

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI**

Índice

1. Memória Descritiva e Justificativa	2
1.1 Introdução.....	2
1.2 Critérios Subjacentes à Delimitação.....	2
1.2.1 Limites e Dados Estatísticos (Fonte: Censos 2011).....	3
1.2.2 Caracterização.....	4
1.3 Estratégia.....	6
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico.....	6
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).....	6
1.3.1.2 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM).....	7
1.3.2 Opções Estratégicas.....	7
1.3.2.1 Eixos Estratégicos.....	7
1.3.2.2 Estratégias Específicas.....	8
2. Quadro de Benefícios Fiscais	8
2.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o Património.....	9
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	9
2.3 Outros Benefícios e Incentivos.....	10
2.4 Condicionantes.....	10
3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Fanhais	12

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS**

1. Memória Descritiva e Justificativa

1.1 Introdução

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Fanhais enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

A reabilitação urbana assume-se atualmente como uma componente indispensável da política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, constituindo uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretendem-se alcançar soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

A criação da ARU constitui-se numa verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

1.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais considerou os seguintes critérios por forma à concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

- a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana e urbanizável, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;
- a coerência com instrumentos de gestão do território;
- o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- a reabilitação do núcleo primitivo e áreas envolventes, tendo em consideração a morfologia urbana, a idade e estado de conservação do edificado e a continuidade do usufruto do espaço público;
- potenciar a visão estratégica do município de reabilitação urbana de forma integrada e mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI**

1.2.1 Limites e Dados Estatísticos (Fonte: Censos 2011)

A ARU do aglomerado urbano de Fanhais abrange uma área de 23 hectares, localiza-se no lugar de Fanhais, e compreende o aglomerado urbano. Pertence à freguesia da Nazaré, sendo que, ao nível da ARU, apresenta 495 residentes para 289 alojamentos.

O parque edificado desta área era, à data dos censos, constituído por 248 edifícios. Destes, apenas 2%, ou seja, 5 edifícios, eram «principalmente não residenciais», e a grande maioria dos edifícios, 95,6%, tinham 1 ou 2 pisos, 4,4% tinham 3 ou 4 pisos e nenhum possuía 5 ou mais pisos, sendo que a menor pressão urbanística explica também esta situação de um menor número de pisos por edifício. Daqui se conclui que os edifícios desta área são, quase na sua totalidade, de função residencial e de 1 ou 2 pisos, refletindo o forte peso da habitação unifamiliar neste núcleo. Também na ARU do aglomerado urbano de Fanhais o tecido urbano e a idade dos edifícios evidenciam um parque habitacional bastante envelhecido, onde cerca de 38,2% (95) dos edifícios são anteriores a 1960 e mais de 3/4 (78,9%) são antecedentes a 1990. Apenas 25 edifícios (10,1 %) foram construídos no período 1991-2000, e 27 edifícios (10,8%) entre 2001 e 2011.

No que respeita ao seu estado de conservação, 5 edifícios (2%) encontram num estado muito degradado e, com igual proporção entre si, apresentam-se os edifícios a necessitar de grandes e médias reparações, perfazendo um total de 8%, ou seja, 20 edifícios. Cerca de 17% (42 edifícios) necessitam de pequenas reparações e 73%, ou seja 181 edifícios, não carecem de reparação.

Dos 289 alojamentos, 288 são familiares e apenas 1 é coletivo, sendo que 43 (14,9%) dos alojamentos familiares encontravam-se vagos (indicador que não inclui as segundas residências). A relação residentes/alojamentos (1,7) indica a grande proporção de alojamentos afetos a residência habitual e, simultaneamente, a fraca expressão dos alojamentos destinados ao uso sazonal e ao alojamento turístico. Alguns dos edifícios, pelas suas dimensões exíguas, levantam o desafio dos usos futuros posteriores à sua eventual reabilitação.

No contexto da freguesia da Nazaré, a área desta ARU detém apenas 4,8% da população residente na mesma, proporção que se explica pelo facto da grande maioria da população se concentrar na Vila da Nazaré (Praia, Sítio e Pederneira), sendo um aglomerado afastado e com uma realidade bastante diferente da sede de freguesia. Da população da ARU, 27,9% apresentam 65 ou mais anos, e apenas 9,5% têm menos de 15 anos, ou seja, 138 e 47 indivíduos respetivamente. É um território de população muito envelhecida, com um índice de envelhecimento bastante elevado, de 294, muito acima do da própria freguesia e até à do próprio concelho, com 146,3 e 145 respetivamente.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI

O aglomerado urbano de Fanhais, onde se insere a presente ARU, está fortemente associado ao setor primário, devido à atividade agrícola e, principalmente, à atividade florestal, uma vez que este aglomerado se encontra totalmente circundado por área florestal e bastante próximo da Mata Nacional de Valado dos Frades. O setor secundário tem também alguma representação, com a existência de uma fábrica de faianças.

1.2.2 Caracterização

No sentido de uma breve caracterização do aglomerado em questão no que respeita à sua evolução urbanística e tipologias arquitetónicas, é importante uma análise da estrutura urbana do aglomerado, através de um breve enquadramento da sua evolução histórica e dos fenómenos de urbanização mais recentes, identificando a posição do núcleo face às redes urbana e viária.

As condições geográficas, o clima, as diferentes formas de ocupação, a natureza da envolvente física, e consequentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que condicionam o tipo de povoamento, a tipologia de habitação e os materiais de construção utilizados.

Tal como já se referiu, a ARU do aglomerado urbano de Fanhais pertence à freguesia da Nazaré, e localiza-se na zona nordeste do concelho. Situada a cerca de 8 km da Vila da Nazaré, e a cerca de 4 km de Valado dos Frades, desenvolveu-se em torno do C.M.1285, caminho municipal que liga a E.N.242 (Nazaré-Pataias) à E.M.549 (Casal da Areia-Pataias). Ao atravessar este aglomerado urbano, o referido caminho assume também os topónimos de Estrada da Nazaré, até à rotunda Brigadeiro Mariano, Rua 1.º de Maio, até ao Largo do Povo e, depois deste largo, a Rua Brigadeiro Mariano, sentido poente-nascente, troços da via que constitui a espinha dorsal do núcleo urbano. É ainda atravessado pela ferrovia da Linha do Oeste, no sentido norte-sul, sendo que, ao nível do transporte ferroviário, possui um apeadeiro – Apeadeiro de Fanhais, atualmente desativado. Ao nível das acessibilidades, existem ainda as saídas da Autoestrada A8 em Valado dos Frades e Pataias, bastante próximas deste aglomerado, facilitando os acessos para todo o país.

Por conseguinte, ao nível da sua estrutura urbana, o povoamento da ARU do aglomerado urbano de Fanhais foi determinantemente definido e desenvolvido em torno destas duas infraestruturas, rodoviária e ferroviária, assumindo características lineares/tentaculares, e evidenciando o preponderante fator dos caminhos pré-existentes que estabeleceram uma ocupação urbana espontânea. Esta situação encontra-se necessariamente associada à atividade económica (a agricultura) e à estrutura da propriedade (que se caracteriza por ser pequena e fragmentada).

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS

Este tipo de povoamento, que se estrutura em função e/ou ao longo das infraestruturas mais importantes, determina que estas vias atravessem a zona central do aglomerado urbano, acabando por gerar diversos conflitos entre a circulação viária e a vivência local (acessos às diferentes propriedades marginais à via, circulação pedonal, atravessamentos, etc.).

No que respeita à sua evolução histórica, o documento “*Memórias Paroquiais de Alcobaça*”, nº 5 Vol. III, refere a existência de Fanhais em 1752, descrevendo-a como uma aldeia pobre e muito isolada até ao princípio do século XX apesar de já nesse tempo aí passar a linha férrea da Linha do Oeste. Brigadeiro Albertino Carreira Mariano, nascido em Fanhais em 12 de Setembro de 1912 é o nome mais relevante deste pequeno aglomerado urbano, o qual o homenageou na já referida “Rua Brigadeiro Mariano”, que atravessa parte desta ARU. Com o seu contributo, Fanhais teve fontanários públicos em 1954, rede elétrica em 1959, calcetamento de ruas e cemitério. O abastecimento de água também estava nos seus objetivos, mas só se concretizou depois do seu falecimento, que ocorreu em 13 de julho de 1974.

Quanto à dinâmica urbanística da ARU do aglomerado urbano de Fanhais, pode-se dizer que, atualmente, esta é reduzida, constatando-se que as áreas de expansão previstas no atual PDMN se encontram pouco preenchidas, deixando no interior do tecido urbano um vasto conjunto de espaços intersticiais que, quando não se encontram associados à agricultura familiar, estão votados ao abandono.

Ao nível da organização funcional Fanhais encontra-se muito dependente do exterior, possuindo uma forte relação com a vila de Pataias (no concelho vizinho de Alcobaça), devido à proximidade geográfica e à acessibilidade favorável, sendo que uma percentagem significativa da população que reside em Fanhais desenvolve a sua atividade profissional nas unidades industriais existentes no eixo Pataias-Marinha Grande.

Do mesmo modo, e no que respeita à estrutura funcional do lugar de Fanhais, onde se localiza a ARU em apreço, salienta-se a grande dependência à sua sede de concelho e ao concelho de Alcobaça para a generalidade dos equipamentos coletivos e serviços públicos. Esta ARU engloba algumas características que estabelecem a sua identidade cultural e valores patrimoniais, salientando-se, por exemplo, as festas religiosas em honra de N.ª Sr.ª da Conceição, organizadas pela respetiva comissão de festas, com os tradicionais bailes e a gastronomia, celebradas anualmente no final de maio/início de junho, e associadas à presença da Igreja de N.ª Sr.ª da Conceição. Dentro da ARU do aglomerado urbano de Fanhais, localizam-se alguns equipamentos coletivos e serviços públicos, nomeadamente a Universidade Sénior da Nazaré – Pólo de Fanhais, instalada na antiga E.B.1 de Fanhais, a coletividade “Liga dos Amigos de Fanhais”, fundada em 1947, e o lar de idosos e centro de dia de N.ª Sr.ª da Conceição.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS**

1.3. Estratégia

1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico

A estratégia de desenvolvimento urbano sustentável da Nazaré está alinhada com os objetivos estratégicos, os eixos prioritários e as prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

Do PROTOVT decorrem orientações no sentido de promover a concentração da edificação em núcleos urbanos ou rurais, contrariando formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos.

Segundo o mesmo, a aposta na concentração do edificado passa por privilegiar a reconversão, a reestruturação, a reabilitação ou requalificação das áreas edificadas servidas por infraestruturas e equipamentos, em detrimento de novas áreas de expansão.

No futuro, o modelo territorial procurará consolidar o existente, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação. Por sua vez, a regeneração urbana do centro antigo, a promoção da qualidade urbanística e do comércio e dos serviços, a harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais, devem ser pilares estruturantes para a prossecução destes objetivos. Nesse sentido, é necessário identificar as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços, e na valorização do património edificado e do centro antigo.

Simultaneamente, a preservação e valorização do património e dos valores culturais deverão ser fatores a considerar no processo de reabilitação urbana.

1.3.1.2 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN)

Entre os objetivos consagrados no Regulamento do PDM da Nazaré (artigo 4º) salientam-se apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social e estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI

Conforme carta de ordenamento do PDMN, a ARU do aglomerado urbano de Fanhais encontra-se classificada como Espaço Urbano - nível III e Espaço Urbanizável - categoria H3.

1.3.2 Opções Estratégicas

1.3.2.1 Eixos Estratégicos

Neste contexto, na perspetiva da visão do município para o desenvolvimento urbano que assenta num sistema urbano qualificado, em articulação com a rede urbana regional, propiciando elevados padrões de conforto, funcionalidade, coesão e eficiência, para viver, trabalhar e empreender, definem-se os seguintes **eixos estratégicos**:

1. Estruturação e qualificação dos espaços públicos, com prioridade à resolução dos défices de qualidade dos espaços centrais e vitais para a revitalização de funções económicas, sociais e culturais, e para a vivência urbana dos residentes e visitantes.
2. Promoção da mobilidade urbana sustentável, com prioridade ao peão;
3. Reabilitação do património, valorizando o património imaterial, edificado e natural melhorando as suas condições funcionais, de segurança e ambientais;
4. Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;
5. Renovação da singular identidade territorial da Nazaré, através do desenvolvimento de uma atitude coletiva de proteção e promoção da valia e simbolismo de espaços de referência, imóveis patrimoniais.

1.3.2.2 Estratégias Específicas

A estratégia de intervenção na ARU deverá ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para os seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhorar as condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI**

4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;
5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Fanhais;
8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

2. Quadro de Benefícios Fiscais

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Fanhais são de natureza fiscal, financeira e administrativa.

De acordo com o disposto na alínea b) do artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos a património cultural.

Saliente-se ainda o disposto na alínea e) do artigo 30º do citado diploma legal, que determina que com a delimitação de uma ARU, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento.

2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), o município está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS**

IMT

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU.

[cfr. n.º 8 e 19, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além do benefício previsto no ponto anterior, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a um conjunto de outros incentivos fiscais e financeiros, consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e legislação aplicável:

IRS

Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de edifício, até ao limite de 500€.

[cfr. n.º4, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IVA

IVA à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

[cfr. alínea a), do n.º1, do art.º18 e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA]

Rendimentos Prediais

Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, após a realização das obras de recuperação.

[cfr. n.º6, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Mais-valias

Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

[cfr. n.º5, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS

2.3 Outros Benefícios e Incentivos

A reabilitação do edificado, na área delimitada em ARU, beneficiará ainda da política do município de incentivo à reabilitação urbana através da redução de taxas administrativas e criação de condições que facilitem e promovam projetos de reabilitação urbana:

- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios ao abrigo do art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Apoio na identificação de fontes de financiamento à reabilitação urbana e eficiência energética, para acesso a fundos no âmbito da política de coesão da União Europeia e novos instrumentos de engenharia financeira.

2.4 Condicionantes

Os benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais apenas serão concedidos quando comprovadamente as obras de reabilitação tenham realizado um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para este efeito serão realizadas duas visitas técnicas pelos serviços municipais, antes e após conclusão da ação de reabilitação, para certificar o nível de conservação, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios, com base na Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro.

Para efeitos do disposto no n.º 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e

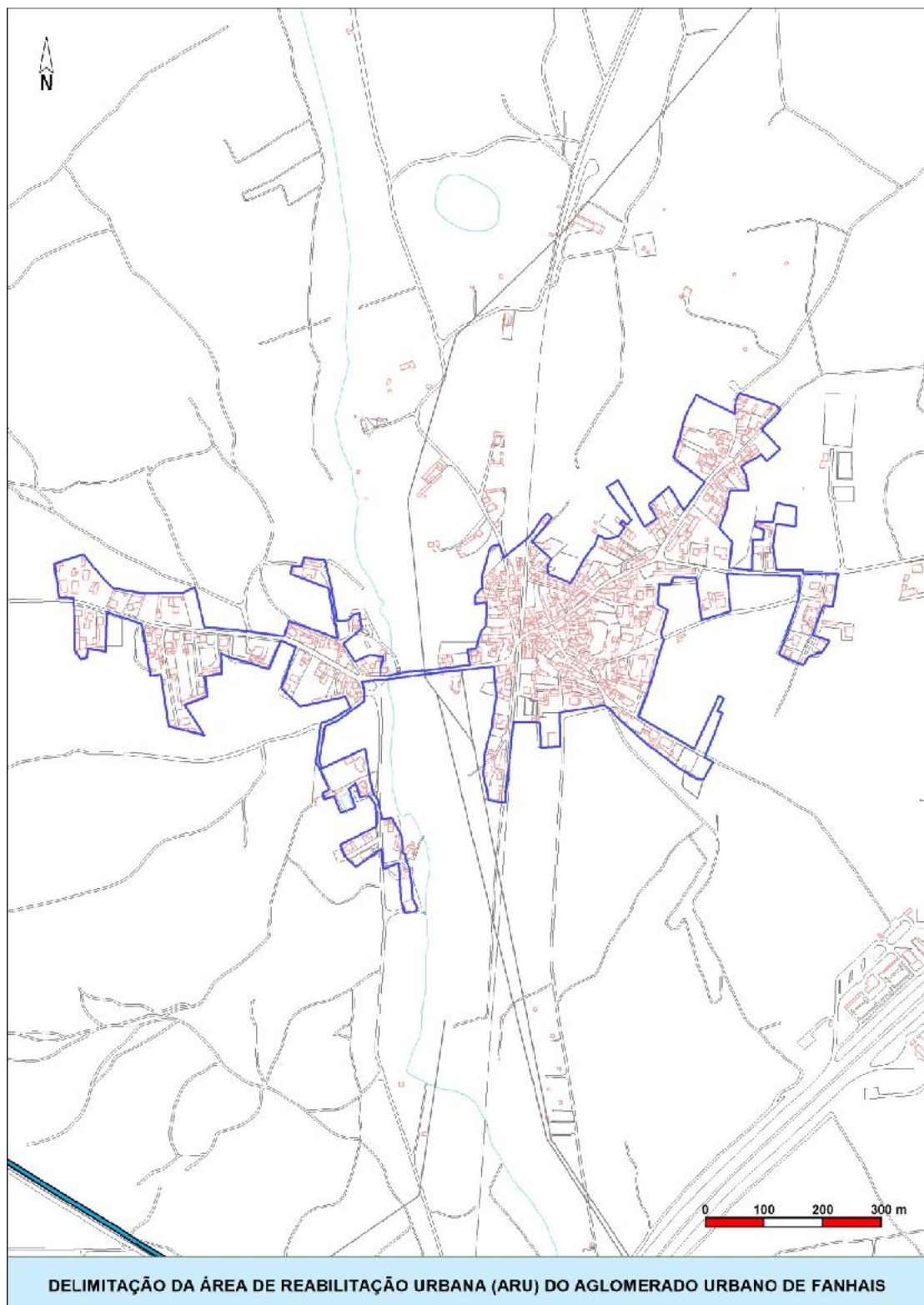
**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAI**

reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Conforme disposto no n.º 20 e 21 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os benefícios e incentivos mencionados em 2.1 e 2.2 são aplicáveis a imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO AGLOMERADO URBANO DE FANHAIS

3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Fanhais



Fonte: SIG Municipal