

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 01 DO NÚCLEO URBANO DE RESENDE



Município de Resende

Ficha técnica

Título

Área de Reabilitação Urbana (ARU) 01 do Núcleo Urbano de Resende

Promotor

Câmara Municipal de Resende

Elaborado por



Equipa técnica

António Marques | Coordenação global

Rui Guerreiro | Direção executiva

Catarina Amorim

Márcio Negreiro

Filipe Araújo

Inês Pinto

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Resende

Índice

Ficha técnica.....	2
Índice	3
Nota introdutória	4
Enquadramento territorial	6
Principais dinâmicas e enquadramento da ARU 01 no concelho de Resende	8
Delimitação e caracterização da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende	12
Critérios de delimitação.....	12
Dinâmica demográfica.....	16
Dinâmica urbanística	18
Dinâmicas do tecido produtivo.....	20
Refuncionalização do tecido empresarial local	24
Património cultural.....	26

Análise SWOT	29
Estratégia de reabilitação e objetivos.....	30
Benefícios fiscais, apoios e incentivos	34
Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo.....	37

Nota introdutória

O presente documento materializa a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 01 do Núcleo Urbano de Resende, a qual tem incidência territorial na vila de Resende, correspondendo a uma parte do perímetro urbano definido em sede de Plano Diretor Municipal (PDM) e onde se encontram patentes fortes desafios relacionados com a reabilitação, revitalização e qualificação do tecido urbano, por um lado, e com a coesão territorial e a competitividade do tecido produtivo, por outro.

A proposta de delimitação da ARU, em apreço, encontra-se prevista no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ao qual corresponde o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), e incide num espaço urbano que justifica uma ação de intervenção integrada e articulada em função dos sinais de degradação que os edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços de utilização coletiva vêm enunciando ao longo dos anos, fruto do intenso uso e da pressão que é exercida diariamente sobre estes elementos que compõem a esfera urbana da vila de Resende, em particular, do seu

núcleo antigo, enquanto espaço de inequívoco valor histórico, cultural e patrimonial.

Conforme previsto no documento das Cidades 2020, desenvolvido pela Direção Geral do Território (DGT; 2015), “o novo paradigma de desenvolvimento urbano passa (...) *pelo envolvimento e compromisso de uma multiplicidade de agentes/atores, levando a que as intervenções possuam um enfoque que ultrapassa exclusivamente a dimensão física do espaço urbano, integrando, outros desígnios como o desenvolvimento económico, a inclusão, a educação e a participação dos atores*”.

A definição de uma estratégia de intervenção programada para os espaços com valor histórico, intimamente ligados à identidade local, portadores de simbolismo e de valor arquitetónico e urbanístico e possuidores de uma imagem que manifestamente marca o sentido de pertença da população local, afirma-se essencial para conduzir a vila de Resende a patamares de crescimento integrado, afirmando uma urbanidade inclusiva e competitiva.

Por outro lado, é importante destacar que a presente proposta surge no seguimento de um trajeto ligado às políticas de

reabilitação urbana desenvolvidas pelo Município de Resende, desde do anterior período de programação estrutural, no qual foram desenvolvidos esforços e investimentos em matéria de espaço público, mais propriamente no âmbito do programa para as “Redes de Parcerias para a Reabilitação Urbana (REPRU)”, integradas nas anteriores orientações da “Política de Cidades”.

No contexto da REPRU, foram efetuadas intervenções urbanísticas no fórum municipal e espaço adjacente (no lugar do mercado municipal), parque urbano e módulo de apoio a eventos. O objetivo central desta requalificação consistiu em aumentar a qualidade de vida da população, disponibilizando um conjunto de equipamentos públicos e espaços verdes para a fruição e lazer de todos.

Por outro lado, é importante neste âmbito referir que de acordo com o relatório de caracterização e diagnóstico desenvolvido no contexto do processo de revisão do PDM de Resende (ratificado a 13/11/2009) é assinalado que *“é necessário dar continuidade aos programas e (...) investimentos que têm vindo a ser concretizados nos últimos anos (...) concretizando um conjunto apreciável de ações de requalificação urbana (...) como as piscinas cobertas, centro escolar, auditório e museu municipais (...). O reforço e requalificação*

da vila de Resende tem neste plano novos objetivos programáticos”, facto que reforça a ambição da Câmara Municipal em promover a qualificação do tecido edificado da vila de Resende.

Neste quadro, a Câmara Municipal de Resende, após a aprovação da presente delimitação, possui um prazo total de três anos para aprovar a sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU), conforme previsto no artigo 15.º do RJRU, prazo findo o qual a respetiva delimitação da ARU caducará, perdendo a sua eficácia e validade jurídica.

Nos capítulos seguintes serão apresentados, conforme previsto no n.º 2 do art.º 13 do RJRU, os elementos que estruturam a “memória descritiva e justificativa”, os “critérios subjacentes à delimitação” e os respetivos “objetivos estratégicos a prosseguir”.

Enquadramento territorial

O concelho de Resende está integrado na região Norte do país (NUTS II) e inserido na sub-região do Tâmega e Sousa (NUT III), que é composta, para além de Resende, pelos concelhos de Amarante, Baião, Castelo de Paiva, Celorico de Baixo, Cinfães, Felgueiras, Lousada, Marco de Canaveses, Paços de Ferreira e Penafiel.

Com uma área de 123 km², Resende é um dos municípios de menor dimensão do conjunto dos onze municípios que integram a sub-região, como também, em virtude do seu reduzido efetivo populacional (11.364, em 2011), um território de baixa densidade (92,1 habitantes/ km²) - o segundo menos densamente povoado na sub-região.

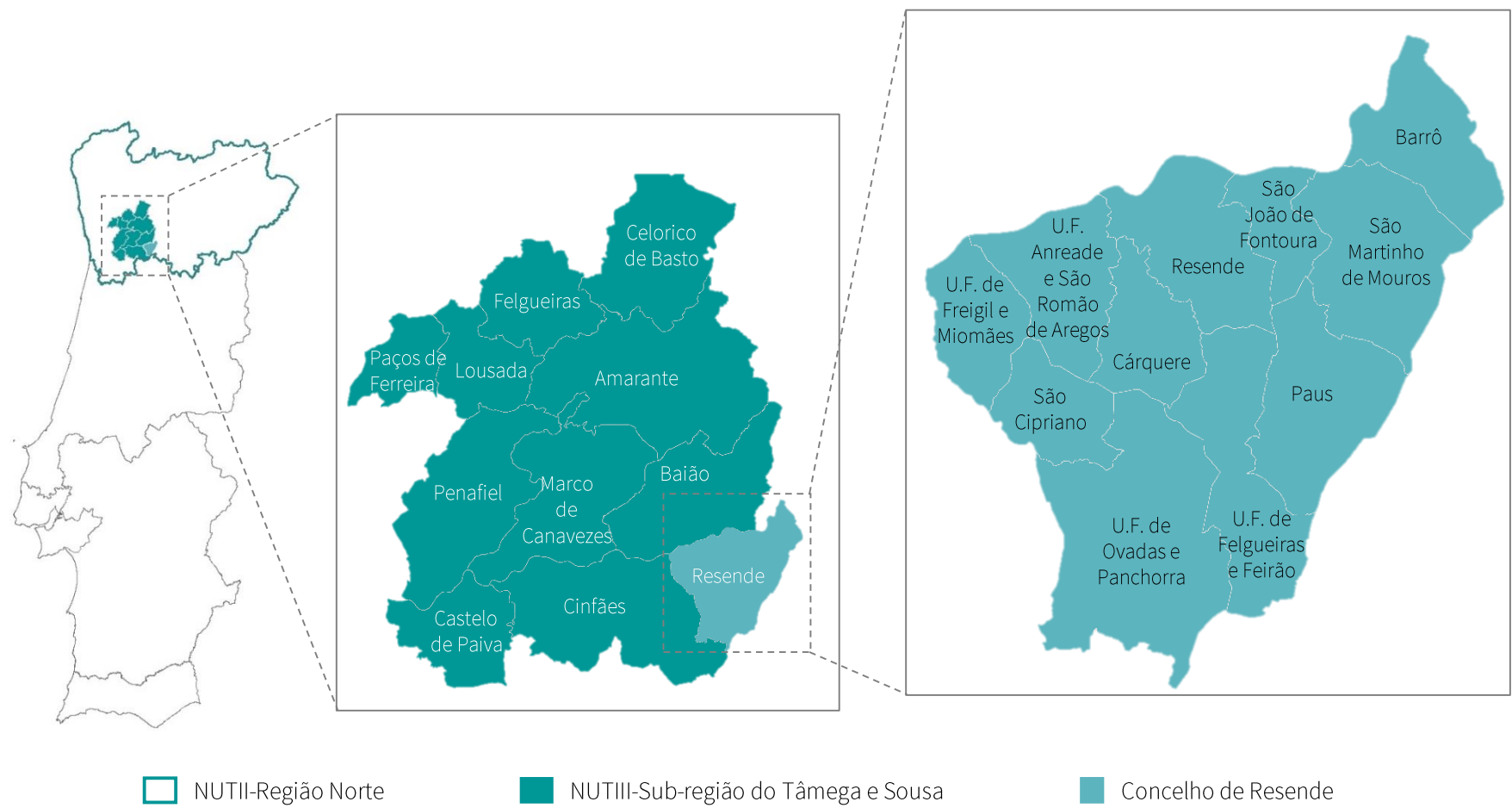
Resende localiza-se na margem esquerda do rio Douro, com o qual estabelece o seu limite mais a Norte, sendo ainda confinado pelo concelho de Castro Daire (Sul), Lamego (Nascente) e pelo concelho de Cinfães (Poente).

O concelho é atualmente composto (após o processo de reorganização administrativa) por 11 freguesias: A União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos, com sede em Anreade; União de Freguesias de Felgueiras e Feirão, com sede em Felgueiras; União de Freguesias de Freigil e Miomães, com sede em Freigil; União de Freguesias de Ovadas e Panchorra, com sede em Ovadas; Freguesia de Barrô; Freguesia de Cárquere; Freguesia de Paus; Freguesia de Resende; Freguesia de S. Cipriano; Freguesia de S. João de Fontoura; Freguesia de São Martinho de Mouros.

Inserido parcialmente na Região Demarcada do Douro (RDD), Resende caracteriza-se pela presença abundante de elementos naturais de elevado valor.

A Serra de Montemuro, sítio classificado de interesse comunitário e integrado na Rede Natura 2000 (diretiva habitats), ocupa mais de metade da área do concelho e constitui-se como um importante acervo de biodiversidade, afirmando-se como um dos principais ativos ambientais do território.

Figura 1 | Enquadramento do concelho no país, na região (NUTII) e na sub-região (NUTIII)



Principais dinâmicas e enquadramento da ARU 01 no concelho de Resende

De acordo com os últimos dados censitários (2011) Resende conta com um efetivo populacional de 11.370 habitantes, o que confirma a tendência de quebra demográfica observada nos últimos períodos censitários. Com um índice de envelhecimento de 145,3 e uma idade média de 42,5, Resende é o concelho mais envelhecido de toda a sub-região de Tâmega e Sousa.

Também em matéria educacional a situação concelhia, quando comparada com os municípios da sua envolvente territorial é indicativa de alguma fragilidade, com destaque para os elevados níveis de analfabetismos que, apesar dos assinaláveis progressos, verificados nas últimas décadas (entre 1981 e 2011 passou de 33,2% para 13,6%), em 2011, situava-se ainda em níveis elevados e muito distantes do referencial regional (6,3% - Tâmega e Sousa; 5% - Norte) e nacional (5,2%).

Os elementos estatísticos disponíveis confirmam que estamos na presença de um concelho com algumas fragilidades, do ponto de vista social e económico, e que a leitura do indicador de poder de

compra confirma, neste particular, pois coloca Resende como o segundo ao nível de poder de compra mais baixo da sub-região, apenas superado por Cinfães.

A crise económica veio agudizar a quebra de atividade económica nos principais setores produtivos do concelho, traduzindo-se de forma direta no aumento do desemprego. De acordo com dados do IEFP, em setembro de 2015, havia mais 414 desempregados do que em 2011, um aumento de 80% - bastante significativo sobretudo tendo em conta que Resende já apresentava, em 2011, a taxa de atividade mais baixa da região.

O sector dos serviços assume uma grande relevância da dinâmica económica concelhia, absorvendo 39% do emprego gerado no concelho. Também o comércio e a construção têm um peso importante, sendo cada um destes setores responsáveis por 14% do emprego gerado no concelho.

O solo rural ocupa a maioria do território concelhio, o que faz de Resende um concelho que reúne boas condições para as atividades agrícolas e agroindustriais. Em 2011, o sector da agricultura, absorvia cerca de 18% do emprego gerado no concelho, valor

significativamente mais elevado que o verificado à escala da sub-região (3%).

Mesmo com uma reduzida taxa de atividade (40,5 em 2011), o tecido produtivo concelhio não é capaz de empregar grande parte da sua população ativa residente, pelo que Resende assume-se como um emissor líquido de mão-de-obra, com fluxos migratórios diários casa/ trabalho bem evidentes (901 saídas contra 327 entradas).

A evolução do parque habitacional de Resende é menos expressiva, comparativamente com a evolução dos municípios da zona do Sousa que, sujeitos a processos de expansão urbana alavancados pela proximidade da Área Metropolitana do Porto (AMP), registaram dinâmicas de crescimento muito positivas.

Resende apresenta, portanto, o parque edificado mais envelhecido da sub-região região, que se traduz no elevado valor do índice de envelhecimento dos edifícios verificado para o concelho. (220,2 face à média da região de 116,7.). O parque habitacional de Resende caracteriza-se ainda por algumas fragilidades estruturais que decorrem essencialmente da antiguidade e estado de conservação dos edifícios. De acordo com os censos (2011), 2.376

edifícios (34,5%) apresentavam necessidade de reparação e 69 edifícios (1%) encontravam-se muito degradados.

Na última década censitária, registou-se um aumento de 25% dos alojamentos de uso sazonal (+495) e de 15% dos e alojamentos vagos (+112), o que sugere a intensificação dos processos de abandono do parque habitacional.

A ARU 01 está situada na freguesia homónima Resende, a sede do concelho. A freguesia de Resende tem um papel estruturante no sistema urbano interno do concelho, uma vez que localiza a grande maioria das infraestruturas e funções urbanas do concelho, tais como: serviços camarários, a biblioteca municipal, auditório, piscinas municipais, escolas, entre outros equipamentos.

O efeito polarizador que a freguesia e a vila de Resende detém no território concelhio torna-a na área com maior densidade demográfica do concelho (266 habitantes/ km²), concentrando cerca de 30 %, da sua população residente. (3.119 habitantes).

A evolução demográfica verificada na última década censitária é indicativa de uma recuperação populacional (10%), após um período de quebra demográfica registado na década anterior (-10%).

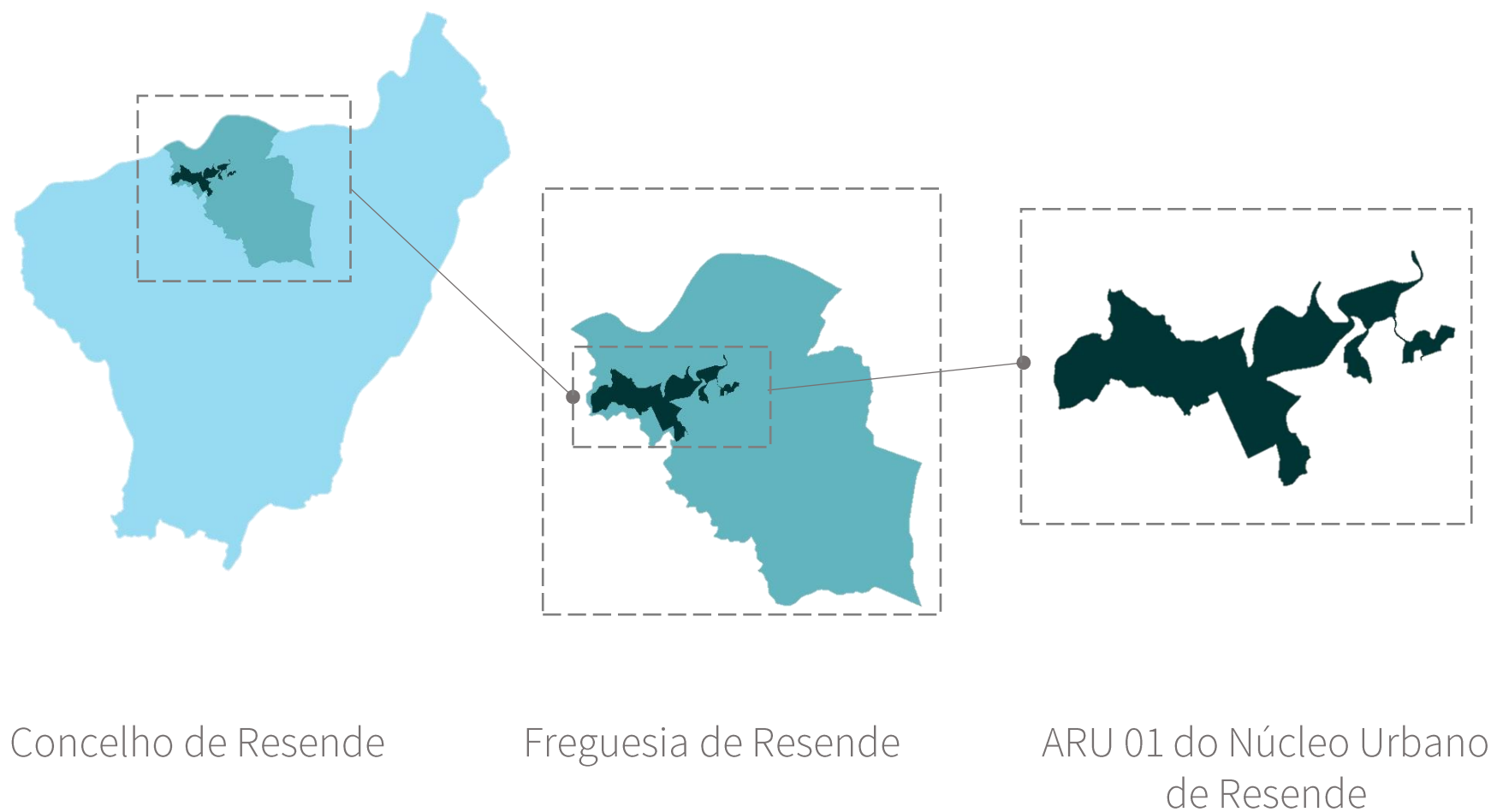
A dinâmica urbanística da freguesia é, nos últimos dois períodos censitários, igualmente positiva, tendo-se registado aumentos no quantitativo de edifícios (29%) e de alojamentos (51%). Ainda assim, é nesta freguesia onde estão localizados boa parte (30%) dos edifícios em avançado estado de degradação do concelho, e, dos seus 1.311 edifícios, mais de um terço apresentam necessidades de reparação.

Quadro 1| Grandes números

Indicador	Tâmega e Sousa (NUTIII)	Resende (CC)	Resende (FR)
População residente (2011)	433.146	11.339	3.166
Densidade populacional (habitantes/ km2)	236,5	92,1	266,5
Variação da população residente (1991-2011)	8%	-17%	-2%
Índice de Envelhecimento	82,3	143,2	101,5
N.º de edifícios (2011)	157.202	6.886	1.311
Variação do n.º de edifícios (1991-2011)	34%	6%	29%
N.º alojamentos (2011)	195.415	7.434	1.699
Variação do n.º de alojamentos (1991-2011)	44%	11%	51%

Fonte: INE

Figura 2 | Enquadramento da ARU 01 no Concelho de Resende



Delimitação e caracterização da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios utilizados para a delimitação da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende possuem um âmbito alargado e materializam aspetos de ordem humana e física e de natureza material e imaterial, procurando definir uma unidade urbana homogénea, coesa e uniforme, do ponto de vista urbanístico e arquitetónico.

Com efeito, desde logo, importa destacar que o perímetro em questão corresponde a uma unidade urbana a qual se encontra, grosso modo, estabelecida e definida nos diferentes instrumentos de gestão territorial existentes, nomeadamente no Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

A leitura fina da geografia do aglomerado de Resende e respetivo território envolvente permite afirmar a coerência dos limites apresentados pelo grau de homogeneidade em que o perímetro delimitado assenta, integrando a cidade dita “histórica” com excertos da cidade “recente”, dimensões que, num processo de

planeamento rigoroso e profundo, têm necessariamente de incorporar precedências e inter-relações entre si.

Por outro lado, o perímetro em questão integra as funções urbanas fundamentais do aglomerado de Resende, nomeadamente os principais equipamentos coletivos (como por exemplo o museu municipal e o centro cultural de Resende – auditório municipal e piscinas cobertas), bem como os principais eixos de localização do tecido comercial local (Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, a Avenida General Humberto Delgado, Avenida Rebelo Moniz Rua Dr. Joaquim Caetano Pinto, Rua Dr. Correia Pinto, Rua José Monteiro, Largo do Mercado, etc.), que marcam a sua centralidade, sendo ainda marcado pelo corredor rodoviário que estrutura o perímetro urbano (EN222).

Figura 3 | Centro cultural de Resende



Figura 4 | Museu municipal de Resende



Fonte: Câmara Municipal de Resende

No tocante à dimensão ligada com os valores arquitetónicos e culturais, o perímetro integra ainda os principais ativos, nomeadamente, a Igreja de Resende e a Capela do Mirão, entre outros.

A proposta de delimitação integra vários elementos urbanos que revelam necessidade de ser intervencionados, tendo em vista alavancar os ativos históricos e culturais da vila de Resende, promovendo a qualidade de vida da população local, através da intervenção integrada no edificado e do espaço público, potenciado a sua atratividade e projeção para patamares de maior competitividade.

Importa, ainda, destacar que a ARU 01 de Resende se encontra, grosso modo, inserida na UOPG 1 de Resende, definida em sede de Plano Diretor Municipal (PDM), a qual possui 329 hectares (área bastante superior à área definida para a ARU 01 – 62 hectares).

Para além da programação prevista para esta UOPG, para os focos espaciais mais recentes (como são: a consolidação das áreas urbanizadas, a densificação e colmatção), verifica-se que esta possui um foco estratégico concreto, destinado a assegurar a consolidação e renovação do núcleo antigo, em particular do

espaço público, o qual é definido como um das prioridades fundamentais do ponto de vista estratégico.

Com efeito, são definidos dois projetos fundamentais:

- A reformulação da frente urbana norte, virada ao Douro – numa perspetiva de tratar a relação do núcleo antigo da vila com o rio Douro. Conforme referido nos estudos de caracterização do PDM de Resende (2009) *“Quer do ponto de vista paisagístico, quer do ponto de vista funcional, a relação com o rio caracterizou-se pela negação”*.

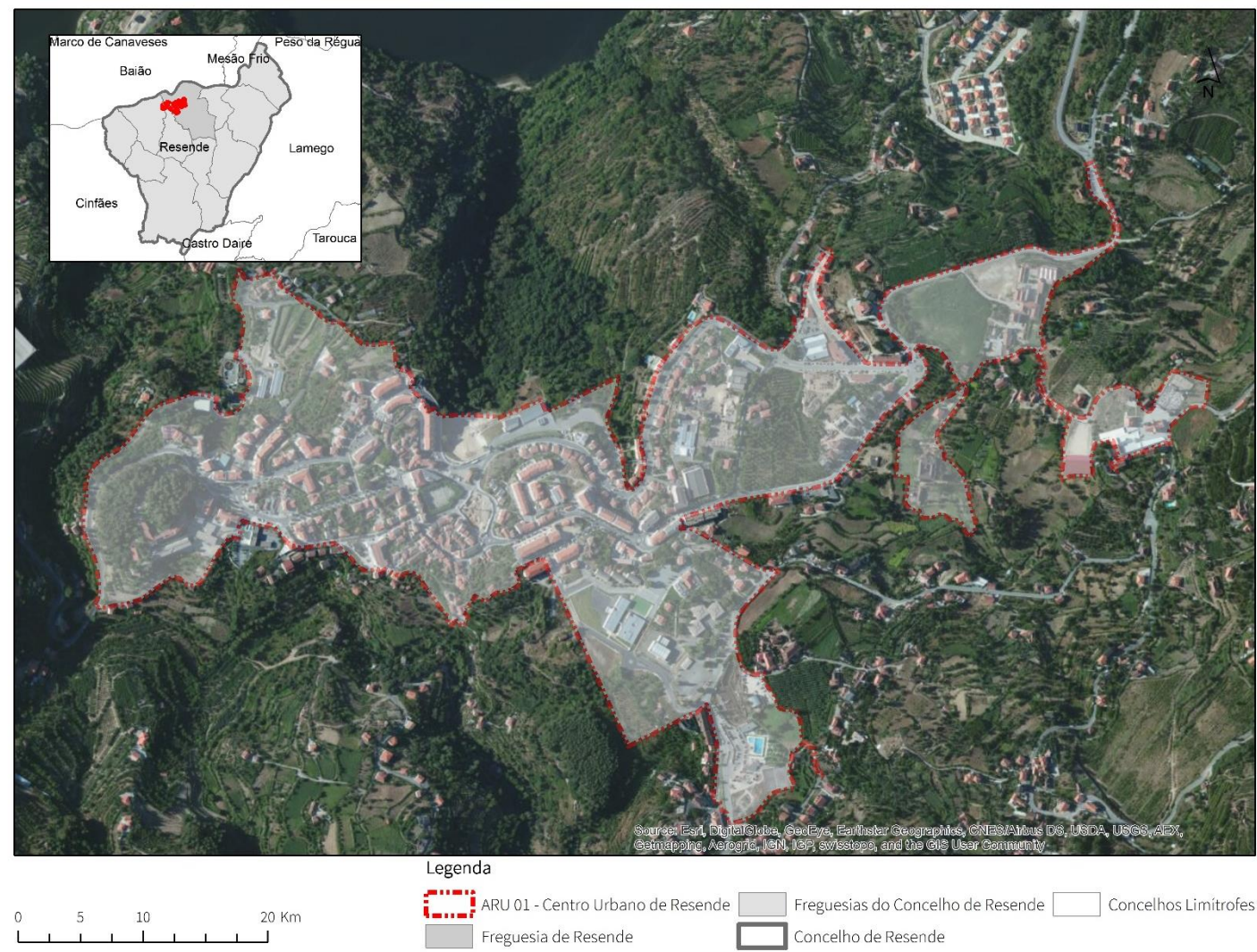
Este é um aspeto fundamental da nova imagem que se pretende incorporar na vila de Resende, constituindo-se como área atrativa para fixação de usos ligados com a habitação e os serviços, usufruindo de uma paisagem única sobre o vale e sobre o rio;

- A criação do parque urbano (parte deste projeto é exterior à ARU mas complementar com a visão estratégica definida no primeiro projeto referido) que tem por objetivo aproveitar os terrenos que se estendem do limite norte do aglomerado até ao rio, possibilitando a organização de uma área verde de uso público, permitindo a criação de ligações pedonais entre o espaço urbano e o rio.

Estes dois projetos assentam na visão/ ambição estratégica definida para a ARU 01 de Resende, promovendo a sua integração com o território envolvente e fomentando a coesão territorial, a promoção dos ativos culturais e patrimoniais existentes e a integração do núcleo antigo da vila com os valores ambientais em presença (particularmente o rio Douro).

De seguida apresenta-se a planta referente à delimitação do perímetro territorial da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende.

Figura 5 | Delimitação territorial da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A ARU 01 do centro urbano de Resende possui uma área total de 62,4 hectares e uma densidade populacional de 25,6 habitantes por unidade de hectare. Do ponto de vista demográfico a ARU 01 possui 1.595 residentes, de acordo com dados relativos à BGRI do INE, de 2011, ao qual corresponde cerca de 14% da população residente no concelho e 50% da população da freguesia onde se insere.

Entre os momentos de 2001 e 2011, verificou-se um aumento da população residente no território da ARU 01 de cerca de 40%, ao contrário do período de 1991-2001, em que o mesmo território sofreu um decréscimo da população de cerca de 5%. Esta alteração, do padrão de crescimento demográfico, poder-se-á justificar pelo fator associado à centralidade da sede de concelho, a qual capta a esmagadora maioria das funções urbanas de hierarquia superior, facto que reforça a dinâmica de polarização interna e externa que o concelho exerce; pelos investimentos realizados no passado em matéria de regeneração urbana (no âmbito da Política de Cidades do QREN 2007-2013) que foram importantes no reforço da sua atratividade, bem como a sua

proximidade a um conjunto de polos urbanos da NUT III Tâmega e Sousa, Douro e à Área Metropolitana do Porto.

Quadro 2 | População residente (1991-2001-2011)

	POPULAÇÃO RESIDENTE		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	11.339	-10%	-8%
Resende (FR)	3.166	-11%	10%
Resende (ARU_01)	1.595	-5%	40%

Quadro 3 | Famílias (1991-2001-2011)

	FAMÍLIAS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	4.070	-3%	-2%
Resende (FR)	1.049	-6%	19%
Resende (ARU_01)	505	-5%	51%

Fonte: INE

Esta dinâmica foi igualmente sentida no contexto dos núcleos familiares, os quais cresceram na ordem dos 51%, entre o momento de 2001 e 2011.

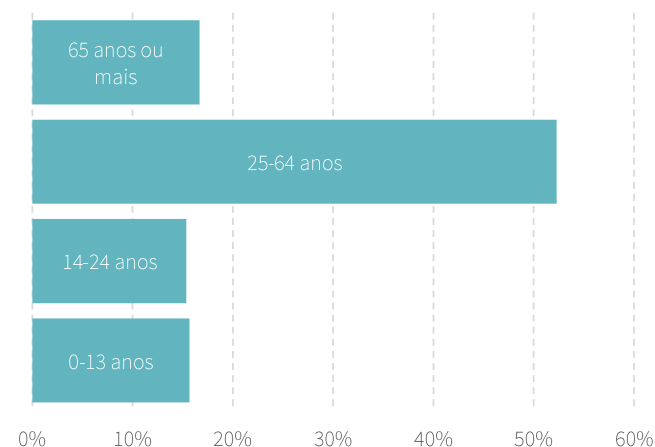
Já no tocante aos estratos etários constata-se que a população com idade inferior a 14 anos é de 16% e a população com idade igual ou superior a 65 anos é de 17%, facto que é demonstrativo da necessidade de promover uma política direccionada para a coesão e inclusão social, captação de novos residentes e promoção de investimento, no sentido de esbater o pendor de envelhecimento (embora ligeiro) que se constata no quadro da ARU 01.

Do ponto de vista do grau de habilitações literárias constata-se que uma parte significativa da população residente (59%) possui estudos compreendidos até ao terceiro ciclo do ensino básico, valor alinhado com o referencial do concelho de Resende (59%) e abaixo do referencial da NUT III do Tâmega e Sousa (64%).

No que se refere ao ensino superior constata-se que cerca de 13% da população residente na ARU de Resende possui os estudos concluídos, valor substancialmente acima do referencial do concelho, em que apenas 4% da população residente possui o ensino superior completo. Este valor reforça, por um lado, a dinâmica de centralidade do aglomerado de nível 1 do concelho, captando a esmagadora maioria dos serviços e funções que absorvem a população com qualificações universitárias e com maior grau de especialização e, por outro, o pendor territorial de

ruralidade que o restante território do concelho possui, em que a maioria da população revela níveis de escolaridade inferiores.

Gráfico 1 | População residente por estratos etários (2011)



Fonte: INE

Este padrão, de distinção das dinâmicas “urbano/ rural”, do ponto de vista das habilitações literárias/ qualificações, é particularmente evidente, uma vez mais, quando se analisa o indicador referente à população que não sabe ler e escrever, constata-se que existe uma diferença de cerca de 5 pontos percentuais entre a população do concelho face à população residente na área de intervenção da ARU 01.

DINÂMICA URBANÍSTICA

Ao nível do domínio do edificado verifica-se que o território da ARU 01 possui 474 edifícios, a que corresponde uma densidade de cerca de 7,6 edifícios por unidade de hectare. Os edifícios, no período compreendido entre 1991 e 2011, sofreram um crescimento de cerca de 47%, valor superior ao constatado no concelho de Resende (6%), dinâmica demonstrativa da centralidade funcional do polo urbano e da procura existente em termos de mercado de habitação e serviços.

Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

	EDIFÍCIOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	6.886	0,4%	5,8%
Resende (FR)	1.311	6,5%	20,7%
Resende (ARU_01)	474	5%	40%

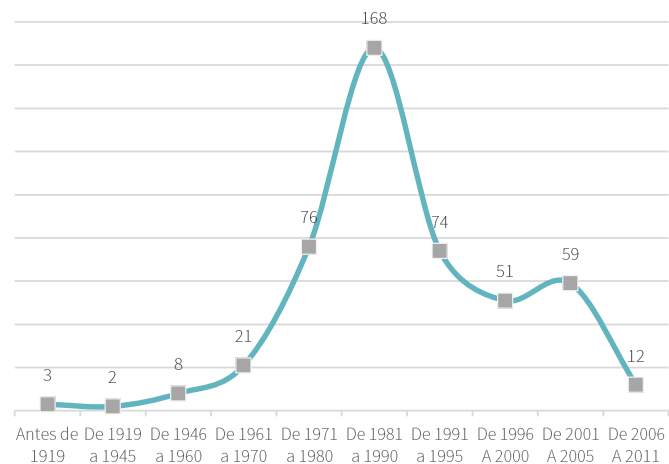
Fonte: INE

A análise mais fina de dados relativos à BGRI do INE (2011) permite constatar que 74% dos edifícios existentes neste perímetro são destinados ao uso exclusivamente residencial, seguido do uso

principalmente residencial (24%) e o uso principalmente não residencial (2%). Ainda, do ponto de vista de estrutura, constata-se que a maioria dos edifícios possui um a dois pisos (60%), seguido dos edifícios compostos por três a quatro pisos (36%).

Em termos de evolução do edificado, na ARU 01, e tendo por base dados referentes à escala da subsecção estatística, do INE, reconhece-se que na década de oitenta foram construídos cerca de 37% dos edifícios existentes, a par da década de noventa (também com 35%), lógica alinhada com a dinâmica de expansão urbana que se verificou no restante território nacional, em particular, nas cidades médias e sedes de concelho.

Gráfico 2 | Evolução dos edifícios por década de construção (1919-2011)



Fonte: INE

No que respeita ao estado de conservação, e considerando dados solicitados ao INE, do ano de 2011, à escala da subsecção estatística, verifica-se que:

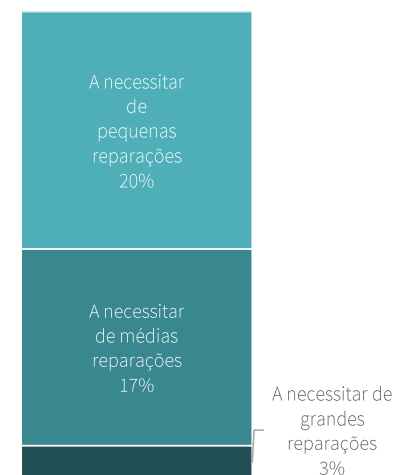
- 61% dos edifícios não possuem necessidade de reparação;
- 39% dos edifícios possuem necessidade de reparação;

Uma análise mais fina ao edifícios que possuem necessidade de reparação (a que corresponde 43% do total), permite constatar que:

- 20% dos edifícios necessitam de pequenas reparações;

- 17% dos edifícios necessitam de médias reparações;
- 3% dos edifícios necessitam de grandes reparações.

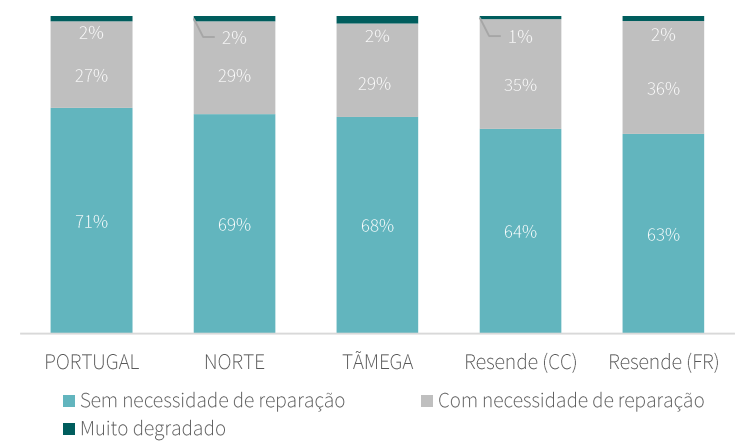
Gráfico 3 | Estado de conservação do tecido edificado da ARU 01 de Resende (2011)



Fonte: INE

Comparativamente com a escala nacional (27%) e regional (29%) verifica-se que o concelho apresenta um índice superior de edifícios com necessidade de reparação (43%), facto que reforça a urgência em promover ações de requalificação urbanística no tecido edificado.

Gráfico 4 | Estado de conservação do tecido edificado nas escalas superiores de análise (2011)



Fonte: INE

A ARU 01 possui 826 alojamentos a que equivale uma densidade de 13 alojamentos por unidade de hectares. Entre os momentos censitários, de 2001 e 2011, os alojamentos cresceram na ordem dos 69% e, entre 1991 e 2011, cerca de 107%. Deste conjunto de alojamentos verifica-se que 505 são de residência habitual e 53 encontram-se vagos.

Quadro 5 | Alojamentos (1991-2001-2011)

	ALOJAMENTOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	7.434	8,0%	10,9%
Resende (FR)	1.699	13,8%	32,8%
Resende (ARU_01)	826	22%	69%

Fonte: INE

DINÂMICAS DO TECIDO PRODUTIVO

O necessário reforço das dimensões de competitividade e coesão no concelho de Resende, depende em grande medida de um esforço de recapitação do seu tecido produtivo, dotando-o das condições adequadas para responder afirmativamente aos novos desafios e aos novos padrões de organização da vida social e urbana, que se vêm impondo na região onde se insere – com particular relevância para os domínios do turismo de natureza e a valorização dos recursos endógenos.

A afirmação económica do concelho depende da capacidade que o seu tecido económico tem para capitalizar os proveitos que resultam das potencialidades endógenas do concelho, promover o

diálogo entre os seus espaços urbanos e rurais e, por conseguinte, incorporar todo o potencial disperso no território nas dinâmicas económicas do centro urbano.

O empreendedorismo de base local, valorizador dos fatores endógenos, distintivos e não deslocalizáveis, afigura-se como um elemento central na reativação das estruturas económicas concelhias, sendo esta uma área prioritária sobre a qual se deve alicerçar a estratégia de redinamização económica pela via do potencial endógeno.

Também o papel que os núcleos centrais do polo urbano desempenham é, nesse particular, crucial na estratégia de desenvolvimento urbano do concelho. A sua capacidade para fixar massa crítica e incubar iniciativas empreendedoras, é essencial na projeção do território para patamares de competitividade que reduzam a sua vulnerabilidade do seu tecido empresarial aos fenómenos de deslocalização dos setores produtivos.

Neste quadro, reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial presente no centro urbano é, portanto, um processo que não dispensa a compreensão da situação atual no contexto da freguesia, do concelho e da região onde se insere.

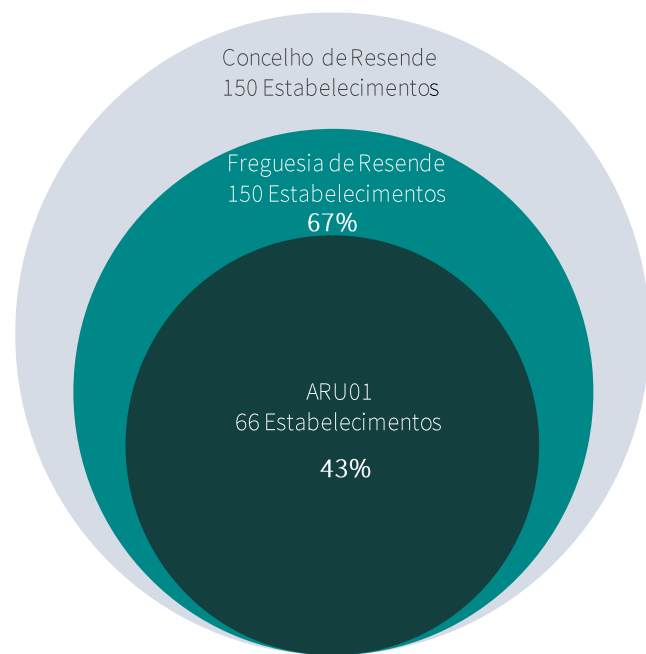
Ao contrário do que sucede noutros municípios da região, a relativa contenção da expansão urbana conservou grande parte do pendor rural do concelho de Resende, mantendo o fator da centralidade como determinante na organização espacial do tecido económico concelhio. Por esse motivo, parte substancial do tecido económico existente no concelho encontra-se localizado, essencialmente, em torno do centro urbano da sede do concelho - a Vila de Resende. O restante tecido comercial encontra-se disperso pelo território concelhio gravitando, nomeadamente em torno dos povoamentos de menor dimensão, como Caldas de Aregos e São Martinho de Mouros.

Neste quadro, e apesar da recente intensificação dos processos de despovoamento do concelho, o centro urbano da Vila de Resende mantém-se como o espaço polarizador de toda a vida económica e social da concelhia. A Vila da Resende concentra a maioria da população do concelho e localiza as principais das funções sociais do concelho, pelo que, naturalmente, é também nesta freguesia que se concentra a parte mais significativa do tecido económico.

De acordo com os dados Quadros de Pessoal, do ano de 2013, a Freguesia de Resende, concentra a esmagadora maioria do tecido económico concelhio, localizando 101 das 150 unidades

empresariais presentes no concelho. Segundo a mesma fonte o seu centro urbano (perímetro de intervenção) concentra 66 unidades empresariais que, na sua maioria, consistem de pequenas e médias empresas com perfil terciário.

Gráfico 5 | Estabelecimentos comerciais

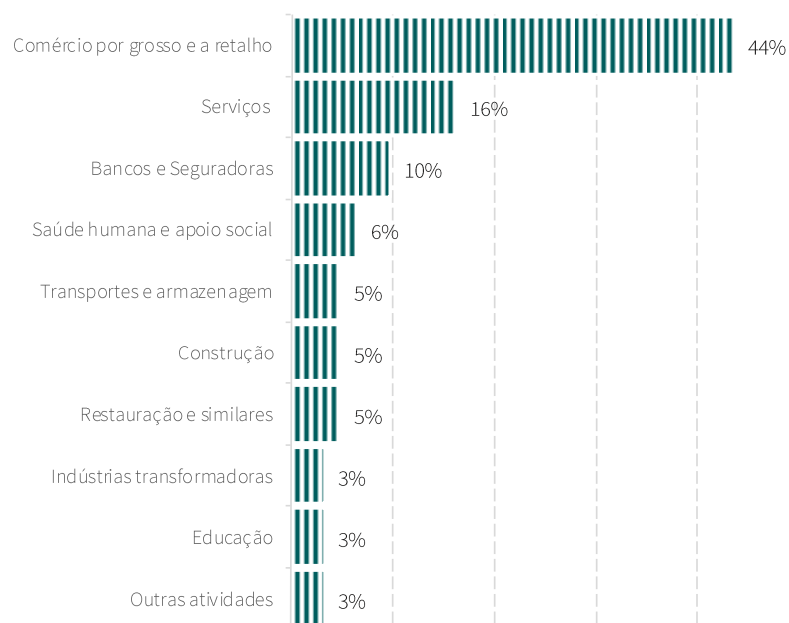


Fonte: Quadros de pessoal do MNE, 2013

É o comércio que, salvaguardado da concorrência dos grandes polos comerciais, mantém uma presença interessante no perímetro de intervenção. Também a concentração, neste espaço, de vários serviços de interesse geral, como farmácias, estações de correios ou agências bancárias, constitui-se como um fator de atração de pessoas a este espaço, do qual o comércio tem beneficiado de forma evidente.

Com 27 estabelecimentos registados sob a designação de “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos”, a ARU 01 do centro urbano de Resende concentra dois terços de todos os estabelecimentos presentes na freguesia (37) e mais de metade dos existentes no concelho (50).

Gráfico 6 | Estabelecimentos por atividade



Fonte: Quadros de pessoal do MNE, 2013

Por seu turno, a existência de uma variedade de estabelecimentos comerciais, que vão desde serviços a empresas, floristas, supermercados e mercearias, lojas de eletrodomésticos, restaurantes, oficinas de automóveis, materiais de construção, lojas de roupa entre outras, confere, igualmente, ao comércio

presente na ARU 01 um caráter diversificado, que importa manter e potenciar, tendo em vista a sua afirmação.

Pese embora a sua diversidade, o comércio local projeta uma imagem pouco atrativa, pelo que o investimento na sua modernização e na criação de uma oferta comercial inovadora e diferenciadora é indispensável à captação de um novo tipo de clientes com padrões de procura mais atual.

Relativamente à localização das unidades empresariais, constata-se que estas têm uma localização que gravita em torno das áreas mais centrais da Vila e ao longo das principais vias de circulação que garantem o acesso rodoviário aos principais pontos de interesse.

No conjunto formado pela Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, a Avenida General Humberto Delgado, Avenida Rebelo Moniz se localiza a maior parte dos estabelecimentos comerciais (53%). Estes corredores que ligam os espaços centrais da vila à EN-222, são zonas privilegiadas para localização das atividades económicas assumindo-se como principais artérias comerciais do centro urbano.

A Rua José Ferreira Monteiro, que contorna a vila pelo Norte e garante o acesso rodoviário ao parque urbano da vila Resende, concentra uma parte significativa dos estabelecimentos da ARU 01 (17%). A urbanização da Portela, de construção mais recente, localiza, igualmente, uma parte importante do tecido comercial da ARU (12%).

REFUNCIONALIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL LOCAL

Os fenómenos do abandono do parque edificado, que nas últimas décadas se tem acentuado, têm, também, contribuído para a degradação da qualidade do ambiente urbano com a consequente diminuição da sua atratividade. Em resposta, e visando o aumento da qualidade de vida da sua população, o município de Resende tem apostado na requalificação do centro urbano da sede do concelho no sentido de corrigir algumas das debilidades que este apresenta.

Nesse âmbito, a requalificação do mercado municipal consiste num importante contributo para a consolidação do papel central que o centro urbano de Resende desempenha na vida económica e social do concelho, que importa continuar a dinamizar e incrementar as suas atividades. Esta infraestrutura tem capacidade

para 8 lojas comerciais, 8 bancadas para vendedores de frutas e legumes, 2 lojas para floristas, 2 peixarias, 3 talhos e ainda 1 gabinete para a DRA e outro para a administração geral do mercado.

Também a intervenção no parque urbano está incluída no esforço que o município tem feito para oferecer um cada vez maior e qualificado conjunto de equipamentos públicos e de espaços verdes para a fruição e lazer de todos. Esta infraestrutura, que consagra uma serie de valências, como estacionamento público descoberto, espaços para realização de atividades lúdicas e culturais, um parque infantil um parque de merendas e um circuito de manutenção ao ar livre, constitui uma nova centralidade do concelho e um importante contributo para a harmonia urbana da vila de Resende.

A revitalização do tecido económico do concelho e a fixação da população depende, em grande parte, da capacidade de o concelho gerar emprego. A edificação de um centro empresarial preparado para acolher unidades empresariais de significativa dimensão é uma iniciativa empenhada em promover a fixação de empresas e a criação de postos de trabalho, no sentido de melhorar

as condições económicas das familiares e contribuir para a fixação de população, sobretudo jovens, no concelho.

No plano imaterial, o município tem também procurado dinamizar o centro urbano através da promoção de festas e romarias alusivos aos costumes e tradições concelhias: o Festival da Cereja, a Festa da Labareda e as Feiras Quinzenais, são alguns exemplos de iniciativas que, embora de cariz sazonal representam um importante contributo para atração de visitantes e para o estímulo do comércio local.

Figura 6 | Festival da Cereja



Fonte: Câmara Municipal de Resende

Figura 7 | Memorial à Cereja



Fonte: Câmara Municipal de Resende

A importante relação com o Douro com a sua beleza começa também a ser explorada turisticamente, havendo já algumas empresas que operam nesta vertente. No entanto e apesar da existência de pontos de interesse, o potencial turístico do concelho é ainda subaproveitado, registando-se carências ao nível da oferta alojamento local.

PATRIMÓNIO CULTURAL

No que se refere ao património a ARU 01 de Resende, de acordo com a carta de referente à localização dos ativos culturais do concelho de Resende (2009), desenvolvida no âmbito do processo de revisão do respetivo PDM, localizam-se, neste território, alguns ativos culturais, sendo de destacar:

No que respeita à tipologia “Solares ou casas solarengas”:

- Casa de Vila Pouca (1);

- Casa dos Sais (2).

No caso da tipologia “Igrejas”

- Capela do Mirão (3);
- Igreja Matriz de Resende (4).

Na planta seguinte é possível aferir a localização de cada um destes elementos no contexto do perímetro da ARU 01 de Resende.

Figura 8 | Localização dos principais ativos culturais da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende

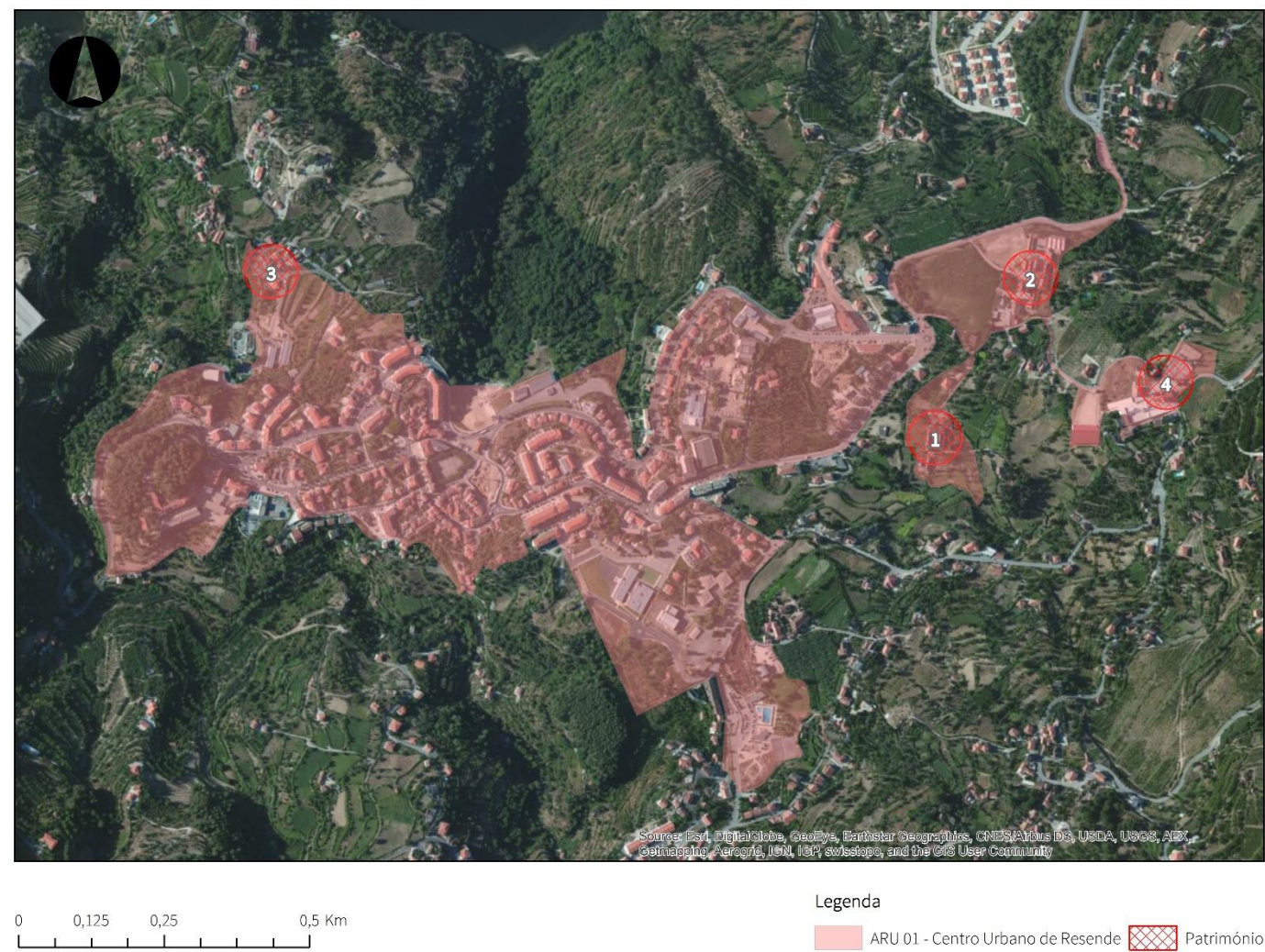
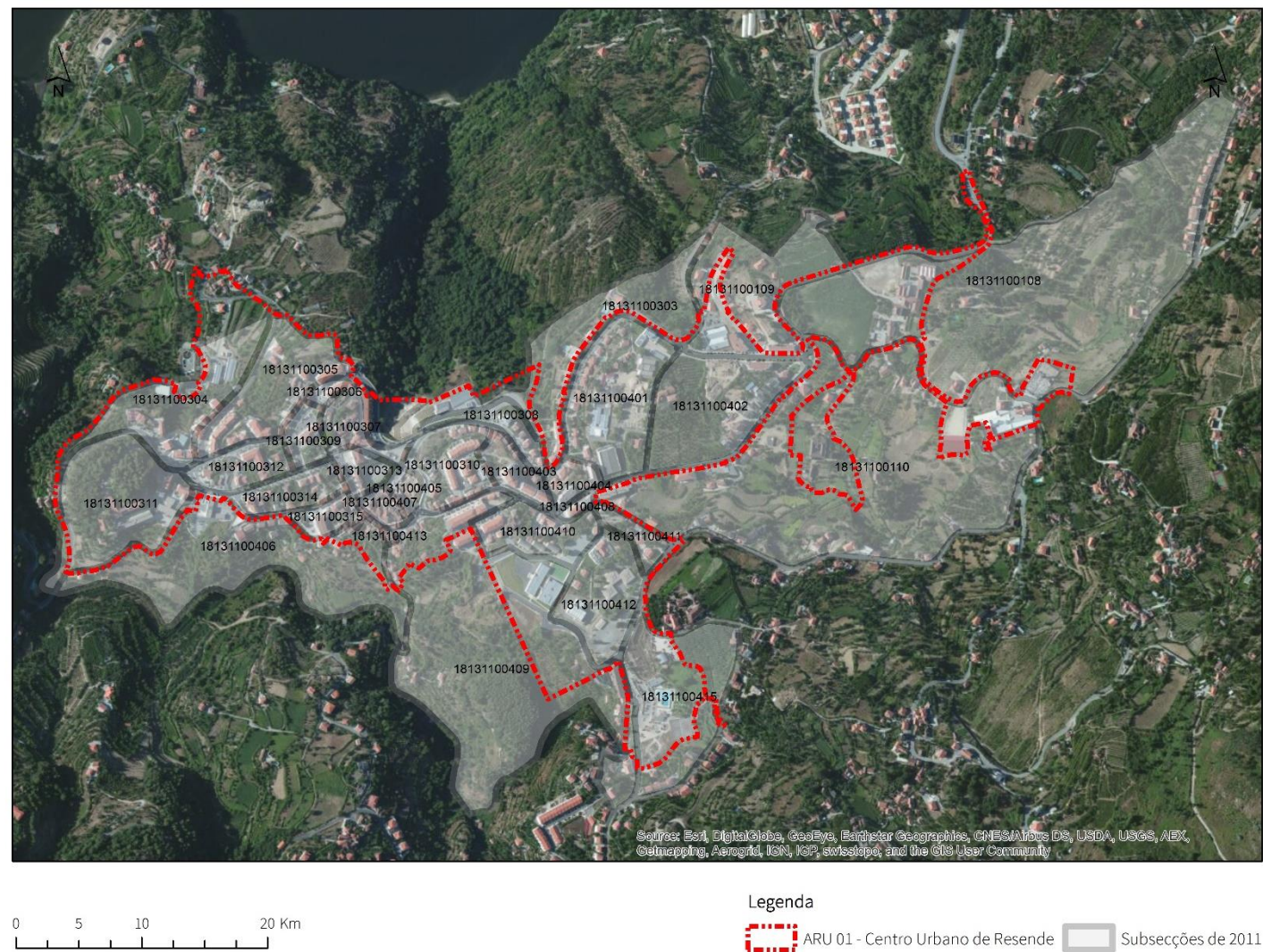


Figura 9 | Sub-seções (INE) utilizadas no âmbito da caraterização territorial efetuada



Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
▪ Crescimento demográfico; ▪ Efeito polarizador promovido por funções de hierarquia superior; ▪ Relação e proximidade com o rio Douro; ▪ Presença de ativos patrimoniais e culturais; ▪ Intervenções efetuadas no passado em matéria de reabilitação urbana (Política de Cidades – QREN 2007-2013); ▪ Plano Diretor Municipal (PDM) encontra-se revisto e detém quadro de orientações para a promoção da reabilitação urbana.	▪ Níveis de acessibilidade aos polos urbanos envolventes; ▪ Desemprego; ▪ Tecido produtivo local atomizado; ▪ Processo de crescimento urbano do passado “desligado” do rio Douro; ▪ Perda de funções urbanas (equipamentos e serviços); ▪ Fraca dinâmica do mercado de arrendamento; ▪ Atravessamento rodoviário no centro urbano (gerado pela EN222).
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
▪ Inserção no território de proximidade do Alto Douro Vinhateiro (ADV); ▪ Integração na Rota do Românico; ▪ Potencial associado aos produtos endógenos (caso da cereja e da doçaria); ▪ Calendário de festividades e eventos tradicionais; ▪ Projetos urbanos (Parque urbano e fortalecimento da relação com o rio Douro); ▪ Portugal 2020 e instrumentos financeiros para a reabilitação urbana (público e privado).	▪ Despovoamento progressivo; ▪ Degradação contínua do tecido edificado; ▪ Aumento da edificação dispersa por via da inexistência de imóveis para arrendar/ comprar nos espaços consolidados; ▪ Declínio da dinâmica comercial da vila; ▪ Saída de serviços públicos da vila.

Estratégia de reabilitação e objetivos

A estratégia de reabilitação da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende possui uma abordagem ancorada num conjunto de instrumentos e documentos de índole estratégico e programático que formalizam as grandes opções de desenvolvimento urbano do município em articulação com a NUT II e III onde se insere.

Com efeito, a estratégia de reabilitação e objetivos encontra-se integrada e alinhada com as opções de desenvolvimento previstas nos seguintes documentos:

- Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Norte;
- Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Tâmega e Sousa;
- Estratégia de Desenvolvimento do Douro Sul;
- Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

Partindo deste conjunto de opções estratégicas, que se interligam e cruzam com o território em análise, foi possível definir e estabelecer, de forma coerente e firme, um conjunto de objetivos

estratégicos diretamente relacionados com a tónica da reabilitação urbana.

Para além do conjunto de instrumentos foram ainda considerados, os princípios gerais de reabilitação urbana, definidos no art.º 4 do RJRU, nomeadamente os que se encontram relacionados com o “princípio da sustentabilidade”, “princípio da solidariedade intergeracional”, “princípio da integração”, “princípio da proteção do existente” e o “princípio da equidade”.

Neste contexto, definiu-se como objetivo estratégico (OE) para a ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende **“PROMOVER A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E DO ESPAÇO PÚBLICO ESTIMULANDO A DINÂMICA ECONÓMICA DO TECIDO PRODUTIVO LOCAL E A COESÃO TERRITORIAL”**.

Conforme referido no ponto introdutório, este objetivo estratégico é possuidor de uma tónica que ultrapassa a dimensão física e material, integrando-se com a componente social e económica (a ótica imaterial), enquanto faces da mesma moeda e dimensões que têm necessariamente que caminhar lado a lado, no sentido de afirmar uma realidade urbana mais sustentável, inteligente e inclusiva.

Conforme fica demonstrado pelo diagnóstico efetuado, pela análise de documentos, pelo trabalho de campo, pelas reuniões efetuadas com o executivo municipal e respetivos dirigentes e técnicos, bem como através do processo de auscultação efetuado, junto dos atores relevantes do território, a grande ambição para o futuro, passa por promover ações de materializem alterações no plano urbanístico, económico e social, promovendo a atração de novos residentes, investidores, empresas e funções, através da realização de ações dirigidas à reabilitação e refuncionalização do tecido edificado existentes.

A tónica estratégica passa por afirmar a centralidade da vila de Resende na sua ampla relação territorial com a NUT III do Tâmega e Sousa e também com o Douro, territórios com os quais partilha relações que ultrapassa meramente a lógica político-administrativa, mas sobretudo devido a fatores ligados com a identidade, a cultura e o sentido de pertença – sendo mesmo considerado uma das “portas” de entrada neste território património da humanidade.

Partindo deste objetivo é possível definir os objetivos específicos da ARU 01 do Núcleo Urbano de Resende, os quais se encontram intimamente ligados com os pressupostos estratégicos do RJRU

que, de forma mais direta, se aplicam aos grandes desafios de reabilitação urbana que o território em questão revela:

- OEsp.1 | Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- OEsp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- OEsp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- OEsp.4 | Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- OEsp.5 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- OEsp.6 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- OEsp.7 | Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- o OEsp.8 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Este conjunto de objetivos específicos encontram correspondência com uma matriz de projetos de base urbana que serão identificados em detalhe no âmbito da Operação de Reabilitação

Urbana (ORU) do Núcleo Urbano de Resende, possuindo uma hierarquia estabelecida em função do respetivo grau de prioridade que será estabelecido pelo executivo municipal em articulação com os serviços municipais e a equipa técnica responsável pelo desenvolvimento da proposta de ORU.

Figura 10 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU 01 de Resende



Benefícios fiscais, apoios e incentivos

Conforme sustenta o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), no seu artigo 13º, “a proposta de delimitação de uma ARU é devidamente fundamentada e contém: (...) c) o **quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nos termos da alínea a) do artigo 14º”. O artigo 14º, por sua vez estabelece os efeitos da delimitação de ARU

“A delimitação de uma ARU:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os 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 ao património cultural.”

Sendo o município de Resende a entidade gestora das operações de reabilitação urbana, compete-lhe estabelecer os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram nas ARU a desenvolver no seu território. Neste contexto o município estabelece ainda os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos.

Assim, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – novo artigo 71º, introduzido no âmbito do regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana –, estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

De notar que por ações de reabilitação se entende “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários

edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Assim, com a publicação da ARU 01 de Resende em Diário da República, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados no interior da área delimitada e cujas obras de reabilitação se realizem no período temporal referido, e mais uma vez sem prejuízo de outros benefícios, apoios e incentivos, serão conferidos os **benefícios fiscais** que constam no quadro dos benefícios fiscais previstos na legislação em vigor e que o município optar por adotar.

Quadro 6 | Benefícios fiscais previstos na legislação em vigor

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. ”
		nº 1, artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística , desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. ”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São dedutíveis à coleta , em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		nº 17, artigo 71º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“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 (...)”.
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6% ”.
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

O município pode ainda, e de acordo com o previsto no Código do IMI, penalizar as situações de degradação e/ou ruína, designadamente:

- Majorando até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens;
- Elevando, anualmente, ao triplo as taxas do IMI nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, conforme definição da legislação em vigor.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à CMS prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no EBF, acima enunciado, o acesso ao conjunto dos benefícios fiscais não é automático e indiscriminado; de facto, o EBF fá-lo depender, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento dos critérios de elegibilidade.

De acordo com o EBF, a CMS fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, incumbindo-lhe a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, a certificação do estado dos imóveis, antes e após a realização das obras.

O estado de conservação de um edifício ou fração é então determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e terá como base o *Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios* (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração **contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**, de acordo com os níveis de conservação da tabela seguinte.

Quadro 7 | Estado de conservação dos edifícios

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

A legislação estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, admitindo ainda a possibilidade de o município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem

do artigo 71º do EBF (conforme enunciado acima); ou seja, no caso da aplicação da **taxa reduzida de 6% de IVA**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMS, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo limite da ARU 01 de Resende.

Conforme previsto, para que os proprietários usufruam dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o município tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, devendo para isso o proprietário apresentar um requerimento/comunicação à CMS, enquanto entidade gestora da ORU, indicando as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Pretende-se, em suma, que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

