

Certidão N.º 11/2022

Carlos José de Paiva Mendes, Coordenador Técnico, afeto à Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal da Nazaré, certifica que em reunião da Câmara Municipal da Nazaré, realizada em dezassete de janeiro de dois mil e vinte e um, foram presentes as propostas de atualização da delimitação da área de Reabilitação Urbana dos Aglomerados Urbanos de Valado dos Frades, de Famalicão e de Fanhais, respetivamente, tendo recaído sobre as mesmas, a deliberação de aprovação das propostas de atualização das delimitações das áreas urbanas dos aglomerados urbanos, nos termos da proposta de decisão da Chefe de Divisão e submeter à Assembleia Municipal.-----

Posteriormente, em reunião de Câmara realizada em vinte e um do mesmo mês, sobre os mesmos assuntos, foi deliberado aditar às deliberações, a submissão à Assembleia Municipal, para deliberação final.-----

Por ser verdade e me ser pedido, passo a presente certidão, que assino e autentico com o selo branco em uso neste Município. -----

Paços do Concelho da Nazaré, 1 de fevereiro de 2022

O Coordenador Técnico

01-02-2022

Carlos Mendes



Carlos José de Paiva Mendes



INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Proposta de atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Fanhais

INFORMAÇÃO N.º: 10/DPU-UF/2022

NIPG: 353/22

DATA: 2022/01/10

DELIBERAÇÃO:

Deliberado em reunião de câmara realizada em/...../.....

21/1/2021 *rectificar e*
proposta de atualização de delimitação de
área de reabilitação urbana do
aglomerado urbano de Fanhais,
nos termos da proposta
de decisão de chef
de DPU e submeter à Assembleia
Municipal, para
deliberação final.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

DESPACHO:

Municipal, para
deliberação final.

À Reunião
11-01-2022

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.
Presidente da Câmara Municipal da Nazaré

CHEFE DE DIVISÃO:

À Dra. Paula Veloso
Para inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.

11-01-2022

Paula Veloso

A Chefe de Divisão da DAF

Paula Veloso, Dra.

VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré,

Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação:

- a) submeter ao órgão executivo a proposta de delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais;
- b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

11-01-2022

Maria Teresa Quinto

Maria Teresa Quinto
Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico

INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª M.ª Teresa Quinto

1. ENQUADRAMENTO

Nos termos do disposto na alínea a) do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana.

O aglomerado urbano de Fanhais já possui uma delimitação de ARU, publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Considerando:

- a) que a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), nos termos do disposto no art.º 15.º do RJRU;
- b) que a legislação aplicável à data da referida delimitação foi alterada, devendo proceder-se à sua atualização;
- c) a pertinência de avaliar a recetividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

2. PROPOSTA

Proponho, nos termos do art.º 13.º do RJRU:

- a) a apreciação e deliberação do órgão executivo à proposta em anexo, que constitui a atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais;
- b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

10-01-2022



Sofia Fernandes
Geógrafa

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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 atualização da delimitação	2
1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011).....	3
1.2.2 Caracterização.....	4
1.2.3 Análise dos dados da CMN.....	6
1.3 Estratégia	7
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico.....	7
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).....	7
1.3.1.2 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM).....	7
1.3.2 Opções Estratégicas.....	8
1.3.2.1 Eixos Estratégicos.....	8
1.3.2.2 Estratégias Específicas.....	8
2. Quadro de Benefícios Fiscais	9
2.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o Património.....	9
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	10
2.3 Outros Benefícios e Incentivos.....	12
2.4. Condicionantes.....	12
3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Fanhais	13

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

1. Memória Descritiva e Justificativa

1.1 Introdução

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Fanhais foi publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Nos termos do disposto no art. 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A legislação aplicável à data da referida delimitação foi também alterada, pelo que importa proceder-se à sua atualização.

Assim, a presente proposta de atualização da delimitação da referida ARU 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, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável na política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, pelo que continua a constituir uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretende-se dar continuidade à implementação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A atualização da ARU permite a prossecução de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

Considerando o seu período de vigência, até à data, interessa ainda fazer-se uma breve análise da recetividade, dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU, aos incentivos inerentes à delimitação da ARU de Fanhais.

1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação

A atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais considerou os seguintes critérios de forma a dar continuidade na concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

- manter a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana, urbanizável e industrial, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;

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

- assegurar a coerência com instrumentos de gestão do território;
- observar o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- fomentar a reabilitação dos núcleos primitivos 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;
- avaliar a recetividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011)

A análise estatística da ARU do aglomerado urbano de Fanhais, de abril de 2018, foi efetuada com base nos Censos 2011. Ocorridos, entretanto, os Censos 2021, a informação ainda se encontra em tratamento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a publicar no final do 4.º trimestre de 2022, pelo que os dados estatísticos utilizados na presente atualização se mantêm.

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 289alojamentos.

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.

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

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.

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, conforme já havia sido feito na anterior delimitação da ARU de Fanhais e cujas características se mantém, 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

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

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 auto-estrada 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).

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

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

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.

1.2.3 Análise dos Dados da Câmara Municipal da Nazaré (CMN)

Conforme referido, a ARU do aglomerado urbano de Fanhais foi publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81. Após essa data, a CMN tem implementado uma série de medidas resultantes da aprovação deste instrumento próprio, designadamente a redução de taxas camarárias aplicadas às pretensões urbanísticas que se localizam dentro dessa área, com intervenções características de reabilitação urbana, assim como a certificação das operações urbanísticas como ações de reabilitação urbana, decorrente da realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, e que, cumulativamente, preenchem as condições elegíveis nos termos do disposto do n.º 1 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua versão mais atualizada.

Analisando o caso particular desta ARU, verifica-se que, desde 2018 até à presente data, foram aplicadas duas reduções de taxas camarárias, no entanto não foi solicitada/efetuada nenhuma vistoria para determinar o nível de conservação de determinado imóvel.

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

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;
- estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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 continuará a ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;

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

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

Nos termos da alínea c) do n.º 2 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, aquando da delimitação de uma ARU.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n. 215/89, de 1 de julho, na sua versão atualizada, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

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

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- 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, na sua redação atual.

Nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aos imóveis que preencham os requisitos anteriormente indicados são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção do 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.

[cfr. alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

- Isenção do 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;
- Isenção do 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.

[cfr. alíneas b) e c) do n.º 2 artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além dos benefícios previstos 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:

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

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

- 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. verbas 2.23 e 2.27 da Lista I do Código do IVA]

Rendimentos Prediais

- 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 sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - b) 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.*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

Mais-valias

- Tributação à taxa reduzida de 5% das 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, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
[cfr. n.º5, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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, nos termos da legislação aplicável, continuará a beneficiar 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:

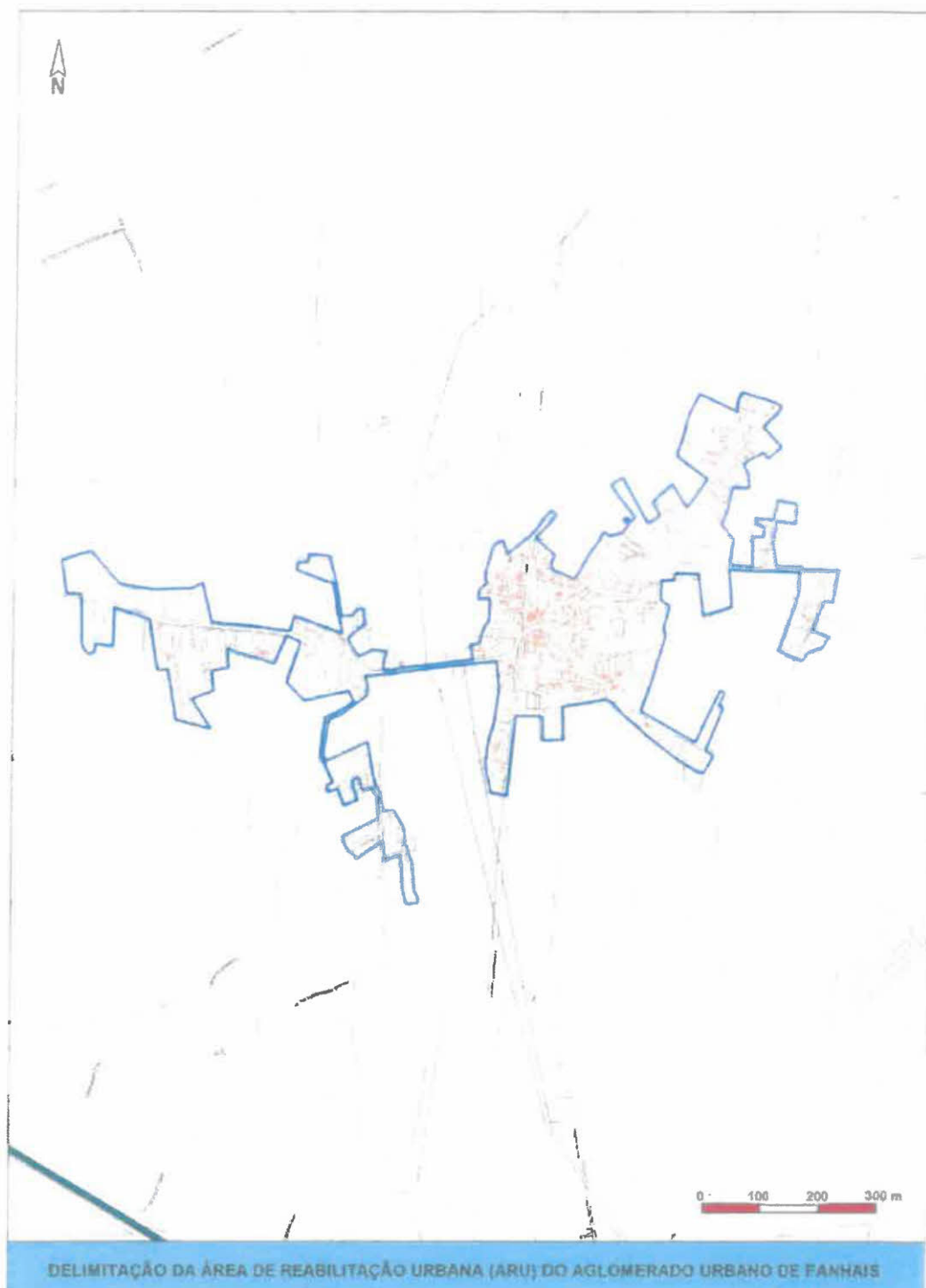
- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios;
[cfr. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º 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 71.º 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.

PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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

Elaborado por:

Sofia Fernandes, Geógrafa

ASSUNTO: Proposta de atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Fanhais	INFORMAÇÃO N.º: 10/DPU-UF/2022
	NIPG: 353/22
	DATA: 2022/01/10

<p>DELIBERAÇÃO: Deliberado em reunião de câmara realizada em 17/1/2022 a aprovar a proposta de atualização da delimitação da área de reabilitação urbana do aglomerado urbano de Fanhais, nos termos da proposta de decisão do Chefe de DPU e submeter à Assembleia Municipal.</p>	<p>53</p> <p>CHEFE DE DIVISÃO: Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.</p>
---	--

<p>DESPACHO:</p> <p>À Reunião 11-01-2022</p> <p></p> <p>Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré</p>	<p>CHEFE DE DIVISÃO: A Dra. Paula Veloso a inserir na ordem do dia da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.</p> <p>11-01-2022</p> <p></p> <p>A Chefe de Divisão da DAF Helena Póia, Dra.</p>
---	---

<p>VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO: Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal da Nazaré, Concordo, pelo que proponho, com base nos fundamentos e termos do teor da informação: a) submeter ao órgão executivo a proposta de delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais; b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.</p> <p>11-01-2022</p> <p></p> <p>Maria Teresa Quinto Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico</p>

INFORMAÇÃO

Exma. Senhora Chefe de Divisão de Planeamento Urbanístico,
Arq.ª M.ª Teresa Quinto

1. ENQUADRAMENTO

Nos termos do disposto na alínea a) do art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (ARU) é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana.

O aglomerado urbano de Fanhais já possui uma delimitação de ARU, publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Considerando:

- a) que a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU), nos termos do disposto no art.º 15.º do RJRU;
- b) que a legislação aplicável à data da referida delimitação foi alterada, devendo proceder-se à sua atualização;
- c) a pertinência de avaliar a recetividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

2. PROPOSTA

Proponho, nos termos do art.º 13.º do RJRU:

- a) a apreciação e deliberação do órgão executivo à proposta em anexo, que constitui a atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais;
- b) remeter a referida proposta para aprovação da assembleia municipal.

10-01-2022



Sofia Fernandes

Geografa

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

Índice

1. Memória Descritiva e Justificativa	2
1.1 Introdução.....	2
1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação.....	2
1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011).....	3
1.2.2 Caracterização.....	4
1.2.3 Análise dos dados da CMN.....	6
1.3 Estratégia.....	7
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico.....	7
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).....	7
1.3.1.2 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDM).....	7
1.3.2 Opções Estratégicas.....	8
1.3.2.1 Eixos Estratégicos.....	8
1.3.2.2 Estratégias Específicas.....	8
2. Quadro de Benefícios Fiscais	9
2.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o Património.....	9
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	10
2.3 Outros Benefícios e Incentivos.....	12
2.4. Condicionantes.....	12
3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Fanhais	13

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

1. Memória Descritiva e Justificativa

1.1 Introdução

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Fanhais foi publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Nos termos do disposto no art. 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A legislação aplicável à data da referida delimitação foi também alterada, pelo que importa proceder-se à sua atualização.

Assim, a presente proposta de atualização da delimitação da referida ARU 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, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável na política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, pelo que continua a constituir uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretende-se dar continuidade à implementação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A atualização da ARU permite a prossecução de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

Considerando o seu período de vigência, até à data, interessa ainda fazer-se uma breve análise da recetividade, dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU, aos incentivos inerentes à delimitação da ARU de Fanhais.

1.2 Critérios subjacentes à atualização da delimitação

A atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Fanhais considerou os seguintes critérios de forma a dar continuidade na concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

- manter a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana, urbanizável e industrial, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;

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

- assegurar a coerência com instrumentos de gestão do território;
- observar o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- fomentar a reabilitação dos núcleos primitivos 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;
- avaliar a receptividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011)

A análise estatística da ARU do aglomerado urbano de Fanhais, de abril de 2018, foi efetuada com base nos Censos 2011. Ocorridos, entretanto, os Censos 2021, a informação ainda se encontra em tratamento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a publicar no final do 4.º trimestre de 2022, pelo que os dados estatísticos utilizados na presente atualização se mantêm.

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 289alojamentos.

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.

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

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.

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, conforme já havia sido feito na anterior delimitação da ARU de Fanhais e cujas características se mantém, 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 conseqüentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que

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

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.ª 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 auto-estrada 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 determinadamente 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).

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

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

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.

1.2.3 Análise dos Dados da Câmara Municipal da Nazaré (CMN)

Conforme referido, a ARU do aglomerado urbano de Fanhais foi publicada através do Aviso n.º 5666/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81. Após essa data, a CMN tem implementado uma série de medidas resultantes da aprovação deste instrumento próprio, designadamente a redução de taxas camarárias aplicadas às pretensões urbanísticas que se localizam dentro dessa área, com intervenções características de reabilitação urbana, assim como a certificação das operações urbanísticas como ações de reabilitação urbana, decorrente da realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, e que, cumulativamente, preenchem as condições elegíveis nos termos do disposto do n.º 1 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua versão mais atualizada.

Analisando o caso particular desta ARU, verifica-se que, desde 2018 até à presente data, foram aplicadas duas reduções de taxas camarárias, no entanto não foi solicitada/efetuada nenhuma vistoria para determinar o nível de conservação de determinado imóvel.

PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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;
- estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

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

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 continuará a ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para as 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;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;

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

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

Nos termos da alínea c) do n.º 2 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, aquando da delimitação de uma ARU.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n. 215/89, de 1 de julho, na sua versão atualizada, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

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

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- 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, na sua redação atual.

Nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aos imóveis que preencham os requisitos anteriormente indicados são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção do 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.

[cfr. alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

- Isenção do 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;
- Isenção do 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.

[cfr. alíneas b) e c) do n.º 2 artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além dos benefícios previstos 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:

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

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

[cfr. alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

- 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. verbas 2.23 e 2.27 da Lista I do Código do IVA]

Rendimentos Prediais

- 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 sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - 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.

[cfr. alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]

Mais-valias

- Tributação à taxa reduzida de 5% das 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, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

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

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

2.3 Outros Benefícios e Incentivos

A reabilitação do edificado na área delimitada em ARU, nos termos da legislação aplicável, continuará a beneficiar 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:

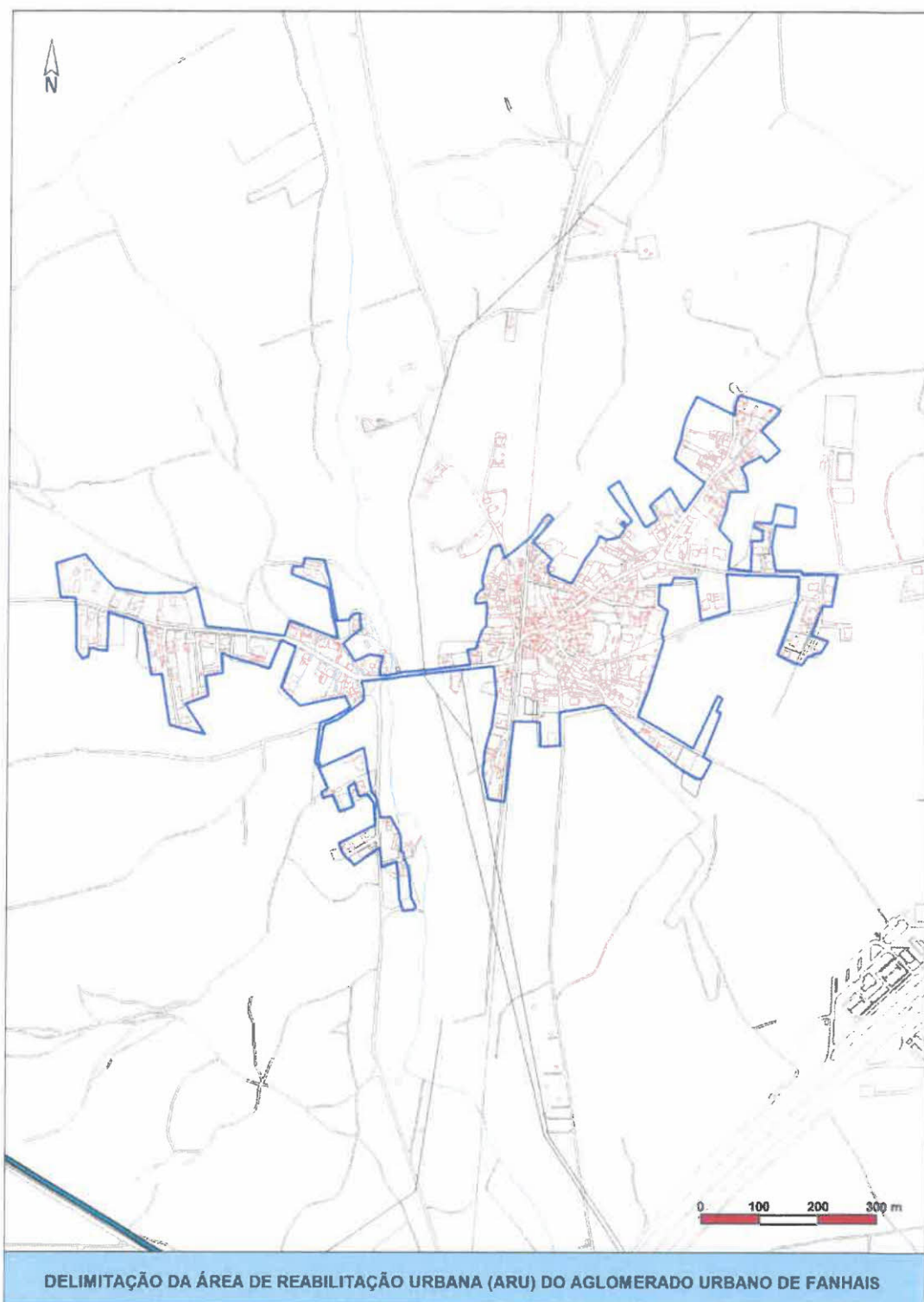
- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios;
[cfr. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º 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 71.º 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.

PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA 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

Elaborado por:

Sofia Fernandes, Geógrafa

