

Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

Delimitação de áreas de reabilitação urbana



Área de reabilitação urbana de **Figueira de Castelo Rodrigo**

Memória Descritiva e Justificativa

.....

Proposta de Delimitação - março 2026

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	8
4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	19
5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU	21
6 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	23
7 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA	25
ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO	27
ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	29

ACRÓNIMOS

ARU – Área de Reabilitação Urbana

CMFCR – Câmara Municipal de Figueira de Castelo Rodrigo

DL – Decreto-lei

DR – Diário da República

EN – Estrada Nacional

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado

RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PNDI – Parque Natural do Douro Internacional

PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

1 INTRODUÇÃO



O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo, adiante designada por ARU de Figueira de Castelo Rodrigo.

A reabilitação urbana constitui atualmente uma componente central das políticas públicas de ordenamento do território, habitação e desenvolvimento urbano, assumindo-se como um instrumento fundamental para a valorização dos centros urbanos consolidados, para a recuperação e reutilização do património edificado e para a melhoria das condições de vida das populações.

Neste contexto, a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana permite aos municípios promover intervenções integradas de reabilitação do edificado, qualificação do espaço público, modernização das infraestruturas urbanas e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos, incentivando simultaneamente o investimento público e privado.

A vila de Figueira de Castelo Rodrigo, sede do concelho, constitui o principal núcleo urbano, administrativo, económico e social do território concelhio. A sua posição geográfica, localizada no planalto entre a aldeia histórica de Castelo Rodrigo e o vale do rio Douro, confere-lhe um papel estruturante na organização territorial do concelho e na articulação entre os diversos espaços de interesse patrimonial, cultural, turístico e paisagístico existentes no território.

Neste enquadramento, o Município de Figueira de Castelo Rodrigo entende promover a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana que permita reforçar a atratividade da vila, incentivar a reabilitação do parque edificado existente, melhorar as condições de habitabilidade e eficiência energética dos edifícios e qualificar os espaços públicos.

A delimitação da ARU visa igualmente criar condições para a futura implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a concretizar através da elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), permitindo enquadrar intervenções estruturantes de requalificação urbana, melhoria da mobilidade pedonal, valorização do património edificado e promoção da coesão territorial.



Ilustração 1 - Vista aérea de Figueira de Castelo Rodrigo

Fonte: Adaptação de Bing Maps

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao disposto no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro**, na sua redação atual.

Nos termos do disposto no artigo 13.º do referido regime jurídico, compete aos municípios promover a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, mediante proposta da Câmara Municipal a submeter à aprovação da Assembleia Municipal.

A delimitação de uma ARU constitui um instrumento fundamental de política urbana, permitindo enquadrar intervenções de reabilitação do edificado, qualificação do espaço público e modernização das infraestruturas urbanas, bem como incentivar a iniciativa privada através da aplicação de benefícios fiscais e outros mecanismos de apoio à reabilitação urbana. A proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana deve ser devidamente fundamentada e conter, designadamente:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente IMI e IMT, nos termos da legislação aplicável.

Nos termos do RJRU, após a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, o respetivo ato deve ser publicado em Diário da República, devendo igualmente ser divulgado no sítio eletrónico do Município e comunicado ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU).

De acordo com o disposto no artigo 15.º do RJRU, caso a delimitação da ARU não seja acompanhada da aprovação simultânea da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, a delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente ORU.

Neste enquadramento, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana constitui o primeiro passo para a definição de uma estratégia integrada de reabilitação urbana a desenvolver posteriormente através da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.



Ilustração 2 - Tramitação do processo de delimitação da ARU

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

“Figueira de C. R. (...) Largos das feiras (um de gado, outro de gente) nas 5.ª feiras que seguem o 1.º Domingo, outros 15 dias depois. O Largo maior é o largo dos Pretos, por causa do chafariz onde estão umas caras de metal escuro (...)”

Orlando Ribeiro, Caderno 58, 1968

A vila de Figueira de Castelo Rodrigo é sede da freguesia e do concelho homónimos e constitui o principal centro urbano, administrativo, económico e social do território concelhio.

Localiza-se no planalto entre a aldeia histórica de Castelo Rodrigo e o vale do rio Douro, próximo da fronteira com Espanha, assumindo um papel relevante na articulação territorial entre os diversos núcleos urbanos, patrimoniais e paisagísticos do concelho.

A evolução urbana de Figueira de Castelo Rodrigo intensificou-se a partir da primeira metade do século XIX, quando a localidade foi elevada a sede do concelho. Até então, o povoado organizava-se essencialmente em torno do núcleo histórico localizado junto à igreja paroquial de São Vicente.

O núcleo antigo conserva ainda hoje um conjunto significativo de edifícios de interesse histórico e arquitetónico, entre os quais se destaca o Chafariz dos Pretos, localizado no atual Largo Mateus de Castro, bem como diversos edifícios institucionais e residenciais representativos das diferentes fases de desenvolvimento da vila.

Entre estes elementos destacam-se ainda o edifício do tribunal e a antiga cadeia comarcã, atualmente ocupada pelo Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana, o qual se encontra atualmente a ser objeto de obras de remodelação e modernização das suas instalações. Refira-se igualmente que o edifício da Escola Secundária de Figueira de Castelo Rodrigo se encontra a ser alvo de intervenções de requalificação, contribuindo para a melhoria das condições de utilização deste importante equipamento educativo.

Destaca-se ainda a Capela de Nossa Senhora da Conceição, localizada no extremo sul do núcleo urbano, junto à EN221, bem como numerosos edifícios residenciais situados no núcleo antigo e nas áreas de expansão urbana que se desenvolveram posteriormente, sobretudo a sul deste.

Estas diferentes fases de crescimento urbano — o núcleo histórico, a expansão oitocentista e as áreas de desenvolvimento mais recente — constituem atualmente a base da estrutura urbana da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

A área em estudo engloba igualmente diversos equipamentos públicos de relevância para a população do concelho, entre os quais se destacam o edifício-sede da Câmara Municipal, o Centro de Saúde, os estabelecimentos de ensino básico e secundário, o Mercado Municipal, o Pavilhão Gimnodesportivo, os Campos de Ténis, as Piscinas Municipais, bem como diversos serviços administrativos e equipamentos sociais.

Refira-se ainda que vários equipamentos públicos da vila têm sido recentemente objeto de intervenções de requalificação e modernização, contribuindo para a melhoria das condições de utilização e para a valorização urbana do aglomerado.

Entre estas intervenções destaca-se a remodelação do Posto Territorial da Guarda Nacional Republicana, atualmente em curso, bem como as obras de requalificação da Escola Secundária de Figueira de Castelo Rodrigo.

Também as Piscinas Municipais foram recentemente objeto de obras de melhoria, designadamente ao nível da substituição das coberturas e de diversos materiais construtivos, com vista ao aumento da eficiência energética e à melhoria do desempenho térmico e acústico das instalações.

Paralelamente, encontra-se atualmente em desenvolvimento um novo parque desportivo junto ao Centro de Saúde, que inclui a requalificação do campo de jogos existente, bem como a construção de uma pista destinada à prática de BTT e de um campo de paddle, reforçando a oferta de equipamentos desportivos e de lazer da vila.

Estas intervenções contribuem para a qualificação do espaço urbano e para a valorização da centralidade da vila de Figueira de Castelo Rodrigo enquanto principal núcleo urbano do concelho.

Caracterização demográfica e do edificado

Para efeitos de caracterização da área em estudo foram analisados dados estatísticos disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), com base nos Censos 2021, relativos às subsecções estatísticas que abrangem o núcleo urbano da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

Importa referir que as subsecções estatísticas consideradas não coincidem exatamente com os limites físicos da área proposta para a ARU, sendo utilizadas apenas como referência para a caracterização geral do tecido urbano e da estrutura demográfica da vila.

A análise dos dados disponíveis permite constatar que a área em estudo se caracteriza por uma estrutura demográfica envelhecida, verificando-se um peso significativo da população com idade superior a 65 anos, situação comum aos territórios do interior do país.

Ao nível do parque edificado verifica-se igualmente uma presença significativa de edifícios construídos em períodos anteriores às últimas décadas, refletindo o processo de crescimento urbano da vila ao longo do século XX.

Esta realidade traduz-se, em muitos casos, na existência de edifícios que necessitam de intervenções de conservação, reabilitação ou adaptação funcional, constituindo um dos principais desafios da política de reabilitação urbana.

No que respeita ao parque habitacional, verifica-se igualmente a existência de alojamentos vagos ou subutilizados, situação particularmente visível no núcleo urbano mais antigo, onde se concentram edifícios de maior valor patrimonial, mas que, em muitos casos, apresentam necessidades de intervenção.

Neste contexto, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana assume particular relevância, ao permitir incentivar a reabilitação do edificado existente, promover a reocupação de imóveis devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e funcionalidade do parque imobiliário urbano.

A grande maioria dos edifícios devolutos ou subutilizados localiza-se no núcleo antigo da vila, nos quarteirões em torno da igreja matriz. É nesta zona que se localizam os edifícios mais antigos — com maior valor histórico, mas igualmente em pior estado de conservação — assim como ruas mais estreitas e menos salubres, onde a acessibilidade é limitada. Apesar das visíveis carências no edificado, as ruas apresentam, de forma geral, uma pavimentação coerente e com continuidade, embora permaneçam por resolver algumas questões relacionadas com a infraestruturação urbana.

As ruas Álvaro Castelões e o Largo Mateus de Castro constituem a charneira entre esta malha antiga, mais encerrada e de quarteirões pequenos e ruas estreitas, e a zona de expansão a sul, de carácter oitocentista. Esta caracteriza-se pela presença de espaços públicos ajardinados e por ruas de perfil mais largo, claramente desenhadas tendo em conta a mobilidade rodoviária, bem como por construções mais recentes, embora algumas ainda anteriores ao século XX.

A habitação multifamiliar em altura tem pouca expressão, sendo a malha urbana caracterizada essencialmente por edifícios de habitação unifamiliar, de um ou dois pisos, frequentemente com comércio e/ou serviços no piso térreo, em contacto direto com o espaço público.

Sendo mais recentes, as habitações desta área não se encontram em tão elevado estado de degradação. O espaço público, no entanto, carece de melhorias ao nível da organização urbana — designadamente na clarificação das faixas de rodagem, passeios e estacionamento — bem como na pavimentação, na coerência dos materiais utilizados e na modernização das infraestruturas.

A reorganização e melhoria das ruas e dos espaços de permanência, nomeadamente largos e jardins, que carecem de modernização e melhoria das condições de acessibilidade, assumem-se como aspetos fundamentais para a coesão urbana e para o reforço da centralidade da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

Estes dois núcleos — o núcleo histórico e a expansão urbana oitocentista — assumem-se como o centro administrativo e funcional da sede do concelho de Figueira de Castelo Rodrigo. Neles se localiza grande parte dos serviços e dos espaços comerciais, bem como diversos equipamentos públicos, entre os quais se destaca o edifício-sede da Câmara Municipal, localizado no Largo Dr. Vilhena, assim como outros equipamentos situados sobretudo na Avenida dos Heróis de Castelo Rodrigo e na Avenida 25 de Abril.

A área em estudo engloba ainda zonas de expansão urbana mais recente, ocupadas sobretudo por habitação unifamiliar isolada, frequentemente organizada em loteamentos, bem como algumas estruturas de maior dimensão, como os armazéns municipais e a Adega Cooperativa de Figueira de Castelo Rodrigo, localizada no quadrante sudoeste da área considerada. Inclui ainda alguns espaços agrícolas e vias de acesso que, em determinadas situações, carecem de obras de melhoria.

Apesar das melhorias verificadas ao longo das últimas décadas, subsistem necessidades de requalificação do espaço público, modernização de infraestruturas e reabilitação de parte do parque edificado, particularmente nas áreas mais antigas da vila, circunstâncias que justificam a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana.

Equipamentos

Na área da ARU

- Quartel da Associação de Bombeiros Voluntários Figueirenses
- Mercado Municipal
- Pavilhão Gimnodesportivo
- Campos de Ténis
- Piscinas Municipais
- Casa da Cultura / Biblioteca Municipal
- Serviço Local de Segurança Social
- Junta de Freguesia de Figueira de Castelo Rodrigo
- Tribunal Judicial de Figueira de Castelo Rodrigo
- Posto da Guarda Nacional Republicana
- Escola Básica do 1º Ciclo de Figueira de Castelo Rodrigo
- Câmara Municipal
- Centro de Saúde
- Jardim de Infância
- Escola Básica do 2.º Ciclo de Figueira de Castelo Rodrigo
- Escola Secundária com 3.º Ciclo do Ensino Básico de Figueira de Castelo Rodrigo
- Lar de Idosos de Santa Maria de Aguiar

Espaços Verdes / Praças

- Largo da Igreja de São Vicente
 - Largo da Capela de Nª Srª da Conceição
 - Largo Dr. Vilhena
 - Largo Serpa Pinto
 - Largo Mateus de Castro
 - Jardim/entrada do Mercado Municipal
 - Jardim na Av. Dr. Francisco Sá Carneiro
 - outros
-



Ilustração 5 - Localização dos Equipamentos e Espaços Verdes/Praças na ARU aprovada em 2021



Ilustração 6 - Largo do Dr. Vilhena



Ilustração 7 - Rua Osório Vasconcelos e Largo do Castelo

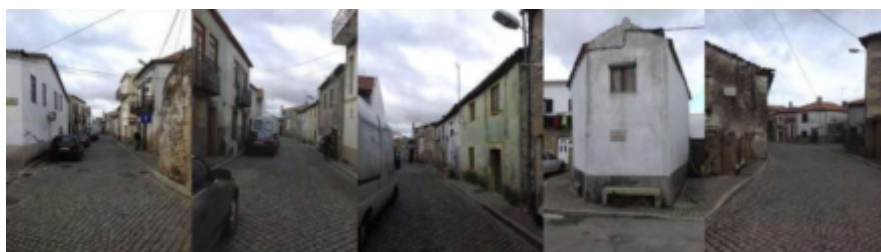


Ilustração 8 - Rua Cónego Patrício



Ilustração 9 - Rua Álvaro Castelões



Ilustração 10 - Rua Artur Costa



Ilustração 11 - Largo Mateus de Castro



Ilustração 12 - Largos Serpa Pinto e Mateus de Castro

(Jardim de Figueira de Castelo Rodrigo)

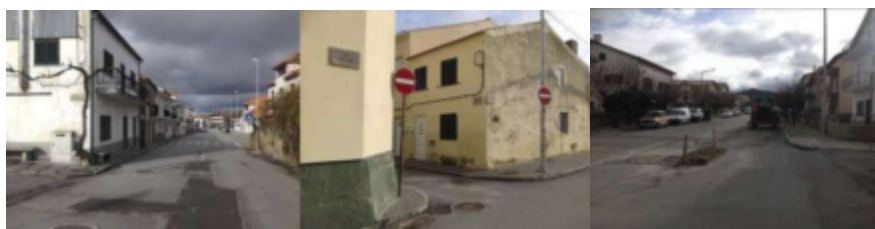


Ilustração 13 - Rua Dr. Francisco Sá Carneiro



Ilustração 14 - Rua Sto. António



Ilustração 15 - Cruzamento Rua Sto. António com Av. Heróis de Castelo Rodrigo



Ilustração 16 - Av. Heróis de Castelo Rodrigo



Ilustração 17 - Av. Sta. Maria Aguiar



Ilustração 18 - Largo do Dr. Vilhena



Ilustração 19 - Largo da Igreja

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana permite promover uma abordagem integrada de qualificação urbana, envolvendo simultaneamente a reabilitação do edificado, a valorização do espaço público, a melhoria das infraestruturas urbanas e o reforço da atratividade urbana e económica dos centros urbanos.

No caso da vila de Figueira de Castelo Rodrigo, a delimitação da ARU procura reforçar a articulação entre o núcleo histórico, as áreas de expansão urbana e os principais equipamentos e serviços que estruturam a sede do concelho.

A estratégia de delimitação da ARU pretende igualmente enquadrar futuras intervenções de qualificação urbana e de valorização do espaço público que poderão vir a ser objeto de financiamento no âmbito de programas nacionais e comunitários de apoio à reabilitação urbana, bem como de instrumentos de política pública na área da habitação, designadamente no âmbito da Estratégia Local de Habitação e do Programa 1.º Direito.

Dentro de uma mesma área territorial congregam-se preocupações e objetivos de várias políticas públicas, designadamente ao nível da política urbanística, habitacional, ambiental e de mobilidade, bem como das políticas de coesão económica e social e de proteção e valorização do património.

A Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo procura criar condições para o reforço das sinergias existentes entre as diferentes fases de desenvolvimento urbano da vila, promovendo uma maior integração funcional entre o núcleo histórico, as áreas de expansão urbana e os equipamentos e serviços que estruturam o principal centro urbano do concelho.

A reabilitação urbana, quer do edificado privado — incentivada através da atribuição de benefícios fiscais e de outros instrumentos de apoio — quer do espaço público e dos equipamentos coletivos, constitui um fator determinante para a melhoria das condições de vida da população residente, bem como para o reforço da atratividade urbana, económica e turística da vila.

Neste contexto, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana assume igualmente como objetivo promover a qualificação do espaço público, melhorar as condições de mobilidade e reforçar a ligação entre diferentes áreas urbanas e espaços de interesse patrimonial, cultural e paisagístico existentes no território.

A delimitação agora proposta procura assim integrar não apenas o núcleo urbano consolidado da vila, mas também algumas áreas de expansão urbana e espaços estratégicos para o

desenvolvimento futuro da vila, permitindo enquadrar intervenções de qualificação urbana e de valorização do território.

Entre estas áreas assume particular relevância a zona do Rodelo, onde se prevê a criação de um novo parque urbano, bem como a integração de áreas urbanas envolventes, designadamente ao longo da Rua D. Dinis, permitindo reforçar a continuidade urbana e criar novas áreas de fruição pública.

Por outro lado, a estratégia de delimitação da ARU procura igualmente favorecer a criação de percursos pedonais e de lazer, potenciando a ligação da vila de Figueira de Castelo Rodrigo a outros espaços de elevado interesse patrimonial e paisagístico do concelho.

Neste âmbito destaca-se a possibilidade de reforçar a ligação entre a vila, o Convento de Santa Maria de Aguiar, a aldeia histórica de Castelo Rodrigo e a zona de lazer e desporto das Eiras de Castelo Rodrigo, promovendo uma maior articulação entre estes espaços e contribuindo para a valorização turística e ambiental do território.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana procura ainda criar condições para a concretização de projetos de requalificação urbana e de valorização do espaço público que poderão vir a ser enquadrados em programas de financiamento destinados à reabilitação urbana, designadamente no âmbito de futuras Operações de Reabilitação Urbana (ORU) e respetivos programas estratégicos.

Deste modo, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo enquadra-se numa visão estratégica mais ampla de qualificação urbana, valorização do património e promoção do desenvolvimento sustentável da vila enquanto principal centro urbano do concelho.

A delimitação da ARU constitui igualmente o enquadramento territorial para a futura definição de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, a concretizar através da elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

5 OBJETIVOS DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo tem como objetivo promover a reabilitação e valorização do tecido urbano existente, incentivando a recuperação do edificado, a qualificação do espaço público e a melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade da vila.

Neste contexto, a delimitação da ARU visa criar condições para a implementação de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, envolvendo quer a iniciativa pública quer o investimento privado, contribuindo para o reforço da atratividade urbana, económica e social da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

Constituem objetivos estratégicos da Área de Reabilitação Urbana:

- Promover a reabilitação e conservação do edificado existente, incentivando a recuperação de imóveis degradados ou devolutos e valorizando o património arquitetónico e urbano da vila;
- Melhorar as condições de habitabilidade, acessibilidade e eficiência energética do parque edificado, incentivando intervenções de reabilitação que contribuam para a melhoria do conforto e do desempenho energético dos edifícios;
- Qualificar e reorganizar o espaço público, promovendo a melhoria das condições de mobilidade, acessibilidade e segurança nos espaços urbanos;
- Valorizar os espaços públicos e as áreas verdes, reforçando a qualidade urbana e ambiental da vila e promovendo novos espaços de fruição coletiva;
- Reforçar a mobilidade pedonal e os percursos de lazer, potenciando a ligação entre diferentes zonas da vila e promovendo a articulação com espaços de elevado interesse patrimonial, cultural e paisagístico do concelho;
- Valorizar a centralidade urbana da vila de Figueira de Castelo Rodrigo enquanto principal centro administrativo, económico e social do concelho;
- Criar condições para a implementação de projetos estruturantes de requalificação urbana, designadamente através da futura aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana e da mobilização de instrumentos de financiamento destinados à reabilitação urbana;
- Promover a valorização turística e cultural do território, reforçando a ligação da vila ao Convento de Santa Maria de Aguiar, à aldeia histórica de Castelo Rodrigo e à zona de lazer e desporto das Eiras de Castelo Rodrigo. A concretização destes objetivos deverá contribuir para o reforço da qualidade urbana, para a valorização do património edificado e para a dinamização económica e social da vila de Figueira de Castelo Rodrigo.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da Área de **Reabilitação** Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo abrange o núcleo urbano consolidado da vila, integrando o núcleo histórico, as áreas de expansão urbana e diversos equipamentos e espaços públicos estruturantes para o funcionamento e desenvolvimento da sede do concelho.

A área proposta para a ARU inclui assim o núcleo histórico da vila e as áreas de expansão urbana que se desenvolveram ao longo dos séculos XIX e XX, onde se concentra uma parte significativa do parque edificado, dos serviços, dos equipamentos públicos e das atividades económicas.

A delimitação proposta procura garantir uma abordagem integrada à reabilitação urbana, permitindo enquadrar intervenções quer ao nível da reabilitação do edificado existente, quer ao nível da qualificação do espaço público e das infraestruturas urbanas.

Para além das áreas urbanas consolidadas, a delimitação da ARU integra igualmente algumas zonas de expansão urbana e espaços estratégicos para a qualificação e desenvolvimento futuro da vila.

Entre estas áreas destaca-se a zona do Rodelo, onde se prevê a criação de um novo parque urbano, constituindo um importante espaço de lazer e fruição pública para a população.

A delimitação proposta inclui igualmente a área envolvente da Rua D. Dinis, permitindo reforçar a continuidade urbana e criar condições para futuras intervenções de qualificação do espaço público e do edificado.

A inclusão destas áreas na ARU pretende igualmente favorecer a criação e qualificação de percursos pedonais e de lazer, promovendo uma melhor ligação entre diferentes zonas da vila e potenciando a articulação com outros espaços de interesse patrimonial e paisagístico do concelho.

Neste contexto, a estratégia de delimitação da ARU procura reforçar a ligação da vila de Figueira de Castelo Rodrigo ao Convento de Santa Maria de Aguiar, à aldeia histórica de Castelo Rodrigo e à zona de lazer e desporto das Eiras de Castelo Rodrigo, contribuindo para a valorização urbana, turística e ambiental deste território.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana encontra-se representada na planta em anexo, a qual define com precisão os limites da área abrangida.

Delimitação de áreas de reabilitação urbana - Área de reabilitação urbana de **Figueira de Castelo Rodrigo**



Ilustração 20 - Limite da área de Reabilitação urbana de Figueira de Castelo Rodrigo

7 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana permite aos municípios estabelecer um conjunto de benefícios fiscais associados à reabilitação do edificado.

Estes benefícios visam incentivar a realização de obras de reabilitação urbana, promovendo a recuperação do parque edificado existente, a valorização do património urbano e a melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade dos edifícios.

No âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo, poderão ser aplicados os benefícios fiscais previstos na legislação em vigor, designadamente em matéria de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos definidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e demais legislação aplicável.

Os benefícios fiscais associados à reabilitação urbana poderão igualmente abranger outras medidas de incentivo previstas na legislação nacional, designadamente ao nível do IVA aplicável às empreitadas de reabilitação urbana, bem como benefícios fiscais em sede de IRS e IRC, nos termos legalmente previstos.

O quadro de benefícios fiscais aplicáveis à Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo encontra-se identificado no Quadro de Benefícios Fiscais em anexo, que faz parte integrante da presente proposta.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Figueira de Castelo Rodrigo constitui, assim, um instrumento estratégico para promover a reabilitação do parque edificado, a qualificação do espaço público e a valorização urbana da vila enquanto principal centro administrativo, económico e social do concelho.

A presente proposta procura criar condições para incentivar o investimento público e privado na reabilitação urbana, contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade e reforçar a atratividade urbana, económica e turística de Figueira de Castelo Rodrigo.