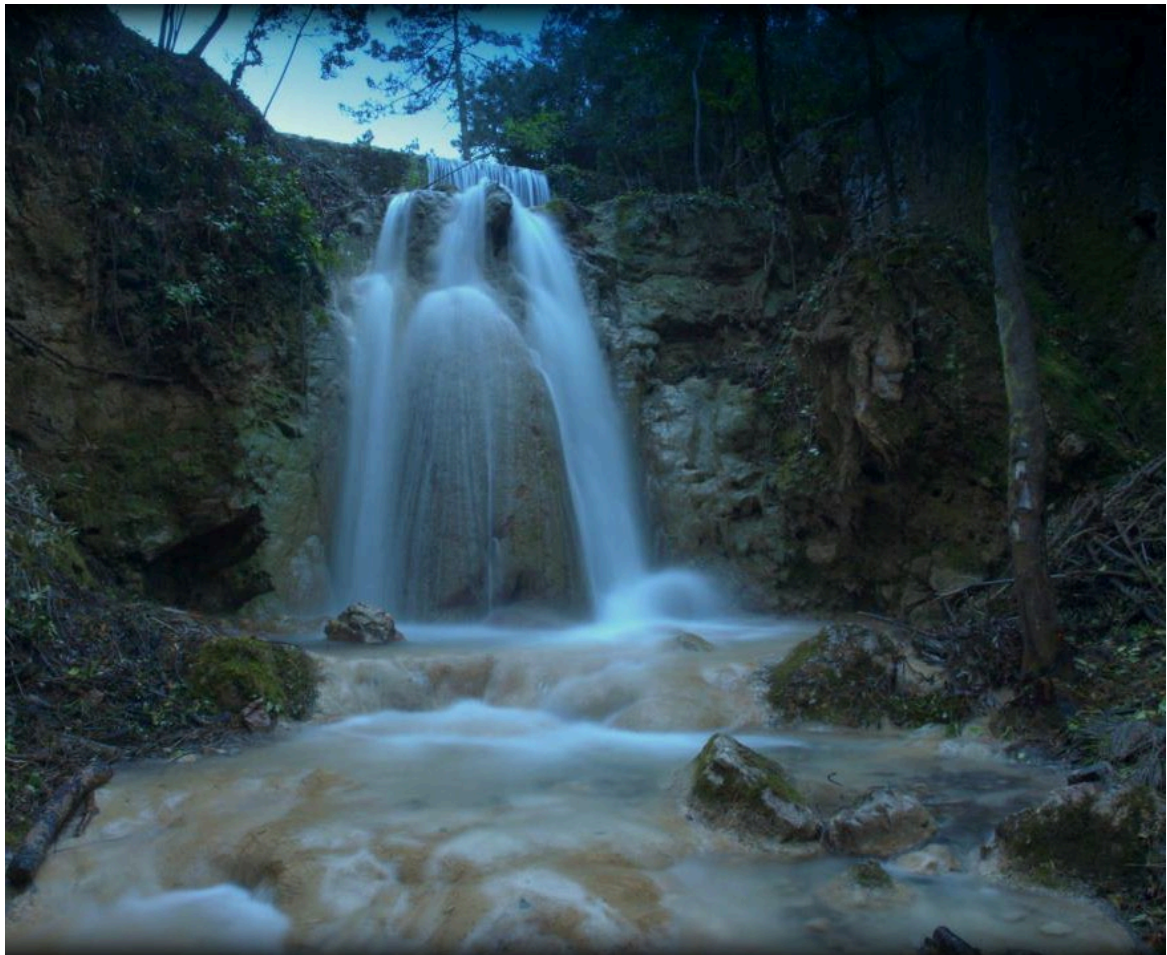


PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE QUIAIOS



figueira
da foz. para todos



SRU
SERVIÇO DE REABILITAÇÃO URBANA

EQUIPA TÉCNICA	
DIVISÃO DE URBANISMO – SERVIÇO DE REABILITAÇÃO URBANA	
COORDENAÇÃO	Arq. Maria Manuel Ataíde
ELABORAÇÃO	Eng. Fernando Contente Arq. Mafalda Marta
COLABORAÇÃO	Arq. Tomaz Serra e Moura Paula Matos
DADOS DA ARU	
FREGUESIA	Quiaios
NATUREZA DA ORU	Sistemática
ENTIDADE GESTORA	Câmara Municipal da Figueira da Foz
PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU	15 anos

1. ÍNDICE

1	Enquadramento.....	5
1.1	Introdução.....	5
1.2	Pressupostos de base e critérios subjacentes ao processo de delimitação.....	7
1.3	Área de intervenção - diagnóstico	9
1.3.1	Evolução histórica do núcleo de Quiaios	9
1.3.2	Valores patrimoniais em presença	10
1.3.3	Estado de conservação dos edifícios	13
1.3.4	Atividades económicas/culturais.....	13
1.3.5	Estrutura urbana.....	14
1.3.6	Modelo habitacional.....	15
1.3.7	Infraestruturas e espaços verdes.....	15
2.	Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana	17
3.	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU	18
3.1	Objectivos estratégicos a médio/longo prazo	18
3.2	Objectivos específicos:.....	19
3.3	Unidades de Intervenção	23
4.	Prazo de Execução	25
5.	Modelo de Gestão da ORU	25
6.	Incentivos à Reabilitação Urbana	27
7.	Programas de Financiamento.....	27

ANEXOS

Extrato do Regulamento do PDM

Quadro dos Benefícios Fiscais

Definições de Reabilitação Urbana

Protocolo do IFRRU 2020

Fichas de avaliação do estado de conservação do imóvel, nos termos do NRAU

Plantas

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro I – Parâmetros de estudo do território	8
Quadro II – Fragilidades da malha urbana	14
Quadro III – Fragilidades e Potencialidades da área de intervenção	16

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Jardim de Quiaios	9
Figura 2 – Casa da Renda.....	10
Figura 3 – Igreja Paroquial de São Mamede.....	11
Figura 4 – Igreja da Senhora da Graça.....	11
Figura 5 – Edifício do Grupo de Instrução e Recreio Quiaense	12
Figura 6 – Edifício do Quiaios Clube	12
Figura 7 – Estado de conservação	13
Figura 8 – Usos dos edifícios.....	14
Figura 9 – Cércea dos edifícios	15
Figura 10 – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Quiaios.....	17
Figura 11 – Localização do largo da República na ARU de Quiaios.....	19
Figura 12 – Proposta de intervenção na rua Direita de Quiaios	20
Figura 13 – Localização de becos a requalificar.....	21
Figura 14 – Traçado da EUROVELO	21
Figura 15 – Requalificação do percurso pedestre da cascata de Quiaios	22
Figura 16 – Unidades de Intervenção.....	24

1 ENQUADRAMENTO

1.1 INTRODUÇÃO

Atualmente a reabilitação urbana é considerada uma opção estratégica nacional, que visa o incremento da atividade económico-social e do reabitar os centros históricos e os núcleos urbanos ou rurais abandonados, face ao paradigma da expansão urbana dos últimos 30 anos e à procura das grandes cidades em busca de novas oportunidades, que provocou um afastamento natural das pessoas com maior incidência nos núcleos de menor dimensão, bem como a sua degradação física e social.

Porém, hoje assiste-se à inversão dessa tendência, um pouco por todo o país e o concelho da Figueira da Foz não é exceção, constituindo assim a reabilitação urbana um dos grandes eixos estratégicos adotados para a política de desenvolvimento municipal.

Assim, é a reabilitação urbana uma prioridade de intervenção do Município, devidamente plasmada no modelo Estratégico de Desenvolvimento Territorial do Plano Diretor Municipal que adota princípios de colmatação urbana, de contenção do perímetro edificado, assumindo como estratégia o investimento na reabilitação e na regeneração de determinados conjuntos edificados e espaços públicos.

Este investimento por parte do município na reabilitação urbana tem tido maior destaque na implementação do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano, PEDU, que permitiu aprovar candidaturas aos fundos comunitários, tem como objetivo primordial a mobilidade urbana sustentável e a regeneração urbana, visando a concertação do investimento público com o investimento privado, garantindo por um lado a regeneração do espaço público, acompanhada da reabilitação dos edifícios inseridos nas áreas abrangidas, através da possibilidade dos privados acederem a incentivos fiscais e municipais e a financiamentos próprios.

É com esta perspetiva que até ao momento foram aprovadas em Assembleia Municipal da Figueira da Foz quatro Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) sistemáticas, sob a forma de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana:

- Centro Urbano da Figueira da Foz, em maio de 2017;
- Buarcos, em julho de 2017;
- Tavarede em maio de 2018;
- Maiorca, em maio de 2019.
- Acrescendo ainda a ARU do Cabedelo, recentemente aprovada pela Camara Municipal e em fase de discussão pública.

Assim, atendendo às características singulares da vila de Quiaios, pretende-se promover a reabilitação do seu núcleo, não só através da reabilitação dos edifícios, mas também na regeneração do espaço público, com o objetivo de fixar gentes, promover a dinamização do lugar e a valorização do seu património urbano.

Em simultâneo com a proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na vila de Quiaios (ARU Quiaios) aqui apresentada, propõe-se a aprovação do projeto da respetiva Operação de

Reabilitação Urbana Sistemática, orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), nos termos do artigo 33.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

1.2 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso dos últimos anos que tem caracterizado a atuação da Câmara Municipal da Figueira da Foz em todo o seu território, é possível constatar os esforços feitos na melhoria da qualidade do ambiente urbano e rural do município, especialmente na melhoria e modernização das infraestruturas públicas.

Com a delimitação da ARU de Quiaios, o município pretende afirmar um dos aglomerados urbanos/rurais mais antigo do concelho, enquanto conjunto arquitetónico de referência, o qual devido à sua degradação, deve ser alvo de atenção prioritária. A proposta de delimitação da ARU de Quiaios visa assim a persecução de uma estratégia de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e o privado.

Pretende-se: estimular a reabilitação e revitalização do seu núcleo urbano, que se encontra em processo de degradação; afirmar os valores patrimoniais existentes e proporcionar uma melhoria geral da mobilidade e acessibilidade, através da qualificação do espaço público e dos equipamentos existentes.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na vila de Quiaios, provém da necessidade de:

- Compreender um número relevante de edifícios representativos da sua arquitetura singular para criar estímulos à sua reabilitação;
- Aceder a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, consubstanciado no Programa Portugal 2020;
- Promover o crescimento demográfico, tendo como estratégia travar o envelhecimento populacional e assegurar a sustentabilidade demográfica, assegurando simultaneamente a provisão e bens e serviços adequados a uma população envelhecida;
- Reforçar a competitividade deste território da baixa densidade, potenciando a exploração sustentável dos recursos endógenos e o desenvolvimento rural;
- Identificar um núcleo histórico que importa reabilitar, conservar e valorizar e para o qual, importa atrair população promovendo o rejuvenescimento deste núcleo;
- Abarcar um número significativo de edifícios, degradados ou em processo de degradação, que carecem de intervenção, para que a identidade do núcleo não se perca;
- Conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros e à reabilitação urbana estabelecida na legislação aplicável;
- Desenvolver uma operação planeada através da renovação de infraestruturas e requalificação do espaço público, dotando o território de espaços que potenciem a permanência e a fixação de pessoas, como medida de alavanca à reabilitação urbana;
- Requalificar os equipamentos culturais, sociais, recreativos, musicais e desportivos e seus espaços envolventes, reforçando não só o espaço público, mas também a divulgação das atividades e lugares mais importantes;
- Renovar as infraestruturas públicas, de forma a dotar as mesmas de modos suaves de circulação, segurança e conforto para os seus utilizadores e habitantes.

Partindo destes princípios, realizou-se o estudo detalhado do território que se organiza da seguinte forma:

Análise e caracterização histórica;
Análise geográfica;
Estudo do edificado relativamente ao estado de degradação, ocupação, cêrcea e usos;
Dinâmicas populacionais;
Valor patrimonial;
Infraestruturas;
Rede de acessibilidade e mobilidade.

Quadro I – Parâmetros de estudo do território

De uma forma geral, pretende-se que a ARU de Quiaios inclua para além dos edifícios e património notável, as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva e os respetivos logradouros e espaços verdes naturais envolventes.

1.3 ÁREA DE INTERVENÇÃO - DIAGNÓSTICO

1.3.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO NÚCLEO DE QUIAIOS

A morfologia do núcleo central de Quiaios permite perceber a antiguidade e evolução deste povoado. Também aqui e ao nível do património edificado, é a arquitetura religiosa que nos fornece os mais antigos testemunhos, não só na estrutura primitiva de igrejas e capelas que subsistem além das reedificações dos séculos XVIII ou remodelações do XIX, como também em património integrado ou móvel.

As memórias paroquiais de 1721 dão conta da existência de oito ermidas em Quiaios, sendo hoje reconhecidas nesta freguesia quatro capelas: de Santo Amaro; do Senhor dos Aflitos; da Senhora da Graça e a Igreja Paroquial de São Mamede; sendo esta classificada como Imóvel de Interesse Municipal, localizada no centro da povoação, edificada no século XVII. A nascente desta igreja encontra-se a Casa da Renda, que testemunha a presença crúzia neste local.

Em Quiaios, são ainda reconhecidas com valor patrimonial alguns edifícios de habitação ou de serviços, referenciados isoladamente ou em grupo, por se reconhecerem neles uma linguagem arquitetónica interessante ou representativa de tipologia construtiva local ou ainda pela escala de lugar que assumem. Para além do seu património edificado referenciado, Quiaios agrega um património natural de referência, composto pelo conjunto de praias e serra que a envolve.



Figura 1 – Jardim de Quiaios

1.3.2 VALORES PATRIMONIAIS EM PRESENÇA

Retirado da Carta de Património e da Arqueologia elaborada no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz, anexa-se a lista do património classificado e referenciado constante do Anexo I, destacando-se os seguintes:

- **Casa da Renda (Im 809)** – É um edifício setecentista localizado no centro da povoação. Funcionava como celeiro das Rendas Crúzias, daí a origem do seu nome. Hoje as instalações estão ocupadas pelo ATL, centro de dia e Lar da 3.^a idade.



Figura 2 – Casa da Renda

- **Igreja Paroquial de São Mamede (M52)** – Localizada no centro da povoação de Quiaios, esta igreja paroquial dedicada a São Mamede terá sido fundada na Idade Média. De planta retangular, o templo resulta de distintas campanhas de obras executadas na época moderna. A fachada principal, de linhas austeras, apresenta no primeiro registo o portal de moldura retangular com relevos de florões no lintel e, no segundo uma janela com moldura rematada por frontão rococó. Do lado esquerdo do corpo da igreja ergue-se a torre sineira com relógio mecânico, vazada nas quatro faces e coroada com pequena cúpula bulbosa. O espaço interior, de nave única, apresenta alguns elementos decorativos de interesse, como o forro azulejar policromo, o teto da nave, de madeira pintada, os retábulos colaterais e o principal, este último integrando uma pintura com a representação do santo padroeiro. No espaço destaca-se a capela-mor maneirista, coberta por abóbada com caixotões de pedra. História da Povoação antiga, que no século IX constituía uma *villa* rústica, pertencente ao território de Montemor, Quiaios integrava no final do século XII os coutos do Convento de Santa Cruz de Coimbra. Terá sido o cenóbio conimbricense quem ordenou, nesta época, a construção de um templo na vila, dedicado ao mártir São Mamede. Esta primitiva edificação medieval tornou-se diminuta nas centúrias seguintes, pelo que em meados do século XVII foi realizada uma obra de ampliação, da qual subsiste a capela-mor e o portal principal. Em finais do século XVIII a igreja seria novamente ampliada, refazendo-se o espaço da nave e o programa decorativo interior. Em 1893

foi executada a pintura de São Mamede que integra o retábulo-mor, da autoria do pintor conimbricense Luís Serra. Foi classificada como de interesse municipal em 2003.



Figura 3 – Igreja Paroquial de São Mamede

- **Capela da Senhora da Graça (Im 819)** – Está situada no extremo Nordeste da ARU. Esta capela foi construída pelo sobrinho do Bispo de Coimbra, D. José Melo Mendonça, no século XIX. No interior destacam-se as esculturas de Nossa Senhora com o Menino e a de S. Brás, ambas do século XV e a de Santa Luzia, do século XVII. Curioso é o facto de nesta terra terem existido cinco capelas, quando agora só existe esta.



Figura 4 – Igreja da Senhora da Graça

- **Edifício do Grupo de Instrução e Recreio Quiaense (Im 811)** – O “Grupo de Instrução e Recreio Quiaense”, foi fundado a 5 de outubro de 1913, por um grupo de sócios, na sua maioria agricultores. Presentemente a colectividade tem um Grupo Cénico e um Rancho Folclórico. Este rancho, denominado de “Rancho Folclórico Regional de Quiaios”, foi criado a 1 de maio de 1956, sendo composto por cerca de 40 elementos que procuram, fundamentalmente, recriar as actividades piscatórias e agrícola. Os trajes representam os utilizados no mar, no trabalho, no campo, nas festas e no casamento, tendo sido elaborados graças a testemunhos de pessoas

idosas da terra, a fotografias antigas e a objectos da época. Tanto os trajes como as danças procuram reviver as tradições Gandaesas do início do século XIX.



Figura 5 – Edifício do Grupo de Instrução e Recreio Quiaense

- **Edifício do Quiaios Clube (Im 821)** – A 1 de Janeiro de 1921, nasce o Quiaios Clube, associação que se notabilizou nas modalidades de futebol, ciclismo e atletismo. O teatro foi outra das apostas do clube que, ainda hoje, mantém em atividade o seu Grupo Cénico.



Figura 6 – Edifício do Quiaios Clube

1.3.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Relativamente ao edificado, 35 % encontra-se em médio estado de conservação ou apresenta indícios de alguma degradação.

Conforme se pode observar nas plantas de estado de conservação e estado de ocupação, dos 383 edifícios inseridos na proposta de delimitação da ARU, conforme levantamento efetuado por observação direta do exterior, 74 encontram-se em mau estado de conservação, 137 em médio estado de conservação, 14 em péssimo estado e à data do levantamento, apenas 1 edifício se encontrava em obras. Maioritariamente, os edifícios que se encontram degradados, estão ativos e têm valor histórico, arquitetónico e/ou cultural, o que por si só representa um fundamento plausível para um eventual financiamento à sua reabilitação no âmbito desta ORU e de acordo com o definido na legislação aplicável.



Figura 7 – Estado de conservação

1.3.4 ATIVIDADES ECONÓMICAS/CULTURAIS

Na análise do uso predominante no núcleo de Quiaios, designadamente na área delimitada e estudada, prevalece o uso habitacional. Do levantamento efetuado, verificou-se que apenas 31 da totalidade dos imóveis tem uso comercial e de serviços, e destinados a serviços públicos existem apenas 4. Temos ainda 20 % de edifícios com diversos usos, nomeadamente arrumos, cozinhas, arrecadações, anexos agrícolas, adegas, garagens e armazéns.

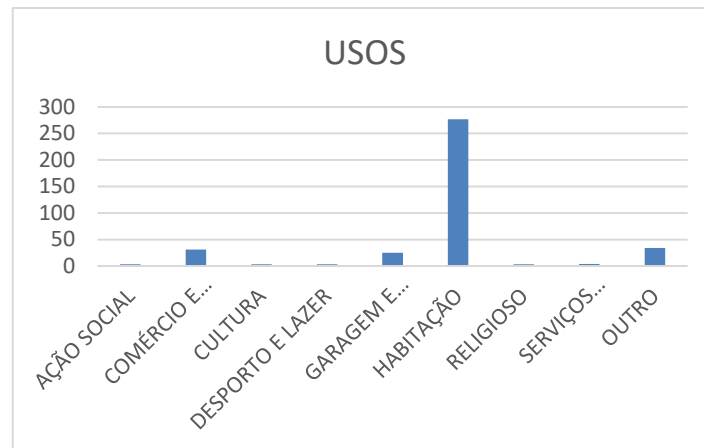


Figura 8 – Usos dos edifícios

1.3.5 ESTRUTURA URBANA

A malha urbana do núcleo mais antigo da vila de Quiaios apresenta características compactas e orgânicas. Define-se, essencialmente, por um eixo principal, a rua Direita e seus becos, ao longo do qual o edificado se implantou e integra, também, duas praças (Largo São Sebastião e Largo Padre Costa e Silva) e um largo (Largo da República), onde se situam maioritariamente os equipamentos, serviços e comércios.

No que diz respeito à relação da estrutura viária com o tecido urbano, é nítida a influência que as vias de circulação têm no aglomerado atual e na formação de tipologias de características singulares. Sendo possível observar a existência de becos sem saída, que são o resultado do crescimento do tecido edificado e da necessidade de aproximação e ligação a um eixo principal, cuja forma é orgânica. Ainda no que se refere à estrutura edificada e divisão de propriedade, encontramos vários prédios/parcelas de dimensões e contornos irregulares.

Relativamente às fragilidades da malha urbana, no que diz respeito à sua tipologia e materialidade, existem alguns fatores que dificultam a mobilidade no espaço público, interferindo também na sua qualidade estética, nomeadamente:

Presença de espaços subaproveitados e devolutos;
Perfil da via principal com dimensões reduzidas, que gera conflito automóvel e pedonal;
Soluções que favorecem a circulação de veículos em detrimento da circulação e estadia pedonal;
Degradação de pavimentos;
Pavimentos inadequados à circulação pedonal;
Cotas de soleira inferiores à cota do passeio;
Mobiliário urbano degradado, obsoleto e insuficiente;
Infraestruturas públicas com cabelagem à vista junto das fachadas dos edifícios;
Largos que privilegiam a circulação automóvel em detrimento da estadia de pessoas;
Conflito no atravessamento de peões;
Passeios incompletos e de dimensões reduzidas;
Localização inadequada dos postes de iluminação pública.

Quadro II – Fragilidades da malha urbana

1.3.6 MODELO HABITACIONAL

A Habitação é o uso predominante no aglomerado urbano, constando-se que dos 383 edifícios, 277 são de uso habitacional. O edificado de Quiaios é maioritariamente constituído por edifícios de piso térreo e primeiro andar correspondendo esse primeiro piso na maioria dos casos ao aproveitamento do desvão do telhado.

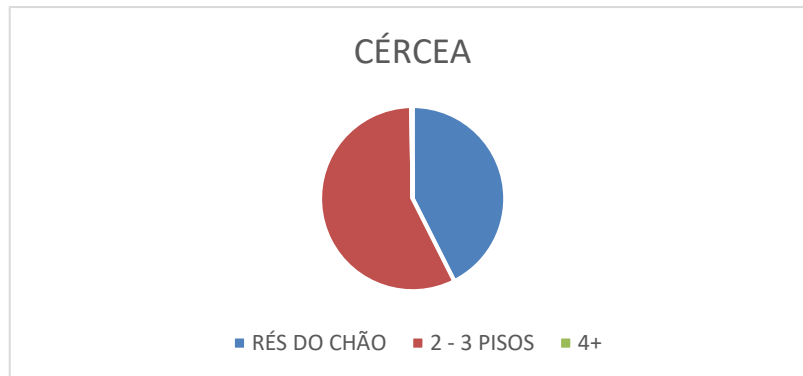


Figura 9 – Cércea dos edifícios

Sobre a forma, geometria e tipos de materiais de revestimento das coberturas dos edifícios, o designado quinto Alçado, pode concluir-se que na sua grande maioria, os imóveis possuem cobertura inclinada de várias águas e cujo revestimento é em telha de barro vermelha do tipo marselha. Esporadicamente é observada a existência de coberturas com outros tipos de materiais, como chapas de fibrocimento, chapas translúcidas entre outros e cujos edifícios correspondem a construções anexas, de menor valor arquitetónico.

1.3.7 INFRAESTRUTURAS E ESPAÇOS VERDES

No que se refere às várias infraestruturas públicas, designadamente as de saneamento doméstico e pluvial, sofreram sucessivas intervenções ao longo dos anos, apresentando diversas tipologias. As infraestruturas elétricas e de telecomunicações são aqui como na maior parte dos centros históricos, um paradigma da má atuação das entidades abastecedoras, continuam a desenvolver-se como um emaranhado de fios e cabos aéreos, que não dignificam a imagem arquitetónica do edificado e são um fator de desmotivação na conservação de imóveis por parte dos proprietários.

Os problemas identificados nos espaços de uso público residem sobretudo no desgaste dos materiais, desníveis de pavimento e reparações pontuais inadequadas; na falta de continuidade e melhoria dos percursos pedonais; na falta de mobiliário urbano qualificado e devidamente integrado; na ausência de estacionamento, devido também à existência de ruas com perfil demasiado estreito, dificultando também a circulação de veículos e pessoas.

A partir dos estudos efetuados para caracterizar a área de intervenção, foi identificado um conjunto de fragilidades e de potencialidades:

Fragilidades	Potencialidades
Grande número de edifícios devolutos	Existência de património arquitetónico com elevado valor
Edificado na sua maioria em mau e médio estado de conservação	Equilíbrio volumétrico do edificado;
Existência de construções dissonantes, sobretudo edifícios anexos à construção principal e sobretudo a construção de marquises.	Núcleo urbano consolidado
Existência de imóveis com elementos dissonantes, por falta de acompanhamento técnico, devido a intervenções posteriores à construção original;	Importância histórica
Área reduzida de parcelas nos quarteirões centrais;	Relação com a natureza e pontos de atratividade turística
Densidade dos quarteirões centrais com a excessiva ocupação de logradouros e com consequentes problemas de salubridade.	Largos e becos com possibilidade de criação de novas vivências.

Quadro III – Fragilidades e Potencialidades da área de intervenção

2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Quiaios, tem por base as conclusões retiradas do estudo subjacente à delimitação, nomeadamente no que diz respeito ao da imagem do lugar, espaço público, trabalho de campo na avaliação do edificado, com o preenchimento de fichas onde consta toda a informação de cada imóvel e levantamento fotográfico atual.

Com base neste estudo de caracterização e nos pressupostos base da estratégia de Reabilitação Urbana de Quiaios, propõe-se assim, que a delimitação da ARU integre a totalidade dos prédios confinantes com o espaço público que se pretende requalificar e que contribuem para a sua valorização patrimonial.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Quiaios, terá assim uma área de 10,59 ha onde estão inseridos um total de 383 imóveis.

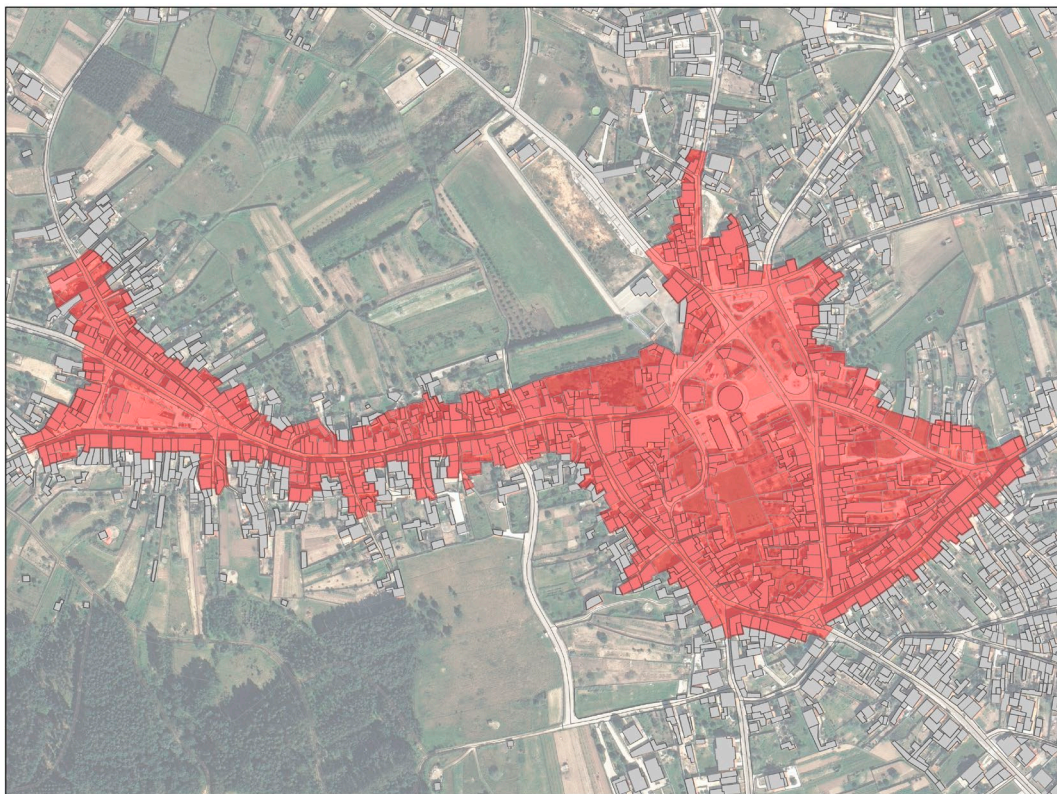


Figura 10 – Limite da Área de Reabilitação Urbana de Quiaios

3. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA – PERU

3.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A MÉDIO/LONGO PRAZO

A abordagem do enquadramento geográfico, histórico, urbanístico e socioeconómico da área delimitada para a ARU de Quiaios, pretende contribuir para um conhecimento mais rigoroso do desenvolvimento deste espaço urbano até à atualidade, bem como avaliar fraquezas e potencialidades.

A identidade e singularidade de Quiaios permite que se evidencie como um importante destino turístico, mas também destacar-se em outras vertentes, como o património cultural e principalmente o património natural.

A dinamização e requalificação do núcleo de Quiaios, área de grande sensibilidade, necessita de medidas sustentadas e dinamizadoras que promovam a fixação de pessoas. A estratégia delineada para a reabilitação na ARU de Quiaios, visa colmatar as deficiências do edificado, do espaço público e das suas acessibilidades.

Com base nessas premissas, é delimitada uma zona de intervenção para a Área de Reabilitação Urbana que se define pela natureza, características, interesse relevantes dos edifícios conjuntos e estrutura urbana, que representam o reflexo da memória de um coletivo que importa salvaguardar, valorizar e requalificar.

Requalificar e revitalizar este núcleo, tornando-o “vivo” e acessível, não só na promoção da melhoria da qualidade de vida dos seus residentes, mas, também importante sob o ponto de vista cultural e turístico, e que passe a ser referência na cidade e na região.

Os objectivos estratégicos gerais a prosseguir na ARU de Quiaios refletem uma visão de médio/longo prazo para toda a área, nomeadamente:

- Potenciar o centro histórico, tornando-o um espaço marcante da identidade histórica e cultural do local;
- Promover a reabilitação de conjuntos edificados, promovendo a dinamização do mercado de arrendamento habitacional;
- Fomentar a atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e de habitação dos atuais residentes;
- Melhoria das condições de mobilidade e circulação na ARU de Quiaios e na articulação com as áreas envolventes, nomeadamente o acesso à praia de Quiaios.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

A delimitação da ARU de Quiaios pretende contribuir para a permanência e a instalação de indivíduos e de atividades económicas, dinamizadoras daquele lugar, através da concretização de um conjunto de intervenções e investimentos que garantam a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos. Pretende também, criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativas e de confluências de interesses na melhoria do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio local, ainda que atualmente seja residual.

Assim, os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana para a ARU de Quiaios são:

- Garantir a proteção do património arquitetónico e promover a sua valorização;
- Promoção de percursos pedestres para a Serra da Boa Viagem, com início no centro de Quiaios. Pretendendo-se fixar Quiaios como um ponto de partida para outros pontos de atratividade, como a praia e a serra;
- Reabilitação do Largo da República;

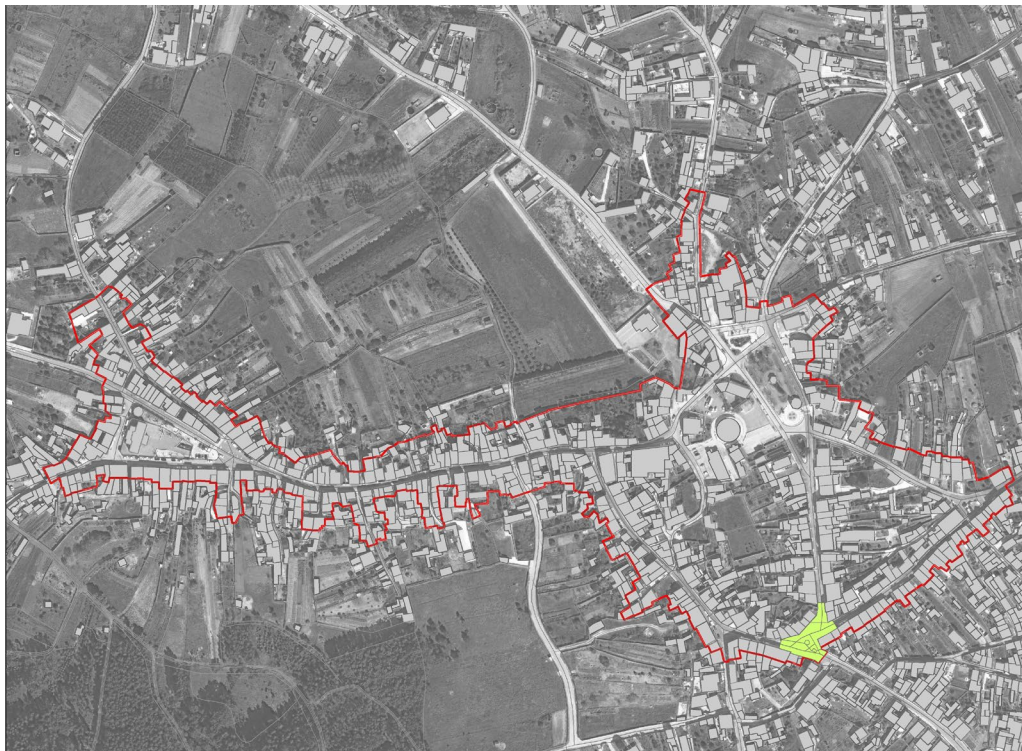


Figura 11 – Localização do largo da República na ARU de Quiaios

- Reabilitação da rua de Direita, de forma a garantir a melhoria da circulação automóvel, mas principalmente garantir a acessibilidade a peões, promovendo a circulação pedonal em segurança. Esta intervenção consiste no alargamento em algumas zonas, mas, principalmente a substituição de material, que irá permitir a fixação da zona pedonal e impor a circulação dos veículos automóveis e motorizados a baixa velocidade. Prevê-se a execução de um perfil de rua de nível, com recurso a lajetas e pavê;

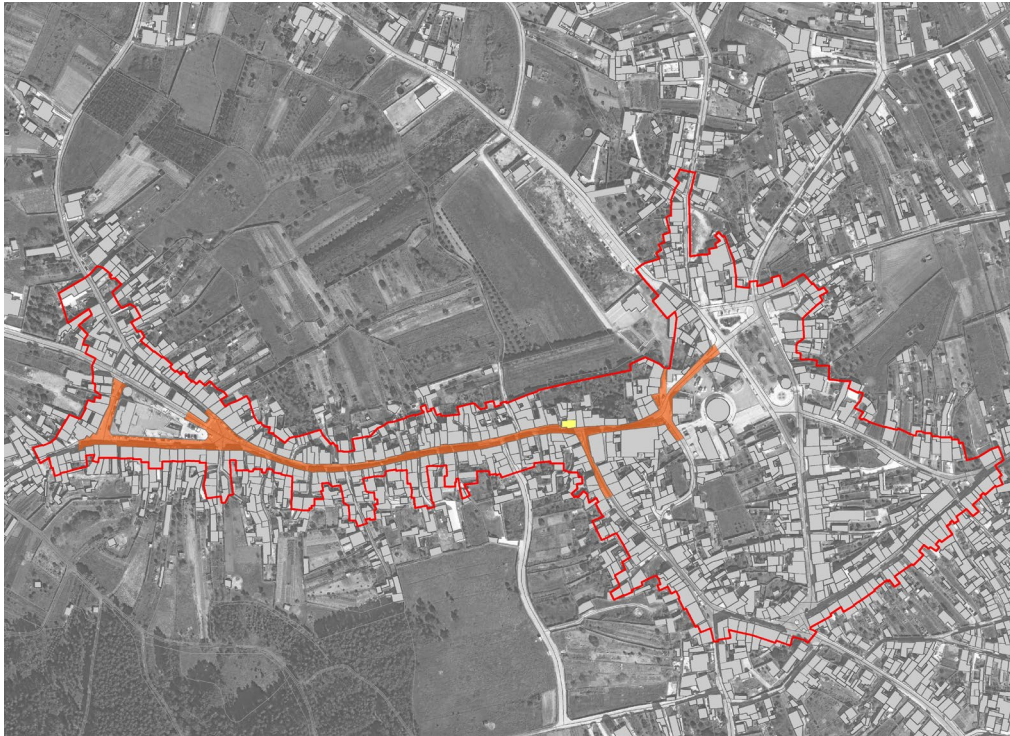


Figura 12 – Proposta de intervenção na rua Direita de Quiaios

- Requalificação dos becos transversais à Rua Direita. Os becos consistem numa tipologia urbanística orgânica, muito própria dos núcleos antigos, os quais proporcionavam espaços de ligação social entre os moradores. No âmbito da reabilitação urbana, a proposta passa também pela valorização daqueles espaços, nomeadamente, a sua pavimentação, iluminação e introdução de mobiliário urbano adequados;

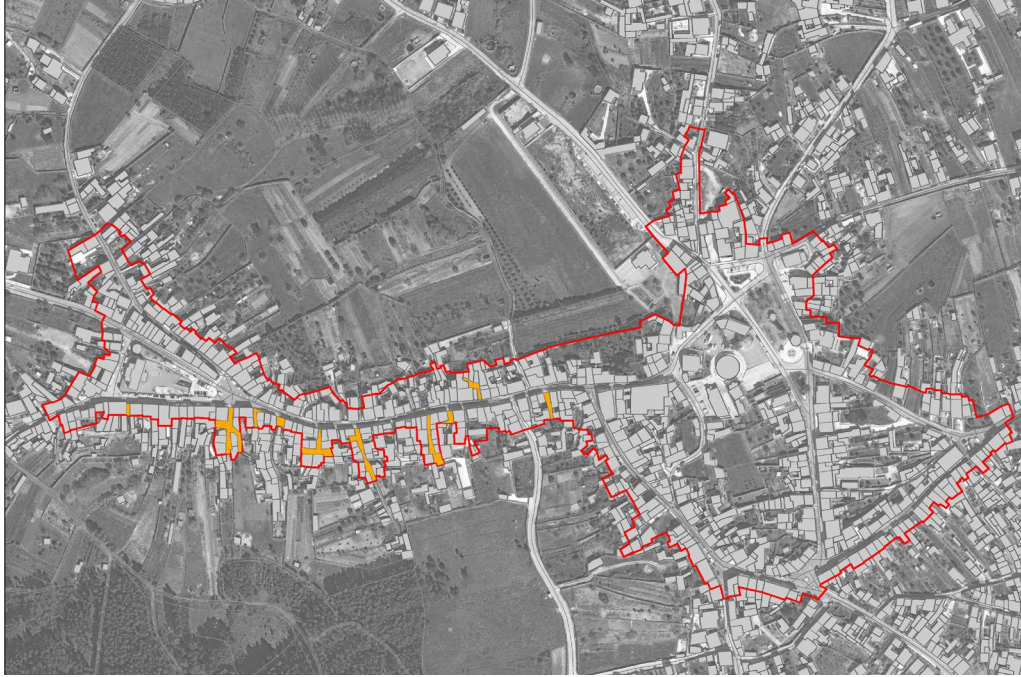


Figura 13 – Localização de becos a requalificar

- Complementar a intervenção ao nível da mobilidade com a introdução do traçado da EUROVELO no núcleo de Quiaios, garantindo assim novas dinâmicas diárias;

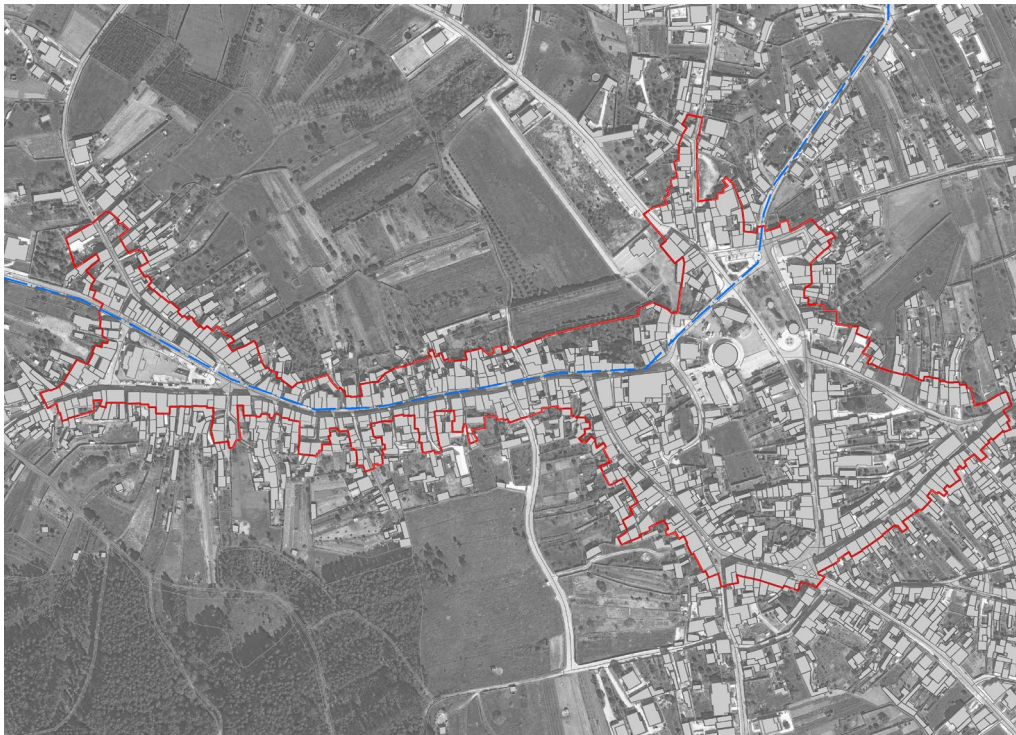


Figura 14 – Traçado da EUROVELO

- Implementação e requalificação de percurso pedestre junto à cascata de Quiaios. Ação que se considera primordial para articular e interligar de forma atrativa e ecológica todo o núcleo de Quiaios;

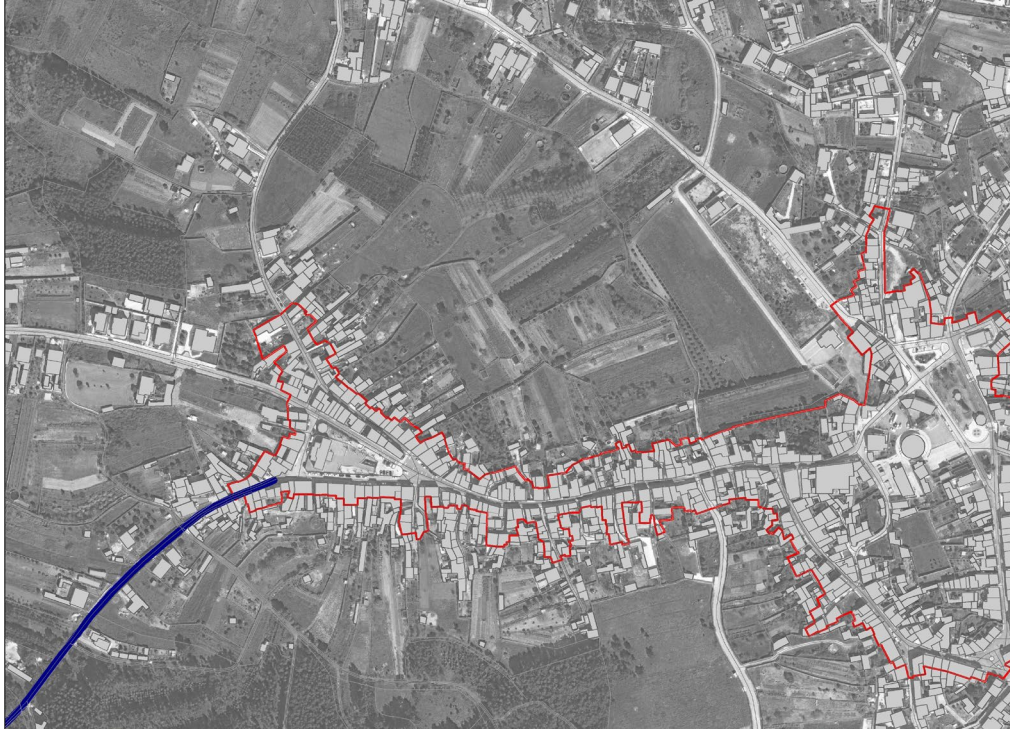


Figura 15 – Requalificação do percurso pedestre da cascata de Quiaios

- Promover um projeto singular de “Arte urbana”, bem como o uso de outras fachadas tamponadas ou de empenas cegas de prédios, devolutos ou não, para aquela prática;
- Utilizar materiais na reabilitação de vias, que venham a permitir a sua manutenção ao longo do tempo e não a sua integral substituição, com a escolha de materiais tipo lajetas ou calçada à portuguesa e ainda calhas técnicas para evitar a cablagem nas fachadas;
- Implementar iluminação adequada para permitir o uso pedonal noturno;
- Adotar a solução de ecopontos enterrados;
- Melhorar o mobiliário urbano, nomeadamente no aumento do número de papeleiras e bancos, bem como melhorar e renovar a sinalética, atualmente quase inexistente;
- Promover a eliminação de elementos dissonantes na requalificação dos edifícios;
- Através da reabilitação e de campanhas de marketing, aproveitar o crescente interesse da população em geral, em querer voltar a residir nos centros urbanos/rurais;
- Potenciar a utilização de equipamentos culturais e criação de novos, que fomentem o interesse pelo património cultural e imaterial, que inevitavelmente desperta na população o sentido de identidade das aldeias, vilas e cidades.

É necessária uma estratégia de reabilitação, quer do edificado, quer do espaço público e da mobilidade, mas, também no que toca ao aspecto social e económico. Para tal, também se torna importante desenvolver estratégias de marketing para a promoção do lugar, captando investimento e trazendo pessoas, mas, principalmente, fixando-as.

Desta forma, o envolvimento dos particulares nas ações públicas, fomenta o sentido de pertença e como tal, essa interatividade constituirá uma mais-valia para a revitalização do núcleo de Quiaios.

3.3 UNIDADES DE INTERVENÇÃO

Em sequência dos estudos de caracterização, da presença de realidades físicas, diferentes dentro desta área de reabilitação e pela necessidade de fasear as intervenções propostas, para efeitos de melhor operacionalização, considera-se essencial a criação de duas unidades de intervenção.

UI1 – RUA DIREITA

Esta unidade de intervenção, é constituída essencialmente pelo arruamento e edificado envolvente à rua Direita, deste o Largo de São Sebastião até ao cruzamento da Rua Furriel Fernandes Nunes Duarte, com o Largo Padre Costa e Silva. Entende-se ser esta a área com maior carência, principalmente no que diz respeito à mobilidade.

Também é nesta zona que existe o maior número de imóveis em médio e mau estado de conservação, devolutos e ou tamponados, gerando uma carência no número de edifícios com condições de habitabilidade.

Assim, dentro desta unidade de intervenção (UI1), será prioritária a requalificação da rua Direita, mas também das edificações que ao longo do tempo têm vindo a ser construídas, de forma a requalificar e melhorar a imagem de Quiaios, bem como a melhoria da qualidade do parque edificado, que por sua vez irá promover a sua vivência e a qualidade de vida de quem o habita ou venha a habitar.

UI2 – LARGO DO MERCADO E ZONA ENVOLVENTE

Esta unidade de intervenção compreende toda a área da entre o Largo Padre Costa e Silva, Largo da República e Largo resultante do cruzamento entre a rua Nova e a rua Alberto Rei.

Nesta unidade destaca-se essencialmente a reabilitação do parque edificado e a requalificação pontual de alguns arruamentos, nomeadamente o Largo da República. Esta área engloba grande parte do espaço público da ARU de Quiaios, mas que já foi alvo de intervenção por parte do município e que se encontra em bom estado de conservação, nomeadamente na zona envolvente ao Mercado e Largo Padre Costa e Silva.

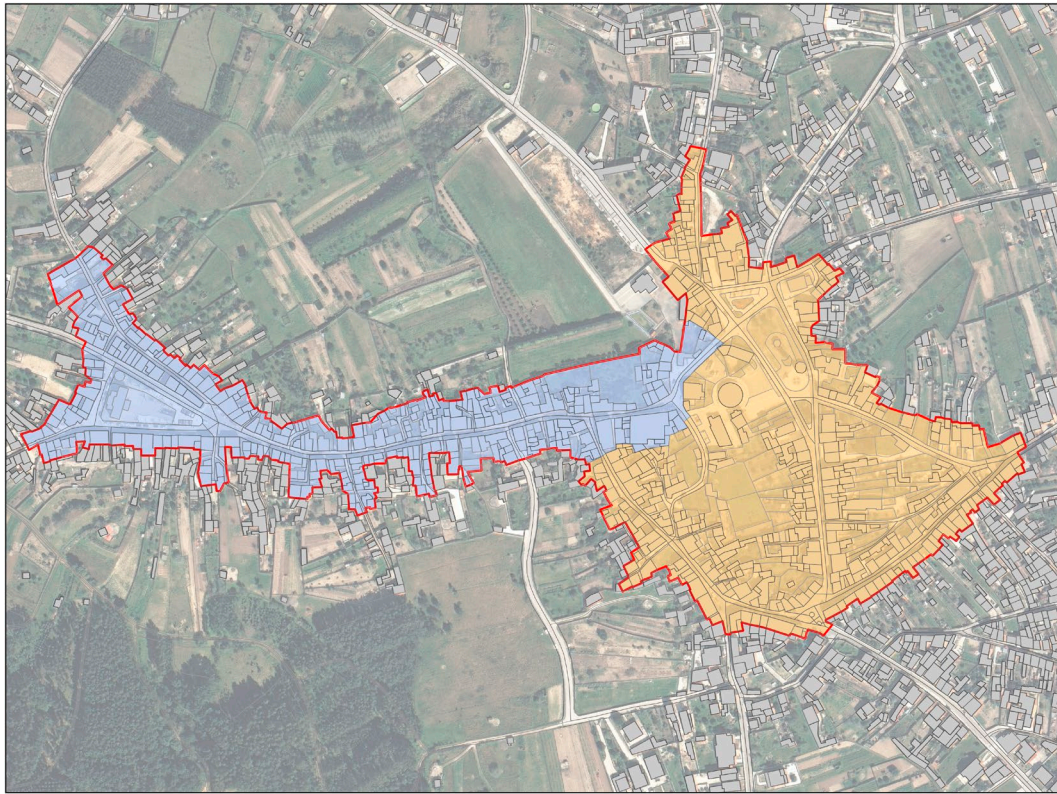


Figura 16 – Unidades de Intervenção

Cada unidade de intervenção deverá ser trabalhada individualmente e com grande detalhe, seguindo os objetivos gerais definidos para o processo de reabilitação urbana, descritos nos pontos seguintes e os objetivos específicos que vierem a ser atribuídos a cada uma, para além dos já atrás enumerados, em calendário a definir de acordo com as prioridades municipais para operacionalização da ORU.

4. PRAZO DE EXECUÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º do RJRU, a ORU irá vigorar pelo prazo de 15 anos a contar da data da aprovação desta estratégia. Findo este prazo, poderá ser aprovada nova ORU para a mesma área, conforme previsto no n.º 4 do mesmo artigo.

A presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser alterada a todo o tempo, nos termos do disposto no RJRU.

O acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana será realizado conforme estipulado no artigo 20.º-A do RJRU.

5. MODELO DE GESTÃO DA ORU

O Município da Figueira da Foz assume a qualidade de entidade gestora desta ORU.

O RJRU atribui à entidade gestora um conjunto de poderes de controlo das operações urbanísticas a desenvolver no âmbito da ORU, possibilitando-lhe o recurso a um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística ao serviço da reabilitação urbana.

Ao Município competirá também determinar as obras e intervenções corretivas dos imóveis, bem como proceder à realização dos projetos de intervenção no espaço público.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o município da Figueira da Foz poderá utilizar os instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam,

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas - pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE. A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora;
- Empreitada única - Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de da Figueira da Foz terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização:

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida,

devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.);

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia;

- Demolição de edifícios - A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:
 - i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
 - ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.
- Direito de preferência - O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridas em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la;
- Arrendamento forçado - O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:
 - i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executado as obras necessárias;
 - ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.

Os modelos de execução da ORU serão genericamente caracterizados como:

- Da iniciativa dos particulares, nas modalidades de execução por aqueles com o apoio da entidade gestora, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos artigos 39.º e 40.º do RJRU;
- Da iniciativa da entidade gestora nas modalidades de execução direta pela mesma, ou através de administração conjunta nos termos do disposto nos artigos 40.º e 41.º do RJRU.

6. INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

1 - Incentivos municipais

Como incentivo à reabilitação e regeneração urbana pretendida e na perspetiva de uma maior e essencial colaboração do Município com os Municípes. Ficou consignado no Regulamento Urbanístico do Município da Figueira da Foz, a simplificação de alguns procedimentos, bem como o regime de isenção, redução e dispensa de aplicação de taxas aplicável aos processos de reabilitação urbana, em complemento de outros benefícios concedidos pela legislação geral para a regeneração urbana e respetivo regime jurídico, o RJRU.

2 - Benefícios fiscais

Para além dos incentivos municipais referidos, a reabilitação urbana é abrangida de forma particular pelo Estatutos dos Benefícios Fiscais, consignado no decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho e respetivas atualizações, nomeadamente relativos à aplicação do IMI, IMT, IVA e IRS.

Complementarmente, em 29/4/2016 a Assembleia Municipal aprovou um documento designado por “Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos à Reabilitação Urbana”, que permite uma mais fácil participação dos municípes e clarificação dos procedimentos a ter, o qual se pretende validar novamente com a aprovação da presente ORU, Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (Anexo II). Para demonstrar a aplicação do quadro dos benefícios fiscais e incentivos municipais, apresentamos um exemplo; nomeadamente os cálculos da sua aplicação a uma reabilitação profunda de edifício destinado a habitação própria com uma área aproximadamente de 240 m², onde verificamos a poupança de cerca de 93 % do valor de taxas municipais e de 82 % de impostos a pagar, num prazo de 10 anos.

Para exemplificar a atribuição por parte da Câmara Municipal, do valor patrimonial e do nível de estado de conservação do edifício, anexa-se a Ficha de levantamento dos edifícios degradados e respetiva Nota Explicativa do seu preenchimento – Anexo V.

7. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

O financiamento à reabilitação de edifícios e arrendamento encontra-se explicitado no sítio do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Ao abrigo do Portugal 2020, com possibilidade de financiamento pelos Programas Operacionais Regionais, foi criado o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação destinada a habitação, a atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. (Anexo IV)

Estes empréstimos, provenientes do IFRRU 2020, destinam-se à reabilitação integral de edifícios em mau estado, tendo em vista a redução de edifícios devolutos, a fixação da população residente e a instalação de atividades económicas, e destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

Como critérios a adotar para financiamento serão seguidos, entre outros, os já estabelecidos no PEDU, com prioridade para:

- Edifícios confrontantes com o espaço público intervencionado ou a intervencionar;
- Equipamentos de interesse público e valor patrimonial;
- Edifícios que pela sua localização ou características arquitetónicas tenham forte impacto na qualidade da imagem da envolvente;
- Obras efetivas de reabilitação das quais resulte elevação de dois níveis no comportamento energético do edifício;
- Obras que garantam a manutenção das características morfológicas da envolvente, eliminando elementos dissonantes.

A aprovação da presente Operação de Reabilitação Urbana, de natureza sistemática, deve seguir os procedimentos definidos no artigo 17.º do RJRU, constante do decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, sendo o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana instruído nos termos do artigo 33.º do referido regime jurídico.