciem o território em questão, devem, também, garantir a compatibilização das funções atuais com as funções necessárias ao desenvolvimento do aglomerado, sem comprometer as mais-valias e carácter identitário dos espaços.

Relativamente à classificação e qualificação do solo, que consta da Carta de Ordenamento do PDM, verifica-se que o perímetro urbano definido para Ariques corresponde à categoria de uso do solo “Espaços Urbanos de Nível III” (Figura 3), integrando a quase totalidade do aglomerado.

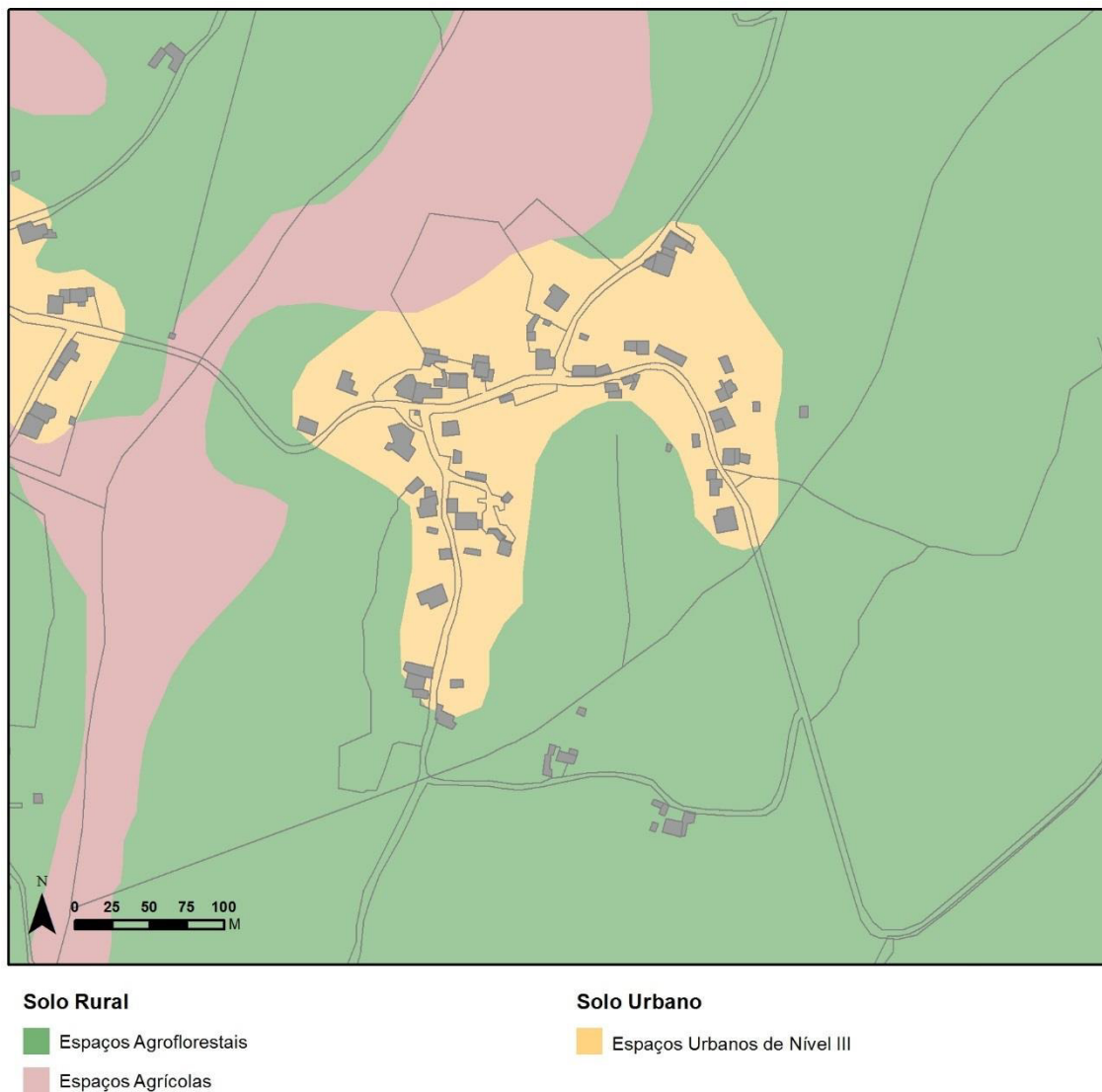


Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Alvaiázere - aglomerado urbano de Ariques e área envolvente

Fonte: Câmara Municipal de Alvaiázere, adaptado do PDM em vigor

De acordo com o PDM em vigor, os “Espaço Urbanos” são caracterizado por um elevado nível de infraestruturização e concentração de edifícios, destinando-se o solo, essencialmente, à ocupação habitacional, havendo a possibilidade de integrar atividades como o comércio, a indústria (classes C e D ou compatíveis) e equipamentos de uso coletivo. O aglomerado de Ariques integra os “Espaços Urbanos de Nível III”, para os quais se define a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou de operações de loteamento urbano, bem como a construção em lotes e parcelas já existentes, obedecendo aos parâmetros urbanísticos e de edificabilidade definidos no regulamento do PDM.

Na envolvente do perímetro urbano, encontram-se identificados, em Solo Rural, “Espaços Agrícolas”, incluindo áreas que integram os solos da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e áreas que não integram solos da RAN mas apresentam caráter predominantemente agrícola, e “Espaços Agroflorestais”, correspondentes a locais onde se verifica a conjugação de exploração agrícola e florestal, integrados ou não na Reserva Ecológica Nacional.

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE ARIQUES

4.1. Critérios de Delimitação

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece que as áreas de reabilitação urbana incidem sobre os espaços urbanos que, por apresentarem problemas de degradação ou obsolescência ao nível do parque edificado, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, justificam uma intervenção integrada. O RJRU identifica, ainda, as tipologias de espaços urbanos que poderão ser abrangidos por áreas de reabilitação urbana – áreas e centros históricos, áreas de património cultural, áreas urbanas degradadas e zonas urbanas consolidadas. Conclui-se, assim, que o legislador pretendeu garantir um âmbito material e espacial suficientemente alargado e genérico para poder acomodar as especificidades dos diferentes territórios urbanos que carecem de intervenções de reabilitação urbana.

Na observância das disposições do RJRU sobre o âmbito das áreas de reabilitação urbana, assume-se como primeiro objetivo da delimitação desta área de reabilitação urbana a identificação de um conjunto de espaços de ocupação urbana que, por apresentarem características (urbanísticas e socioeconómicas), problemas e oportunidades comuns, justificam o planeamento e programação de um intervenção (integrada) de reabilitação urbana. Os critérios e metodologia de delimitação que concretizam este objetivo são apresentados de seguida.

A metodologia de delimitação da área de reabilitação urbana pode ser decomposta em duas etapas. Primeiramente, procedeu-se à delimitação genérica dos espaços de ocupação urbana que constituirão a área de reabilitação urbana, tendo por base a análise do enquadramento regulamentar (classificação e qualificação do solo estabelecidas no PDM), os dados de caracterização urbanística e socioeconómica que resultaram dos levantamentos de campo (particularmente dirigidos ao parque edificado e aos espaços públicos) e um conjunto de critérios de âmbito estratégico. Num segundo momento, procedeu-se à aferição dos limites do conjunto dos espaços urbanos identificados, de acordo com critérios urbanísticos pré-definidos.

Sobre o enquadramento regulamentar dos espaços de ocupação urbana a incluir na área de reabilitação urbana, definiu-se que os mesmos deveriam, por regra, estar identificados pelo PDM como “Espaços Urbanos”, só se admitindo a inclusão de espaços classificados como Solo Rural.

Os dados de caracterização urbanística e socioeconómica ponderados na delimitação da área de reabilitação urbana foram os seguintes:

- Estrutura, nível de consolidação e hierarquia da malha urbana;
- Densidade da ocupação urbana;
- Estado de conservação dos edifícios;
- Idade do parque edificado;
- Valor patrimonial e carácter identitário dos edifícios e conjuntos edificados;
- Usos e funções dos edifícios.

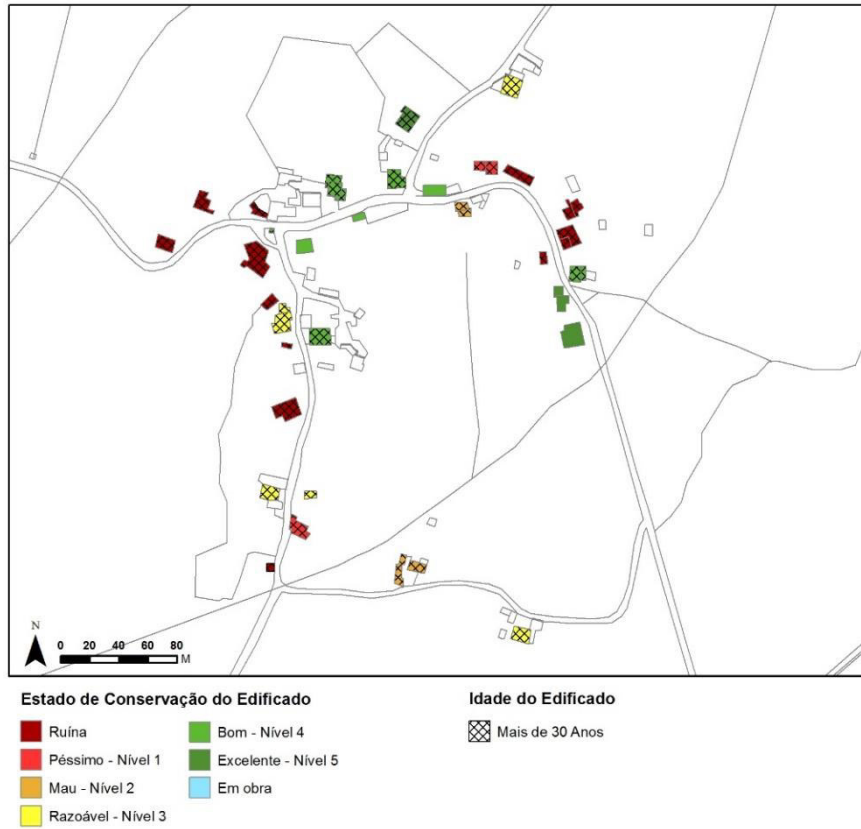


Figura 4: Critérios de delimitação da ARU de Ariques – estado de conservação e idade do edificado

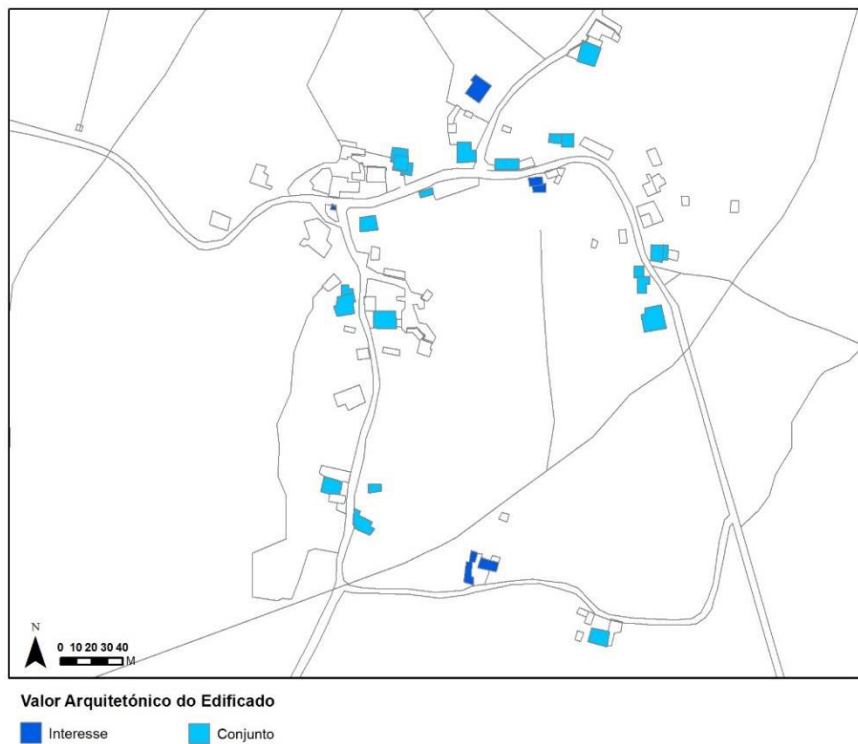


Figura 5: Critérios de delimitação da ARU de Ariques – valor patrimonial do edificado

Ainda no âmbito da tarefa de delimitação genérica da área de reabilitação urbana, foram considerados critérios de âmbito estratégico, que refletem, não apenas a situação atual do aglomerado, ao nível urbanístico e socioeconómico, mas, também, os objetivos de reabilitação e regeneração urbana que já é possível entrever e que, sobretudo neste caso, em que a estratégia estará muito orientada para a promoção do desenvolvimento turístico, também condicionam o âmbito espacial da área de reabilitação urbana.

A aferição dos limites da área de reabilitação urbana apoiou-se em critérios que, genericamente, consubstanciam uma preocupação de equidade territorial, coerência e unidade formal. Esses critérios são indicados na figura abaixo.



Figura 6: Critérios de delimitação da ARU de Ariques

4.2. Proposta de Delimitação

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para o aglomerado de Ariques totaliza, aproximadamente, 6,2 hectares de área (Figura 7). A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:3.000, no Anexo I ao presente documento.

O limite da ARU engloba a totalidade do aglomerado de Ariques, integrando a malha urbana estruturada pela Estrada de Santiago, pela Rua da Escola e pela Rua da Chã.



Figura 7: Proposta de delimitação da ARU de Ariques

5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE ARIQUES

5.1. População

Na ARU de Ariques residiam, em 2011, 13 habitantes (cerca de 2,2 habitantes por hectare), correspondentes a 1,9% da população da freguesia de Almoester. Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado sofreu um decréscimo na ordem dos 24%, seguindo a tendência generalizada do concelho e da freguesia, 14% e 15% respetivamente.

Em termos etários, a maior parte da população da ARU concentra-se na faixa etária dos indivíduos com mais de 64 anos, correspondendo a 7 indivíduos. O número de residentes com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos é de 5 indivíduos, enquanto a população jovem se resume a um indivíduo. A muito reduzida população ativa com residência nesta aldeia (dois indivíduos) dedica-se, exclusivamente, a atividades do setor terciário.

5.2. Estrutura e Funções Urbanas

A ARU de Ariques abrange a totalidade do aglomerado urbano, cifrando-se numa área de 6,2 hectares implantada a nascente do vale do rio Nabão. Ariques localiza-se numa área com uma topografia plana com pendentes constantes pouco acentuadas, sendo as suas principais acessibilidades a Estrada de Santiago (CM 1063), que atravessa todo o aglomerado em direção a Santiago de Ariques, a norte, fazendo a ligação à EN348 que liga Ansião e a Ferreira do Zêzere, concelhos vizinhos a norte e sul, respetivamente.

O aglomerado urbano de Ariques está classificado, no PDM de Alvaiázere, como um aglomerado de nível 3, na classe de Espaço Urbano, assumindo uma estrutura de povoamento assente numa malha urbana com um carácter linear, estruturada a partir da Estrada de Santiago, de onde emanam a Rua da Chã e a Rua da Escola.

O povoamento é relativamente disperso, sendo composto por habitações unifamiliares isoladas, implantadas à face da via e/ou com pequenos afastamentos desta, envolvidas por quintais e jardins. Nos espaços entre as parcelas com ocupação habitacional, surgem parcelas com ocupação agroflorestal.

Apesar de haver uma maior concentração populacional ao longo da Estrada de Santiago e da Rua da Escola, não parece ser possível definir um núcleo antigo neste pequeno aglomerado, na medida em que o edificado mais antigo surge um pouco disseminado por toda a área da ARU, e as novas edificações ocupam parcelas agrícolas de maiores dimensões, entretanto fragmentadas, ou substituíram edificações antigas.

Ao nível das funções urbanas verifica-se que a ARU de Ariques tem um carácter essencialmente residencial destacando-se apenas o Centro Interpretativo (dedicado à flora da região) que integra uma unidade de alojamento, instalado na antiga Escola Primária de Ariques.

5.3. Parque Edificado

O parque edificado da ARU, de acordo com o Censos de 2011, é constituído por um total de 9 edifícios clássicos, que correspondem a



outros tantos alojamentos, 6 dos quais de residência habitual, que são, na quase totalidade (83%), propriedade dos ocupantes. Existe apenas um alojamento vago e estão, ainda, contabilizados dois edifícios de segunda habitação. Relativamente à idade do edificado de cariz habitacional, verifica-se que 6 edifícios são anteriores a 1970, tendo o restante sido construído entre 1980 e 2001.

No levantamento de campo efetuado no âmbito dos trabalhos de delimitação da ARU foram identificados 34 edifícios, 42% dos quais afetos ao uso residencial, e os restantes direcionados para outros usos, de onde se destacam as construções, mais ou menos isoladas, dedicadas a arrumos. A discrepância entre o número de edifícios identificados no Censos e o número identificado no levantamento de campo é explicada pelo relativamente elevado número de edifícios com uso não habitacional (no Censos apenas são contemplados os edifícios parcial ou exclusivamente residenciais).

No aglomerado urbano de Ariques prevalece a habitação unifamiliar isolada, com um a dois pisos, implantada, maioritariamente, à face da via. Geralmente, o edificado encontra-se envolvido por pequenos quintais e jardins e os espaços entre parcelas são ocupadas por usos agroflorestais. Os edifícios principais são, na sua maioria, complementados por garagens, arrumos e telheiros, inseridos nas parcelas de forma contígua ao edifício principal ou dispersos pelo terreno envolvente, com usos diversos, mas, invariavelmente, relacionados com a atividade agrícola e pecuária.

Os dados do levantamento revelam que 28 edifícios são anteriores a 1980 e que o número total de edifícios vagos se cifra em 17. Ao nível do sistema estrutural, cerca de 40% dos edifícios apresenta uma estrutura predominantemente construída em alvenaria de tijolo/blocos de betão, sendo o restante constituído por alvenaria de pedra. Importa notar que a prevalência do sistema estrutural em alvenaria de pedra se deve aos edifícios em ruína, construídos com recurso a este sistema, uma vez que se verifica que a maioria das construções mais recentes não recorre a esta solução construtiva.

O relativo envelhecimento do parque edificado traduz-se em 4 edifícios com necessidades urgentes de reparação (estado de conservação do edificado de nível 1 e 2, péssimo e mau, respetivamente) e em 18 edifícios com necessidade de algum tipo de reparações (estado de conservação do edificado de nível 1 a 4, péssimo, mau, razoável e bom, respetivamente).

Foram, ainda, identificados 13 edifícios como estando em ruína, o que, associado ao número de edifícios vagos e de edifícios com necessidades urgentes de reparação, sublinha a dimensão do problema da degradação física deste aglomerado. Refira-se, ainda, que o facto de a avaliação do estado de conservação ter sido realizada através de inspeção visual dos edifícios pelo exterior poderá ter impossibilitado a deteção de algumas anomalias, o que, por sua vez, se poderá traduzir num eventual subdimensionamento do parque edificado com necessidade de intervenção.

Em síntese, conclui-se que a ARU de Ariques constitui um pequeno aglomerado urbano de características rurais, com um parque edificado muito degradado e quase exclusivamente vocacionado para os usos residenciais, complementado por construções de apoio a atividades agropecuárias de subsistência.



Figura 8: Edificado em ruína na ARU

5.4. Espaço Público

A malha urbana da ARU de Ariques é constituída por um eixo estruturante, correspondente à Estrada de Santiago, que atravessa o Aglomerado no sentido este/oeste. A rede de espaços públicos é densificada pela Rua da Chã e pela Rua da Escola, na área central do aglomerado e pela Rua da Nossa Senhora do Pranto e a Rua do Carvalho, nos limites nordeste e sudoeste da ARU. Estas duas últimas vias, mais periféricas, constituem-se como eixo de ligação às aldeias de Vale da Couda, a sudoeste, e Venda do Negro, a nordeste.

A rede de espaços públicos não apresenta passeios em qualquer das vias que a compõem, sendo a circulação pedonal e rodoviária partilhada. Ao nível dos pavimentos, verifica-se que a Rua Nossa Senhora do Pranto apresenta pavimento do tipo “terra batida”, em mau estado de conservação, e a Estrada de Santiago e a Rua do Carvalho são constituídas por pavimento em betuminoso, genericamente em bom estado de conservação. A Rua da Escola e a Rua da Chã apresentam pavimentos em cubo irregular de calcário, com um estado de conservação genericamente razoável, mas apresentando focos de alguma degradação.



Figura 9: Espaço Público de Ariques: Rua da Chã, Rua do Carvalho e Rua de Nossa Senhora do Pranto

Na malha urbana da ARU não ocorrem quaisquer espaços formais que constituam largos, praças ou outro tipo de espaços de utilização coletiva, podendo apenas identificar-se um espaço de desfogo na malha urbana no entroncamento da Rua da Chã com a Estrada de Santiago.

5.5. Património Cultural e Natural

Em Ariques, não estão identificados imóveis classificados, apesar de na envolvente próxima, em Santiago de Ariques, se encontrar referenciada a Capela de Santiago (IPA: 25371), capela simples de planta retangular do século XVI. Ainda assim, do ponto de vista patrimonial, no aglomerado, destaca-se o valor identitário de conjunto que ainda é possível observar em conjuntos edificados localizados principalmente na Estrada de Santiago e na Rua da Chã, pese embora a maioria se encontre em ruína ou num estado de conservação deficitário.

Importa, também, referir o percurso pedestre “Encantos do Vale da Mata”, integrado na Grande Rota 35 – Rota de Alvaiázere, que se desenvolve pela Serra de Ariques, atravessando a ARU, através da Rua da Escola e pela Rua da Chã, sendo um percurso de descoberta da serra, ladeado por oliveiras centenárias e maciços de carvalho cerquinho. Nas imediações da aldeia, podem, ainda, encontrar-se formações cársicas, algares, lapas e campos de lapiás de grande interesse.

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece um conjunto alargado de objetivos que deverão ser considerados nas operações de reabilitação urbana. Nestes, é possível distinguir três domínios ou âmbitos estratégicos de intervenção – a “reabilitação de edifícios”, dirigida, prioritariamente, à reabilitação de edifícios degradados, à valorização do património cultural e à melhoria das condições de habitabilidade; a “reabilitação urbana”, que poderá envolver, por exemplo, a reabilitação de tecidos urbanos degradados, a qualificação e modernização das infraestruturas urbanas e a requalificação dos espaços verdes e dos espaços de utilização coletiva; e a “regeneração urbana”, conceito mais abrangente que afirma o papel das operações de reabilitação urbana enquanto instrumentos de promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos. Por conseguinte, os objetivos estratégicos que presidem à delimitação desta área de reabilitação urbana devem ser orientados pelo referencial estratégico estabelecido pelo RJRU, procurando transpor para a realidade da área urbana em estudo as preocupações de âmbito setorial e os diferentes níveis estratégicos de intervenção que o mesmo RJRU identifica.

Na definição dos objetivos estratégicos da ARU são, obrigatoriamente, ponderados os planos, programas e projetos, com âmbito e escala local ou municipal, que apontam as estratégias e prioridades de desenvolvimento territorial e urbano. No caso da ARU de Ariques, são ponderadas as diretrizes estratégicas que emanam do PDM de Alvaiázere e da estratégia que suportou a candidatura do projeto Rede das Aldeias de Calcário.

As diretrizes estratégicas que o PDM de Alvaiázere identifica para o território em que a ARU de Ariques se localiza focam a revitalização do aglomerados rurais, preservando as redes sociais de vizinhança, a obtenção de coesão territorial tendo por base a sustentabilidade da comunidade, a valorização do recursos endógenos e a compatibilização de funções atuais e futuras, necessárias ao desenvolvimento, sem comprometer o carácter identitário dos lugares como questões prioritárias, que não poderão deixar de ser consideradas ao nível da definição da estratégia de reabilitação do aglomerado em causa.

No que respeita à estratégia para a Rede das Aldeias de Calcário, sobressaem os seguintes domínios de intervenção:

- Promoção do turismo sustentável, designadamente dos produtos turísticos experienciais e do turismo de natureza;
- Promoção e valorização dos recursos e produtos endógenos;
- Melhoria das condições de circulação e mobilidade, à escala local e à escala da rede de aldeias;
- Qualificação do espaço público, procurando compatibilizar a manutenção da identidade do local com intervenções ao nível da sinalização, mobiliário urbano, espaços de utilização coletiva e condições de acessibilidade viária;
- Valorização do património arquitetónico popular;
- Criação de equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo de lazer;
- Aumento da capacidade de atração e retenção populacional.



Assim, assume-se que a delimitação e posterior operacionalização da ARU de Ariques deverão prosseguir os seguintes objetivos estratégicos:

1. Reabilitação do parque edificado
 - 1.1. Reabilitação e reconversão de edifícios antigos e/ou de edifícios com interesse patrimonial em novos equipamentos, empreendimentos e serviços turísticos
 - 1.2. Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação dirigida à melhoria das condições de habitabilidade da população residente
 - 1.3. Proteção e valorização do património cultural numa perspetiva de afirmação do carácter e identidade da aldeia
2. Qualificação da rede de espaços públicos e das infraestruturas urbanas
 - 2.1. Melhoria das condições de circulação pedonal
 - 2.2. Melhoria das condições de acessibilidade viária e de estacionamento
 - 2.3. Criação e/ou qualificação de espaços de utilização coletiva numa perspetiva de valorização da imagem e de afirmação da identidade da aldeia
3. Revitalização socioeconómica do aglomerado urbano
 - 3.1. Melhoria das condições imateriais de desenvolvimento da economia local, com destaque para as atividades associadas aos recursos e produtos endógenos e ao turismo de natureza
 - 3.2. Diversificação funcional do aglomerado urbano
 - 3.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável numa lógica de envolvimento e capacitação da comunidade local
 - 3.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos serviços e equipamentos públicos

7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários dos edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos benefícios fiscais e a outros incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos financeiros. Assim, o quadro de benefícios fiscais e de benefícios em sede de taxas municipais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Ariques é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).



Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (*n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro*);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (*n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (*n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (*n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).
- 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 seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; 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 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela*

Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.



À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constitui prerrogativa dos municípios o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização de ações de reabilitação urbana. Assim, na área correspondente à ARU de Ariques propõe-se que passem a vigorar os seguintes incentivos à reabilitação urbana em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação do domínio público por motivo de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

Condições de aplicação das isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-



lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.






ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Delimitação da ARU de Ariques





 Limite da Área de Reabilitação Urbana



CÂMARA MUNICIPAL DE ALVAIÁZERE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ARIQUES

Agosto 2019

1:3000



Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEye, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS user Community

