

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RESENDE



Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana 01 do Núcleo Urbano de Resende

Promotor

Câmara Municipal de Resende

Elaborado por



TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Resende

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA	1	ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E OBJETIVOS	32
ÍNDICE	2	PRAZO DE EXECUÇÃO	38
NOTA INTRODUTÓRIA	3	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	39
OBJETIVOS E METODOLOGIA	4	BENEFÍCIOS FISCAIS, APOIOS E INCENTIVOS	40
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7	Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo	43
PRINCIPAIS DINÂMICAS E ENQUADRAMENTO DA ARU 01 NO CONCELHO DE RESENDE	9	PROGRAMA DE INVESTIMENTO	46
		Quadro Síntese	46
CARATERIZAÇÃO DA ARU	13	PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	48
Critérios de delimitação	13	A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020	48
Dinâmica demográfica	17	Outras fontes de financiamento	49
Dinâmica urbanística	19		
Dinâmicas do tecido produtivo	22		
Refuncionalização do tecido empresarial local	26		
Património cultural	28		
ANÁLISE SWOT	31		

NOTA INTRODUTÓRIA

O conjunto urbano atualmente delimitado pela Área de Reabilitação Urbana (ARU) 01 do núcleo urbano de Resende constitui o centro histórico do concelho e por esse motivo um espaço de elevado valor arquitetónico e patrimonial, que importa regenerar e qualificar, tanto do ponto de vista físico como funcional, com o objetivo essencial de promover a sua projeção do território no contexto da região e país.

A regeneração urbana reveste-se hoje em dia de enorme importância face aos desafios relacionados com a revitalização, coesão territorial e a competitividade do tecido económico no concelho, assumindo, por esse motivo uma grande centralidade nas políticas promovidas pelo Município de Resende.

Disso é exemplo um conjunto de ações de reabilitação de iniciativa municipal que têm vindo a contribuir para uma urbanidade mais sustentável e coesa no concelho, casos intervenções urbanísticas no fórum municipal e espaço adjacente (no lugar do mercado municipal), parque urbano e módulo de apoio a eventos, às quais se juntam as ações públicas apoiadas no âmbito do Portugal 2020 e que constam do Plano de Ação para Regeneração Urbana (PARU).

Importa, portanto, não perder esta dinâmica e aproveitar as oportunidades que se colocam no quadro Regime Jurídico para Reabilitação Urbana (RJRU), instrumento que veio reforçar a dimensão local de intervenção, colocando ao dispor dos poderes municipais um conjunto de mecanismos que permitem uma intervenção integrada de reabilitação e a criação de um quadro fiscal mais favorável ao investimento em reabilitação do edificado privado.

Ao abrigo deste regulamento o município já delimitou e aprovou 3 ARU no município: a ARU 01 do núcleo urbano de Resende, a ARU 02 do núcleo urbano de Caldas de Aregos e a ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros. Estas iniciativas vieram criar condições fiscais mais favoráveis para iniciativas de reabilitação urbana, mas apesar de terem gerado uma dinâmica positiva, muito do seu potencial está ainda por concretizar.

A definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para o centro histórico constitui a etapa seguinte deste processo, procurando, através da presente proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), fazer convergir neste território um conjunto de ações de reabilitação que, de forma articulada e integrada, contribuam para a sua revitalização física social e funcional.

OBJETIVOS E METODOLOGIA

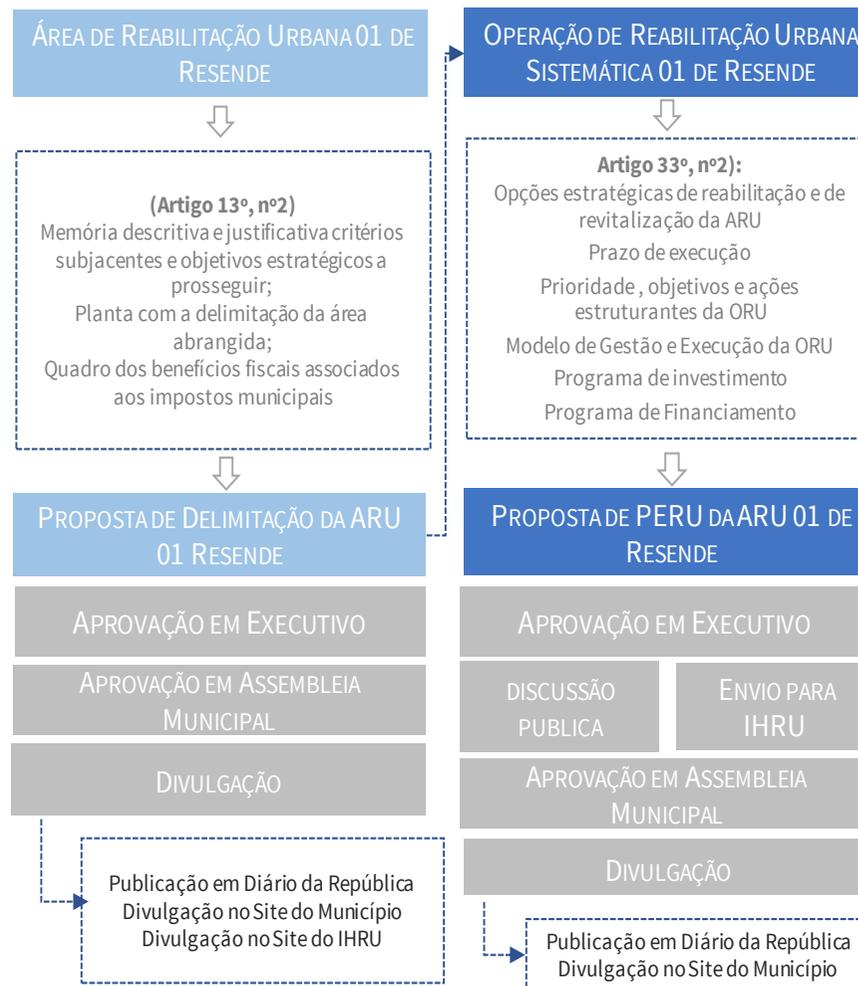
O objetivo deste PERU é o de fornecer o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, bem como definir uma programação financeira e temporal às mesmas, dando cumprimento aos pressupostos constantes no nº 2 artigo 33º do RJRU:

De acordo com o regulamento, a aprovação, tanto da ARU, como da ORU, são competências da Assembleia Municipal, sob proposta de Camara. Estes processos podem ocorrer separadamente, tendo sido essa a metodologia adotada no caso do núcleo urbano de Resende.

O desfasamento temporal entre estes dois processos foi determinado pela necessidade de cumprir com os prazos para elaboração do PARU, do qual a ARU se constitui como requisito obrigatório. Esta opção permitiu ao município beneficiar das linhas de apoio comunitário a projetos de reabilitação de edificado e espaço público previstas no âmbito do Portugal 2020.

É neste quadro que o município dá sequência ao processo que se iniciou com a delimitação da ARU, dando cumprimento ao disposto no 15º do RJRU, que obriga a aprovação da ORU respetiva no prazo máximo de 3 anos.

Figura 1 | Abordagem Metodológica



O regulamento prevê duas modalidades de ORU, que podem ser simples ou sistemáticas. A escolha por desenvolver um ORU do tipo sistemática parte de uma leitura atualizada dos desafios e dos problemas que o centro urbano de Resende enfrenta, bem como do seu papel polarizador no contexto concelhio.

A ORU sistemática aqui desenvolvida irá permitir uma abordagem integrada à reabilitação ao centro histórico de Resende, através da promoção de um conjunto articulado de intervenções de cariz público especificamente dirigidas à reabilitação do seu tecido urbano degradado e, com isso, alavancar a reabilitação por parte de privados, os quais podem ainda beneficiar de um quadro mais favorável ao investimento atualmente em vigor.

De acordo com a alínea b) do artigo 16º do RJRU, o PERU constitui o instrumento próprio para a aprovação da ORU e visa fornecer o devido enquadramento estratégico e as prioridades de reabilitação, assim como as intervenções públicas desenvolver para a ARU 01 de Resende. Adicionalmente, além da identificação das iniciativas de reabilitação de natureza pública, o programa apresenta as estimativas globais de investimento e as possíveis fontes de financiamento, a mesmo tempo que define o quadro de benefícios fiscais que é transposto diretamente

da delimitação da ARU Resende, conforme deliberação da Assembleia Municipal a 30 de Junho de 2016 e publicada através do Aviso n.º 5424/2018 - DR n.º 78/2018, Série II de 2018-04-20).

Este documento foi estruturado por forma cumprir com pressupostos do artigo 33º RJRU e inclui, para além do presente capítulo de introdução e enquadramento, os seguintes elementos:

- **Contexto territorial:** onde é feito um breve retrato da atual realidade concelhia, da sua inserção regional (Douro), dos principais desafios que o território enfrenta, bem como do enquadramento do centro urbano de Resende no concelho;
- **Delimitação e caracterização da área de reabilitação urbana:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ARU 01 do centro urbano de Resende se identificam os limites do perímetro da área abrangida em questão. Neste ponto também se analisa a evolução demográfica, o estado de conservação dos edifícios, com base em dados do INE, dos momentos censitários de 1991, 2001 e 2011. Neste ponto também se procede à caracterização dos os principais ativos patrimoniais, o tecido económico local, as condições do espaço público e as condições de mobilidade e acessibilidade;
- **Estratégia de Reabilitação e opções estratégicas:** onde se apresenta a estratégia de reabilitação urbana e os seus objetivos, descrevendo o processo que esteve na base de construção da mesma;

- **Prazo de execução:** onde é referido o âmbito temporal da ORU, conforme disposto no artigo 20º do RJRU;
- **Modelo de Gestão e de Execução:** onde se desenvolve o modelo de gestão de a assumir pela Camara Municipal, nos termos da alínea a) do nº do artigo 10ª do RJRU;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais:** onde se apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, e apresentam soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- **Programa de investimento:** onde se elencam e caracterizam as ações previstas nesta ORU;
- **Programa de financiamento:** onde se inclui uma a identificação e caracterização das fontes de financiamento possíveis para a operação.

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).

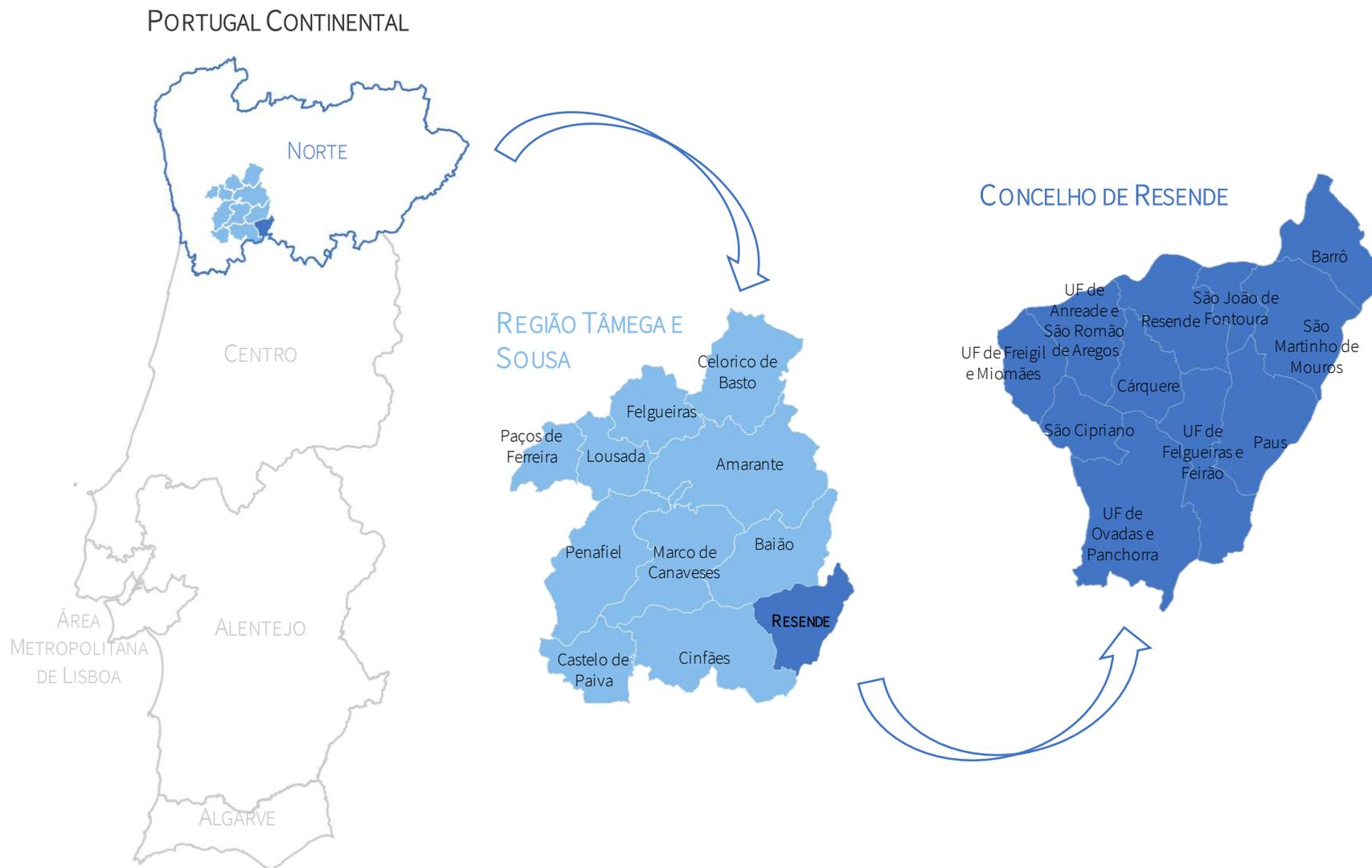
O concelho é atualmente composto (após o processo de reorganização administrativa) por 11 freguesias: A União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos, com sede em Anreade; União de Freguesias de Felgueiras e Feirão, com sede em Felgueiras; União de Freguesias de

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 2 | 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).

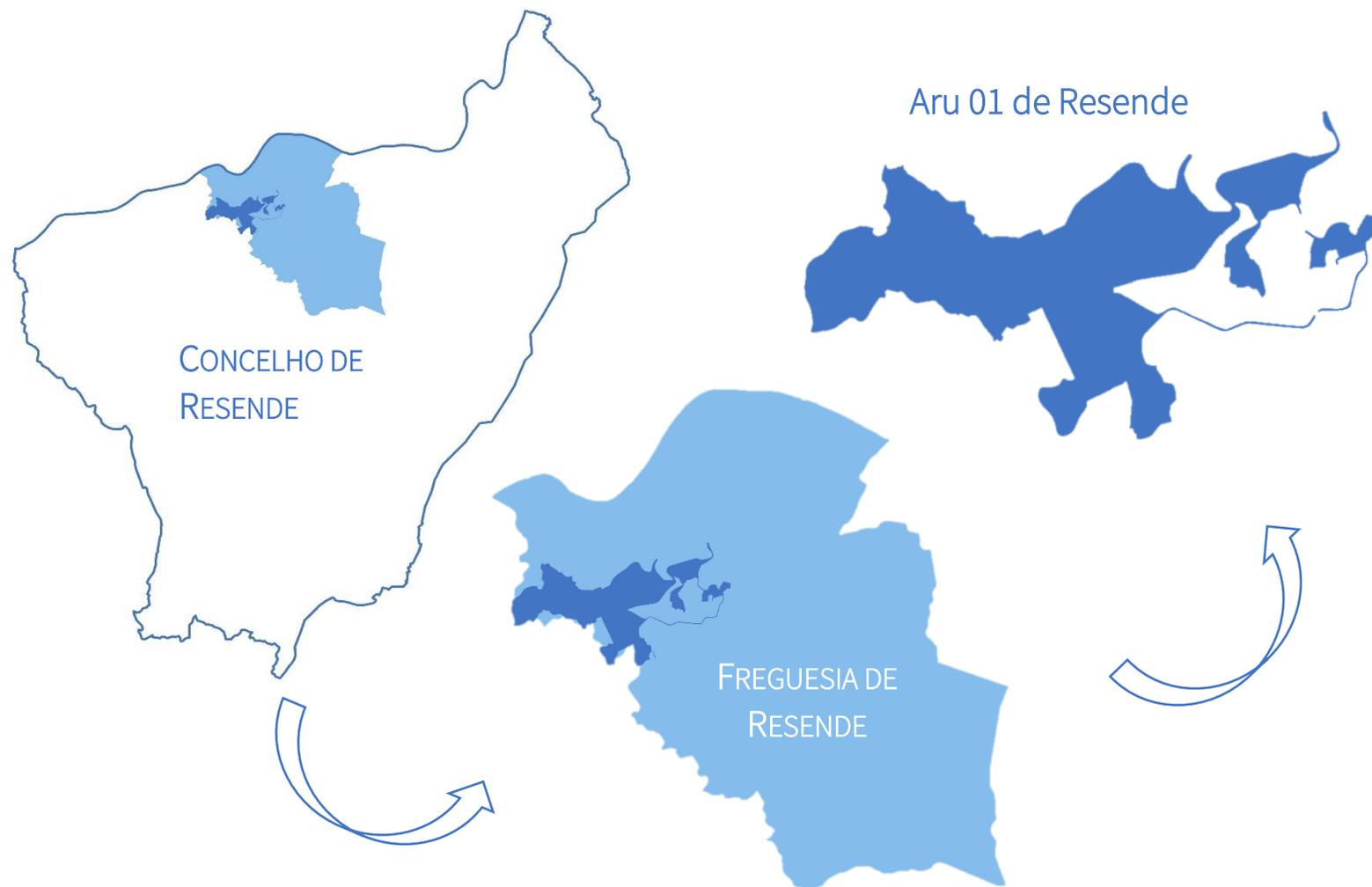
A evolução demográfica verificada na última década censitária é indicativa de uma recuperação populacional (10%), após um período de quebra demográfica registado na década anterior (-10%).

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 (NUITIII)	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%

Figura 3 | Enquadramento da ARU 01 no Concelho de Resende



CARATERIZAÇÃO DA ARU

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 4 | Centro cultural de Resende



Figura 5 | 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 colmatação), 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 uma 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”.

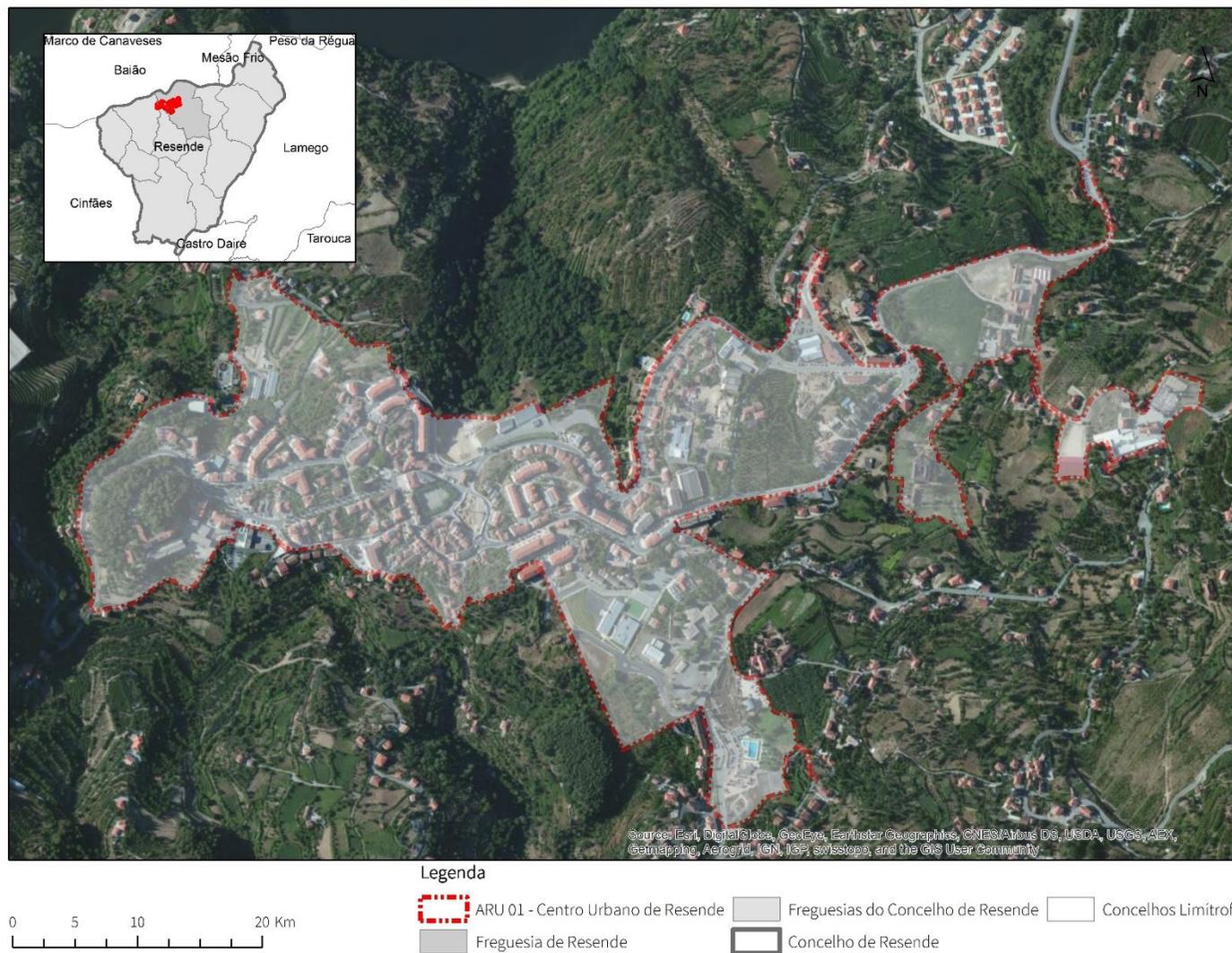
Este é um aspeto fundamental da nova imagem que se pretende incorporar na vila de Resende, constituindo-se como área atrativa para fixação de usos ligados com a habitação e os serviços, usufruindo de uma paisagem única sobre o vale e sobre o rio;

- 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 6 | 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)

TERRITÓRIO	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)

TERRITÓRIO	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

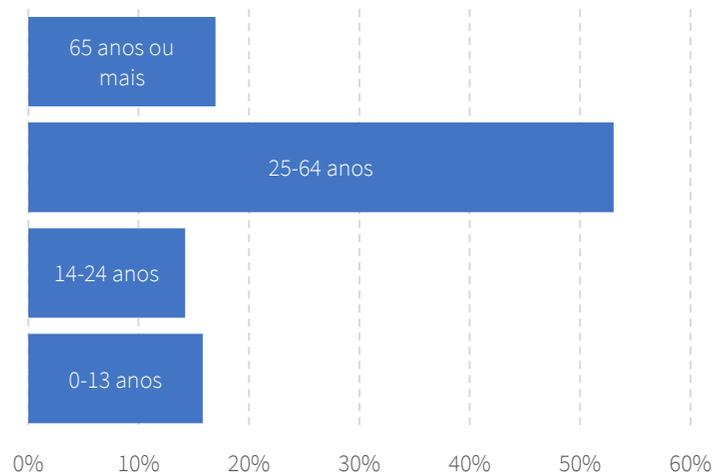
envelhecimento (embora ligeiro) que se constata no quadro da ARU 01.

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.

DINÂMICA URBANÍSTICA

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.

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.

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%).

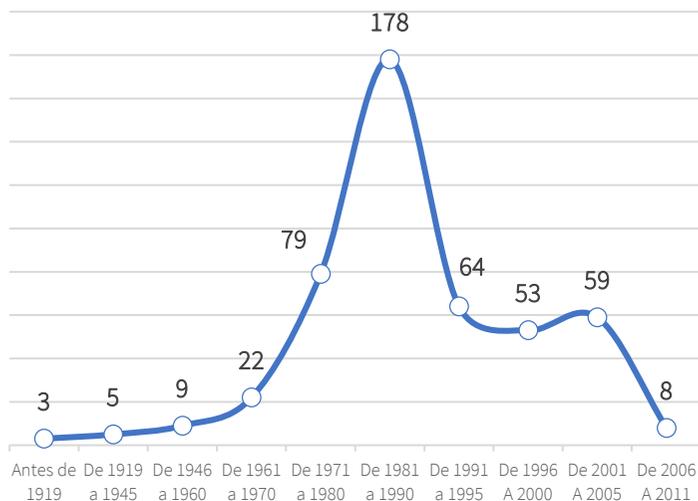
Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

TERRITÓRIO	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

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

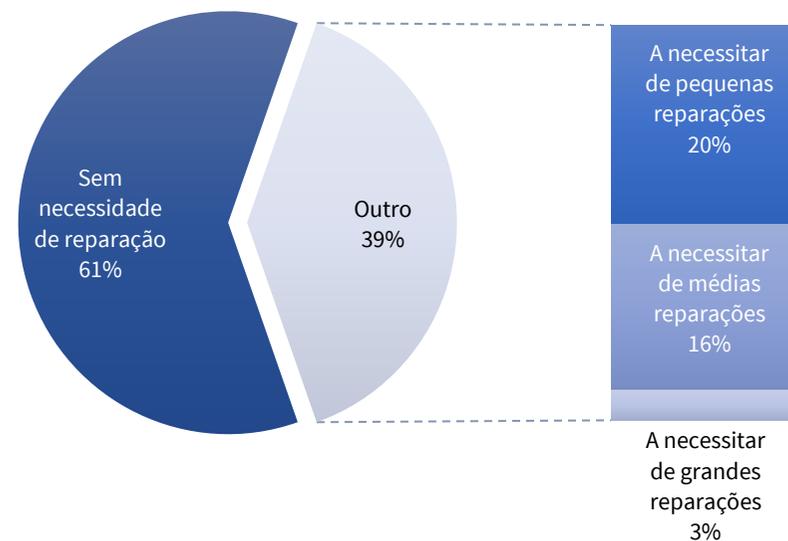
No que respeita ao estado de conservação, e considerando dados solicitados ao INE, do ano de 2011, à escala da subsecção estatística, verifica-se que:

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

Uma análise mais fina aos 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.

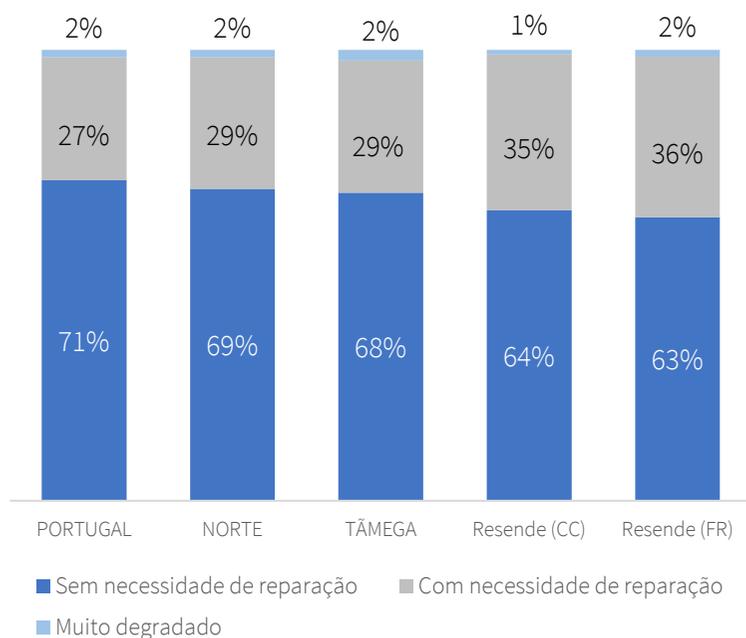
Gráfico 3 | Estado de conservação do tecido edificado da ARU 01 de Resende (2011)



Fonte: INE

Comparativamente com a escala nacional (27%) e regional (29%) verifica-se que o concelho apresenta um índice superior de edifícios com necessidade 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)

TERRITÓRIO	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 recapacitação 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

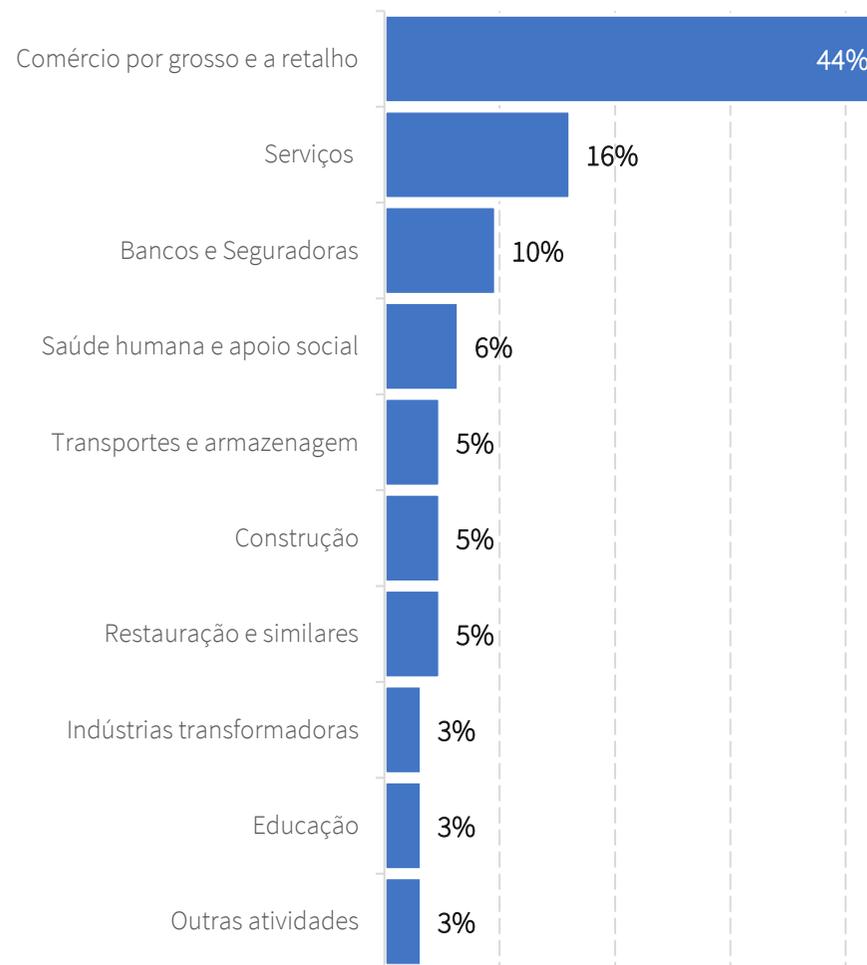
É o comércio que, salvaguardado da concorrência dos grandes polos comerciais, mantém uma presença interessante no perímetro de intervenção. Também a concentração, neste espaço, de vários serviços de interesse geral, como farmácias, estações de correios ou agências bancárias, constitui-se como

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).

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.

Gráfico 6 | Estabelecimentos por atividade



Fonte: Quadros de pessoal do MNE, 2013

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 série 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 7 | Festival da Cereja



Fonte: Câmara Municipal de Resende

Figura 8 | 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”:

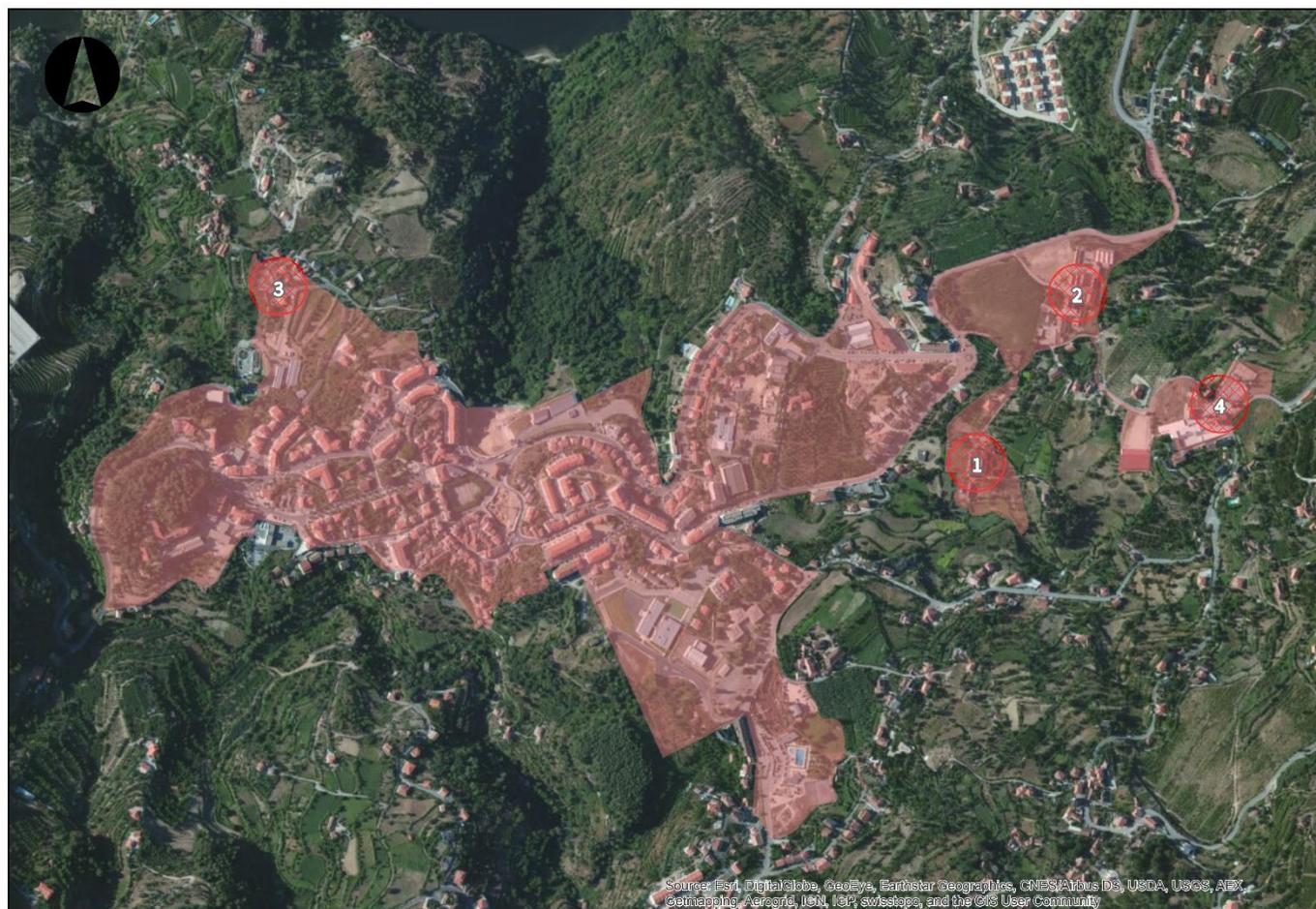
- Casa de Vila Pouca (1);
- Casa dos Sais (2).

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

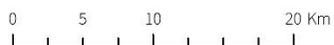
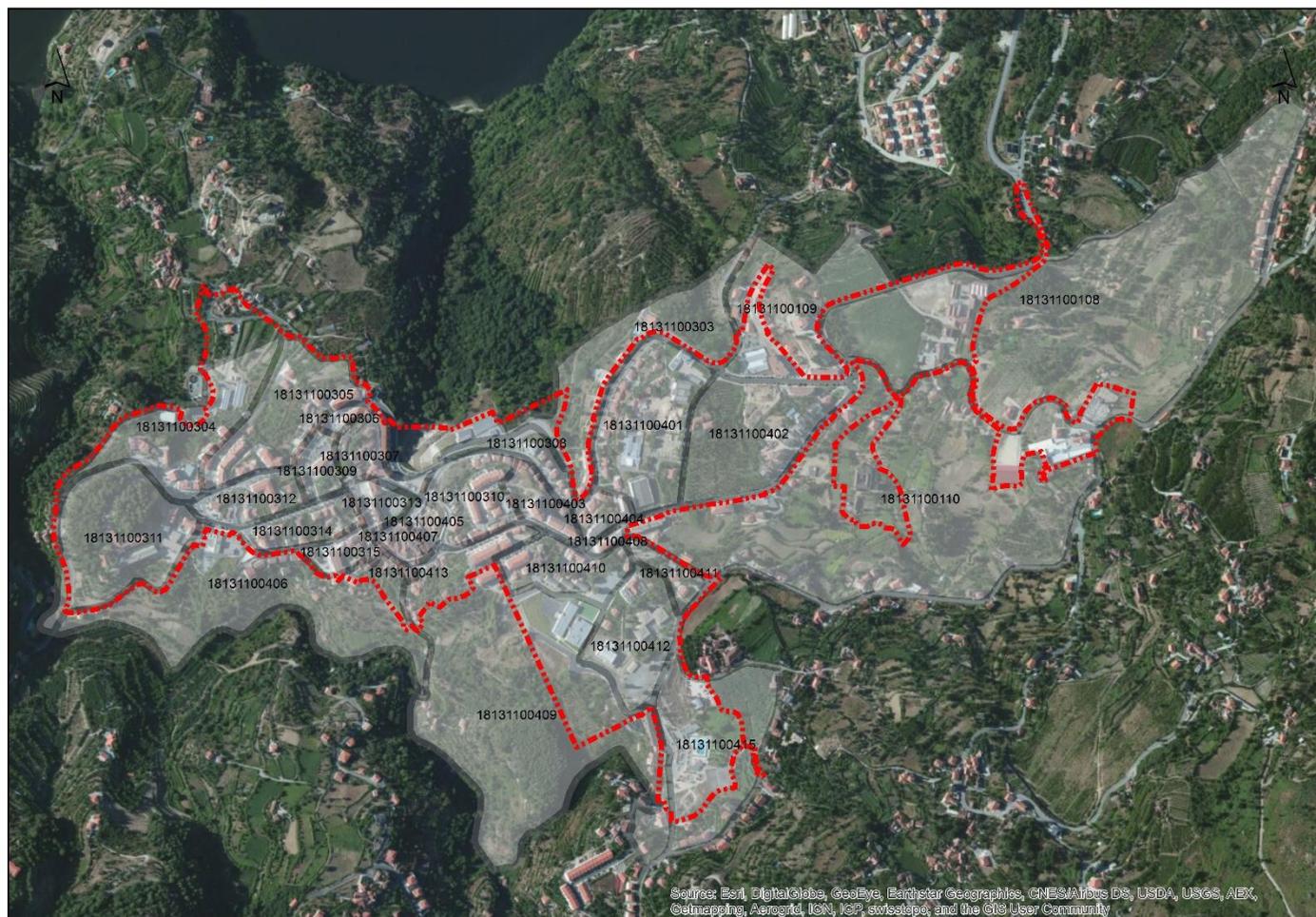


0 0,125 0,25 0,5 Km

Legenda

ARU 01 - Centro Urbano de Resende Património

Figura 10 | Sub-seções (INE) utilizadas no âmbito da caracterização territorial efetuada



Legenda

- ARU 01 - Centro Urbano de Resende
- Subsecções de 2011

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none">▪ 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.	<ul style="list-style-type: none">▪ 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
<ul style="list-style-type: none">▪ 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 (publico e privado).	<ul style="list-style-type: none">▪ 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

Neste ponto procura-se consolidar a abordagem estratégica à reabilitação iniciada no âmbito da delimitação das ARU e da elaboração Estratégia de Desenvolvimento Urbano Resende. No decurso destes trabalhos privilegiou-se sempre uma lógica participativa, promovendo-se momentos de discussão abertos população que contribuiriam para a definição de uma visão partilhada de futuro para estes territórios específicos e esboçar as linhas orientadores para concretização dos objetivos de reabilitação.

O referencial estratégico a adotar no âmbito da presente ORU deverá também articular-se temática e programaticamente com os vários instrumentos de planeamento e ordenamento do território, e transpor para a ARU, com as devidas adaptações às especificidades locais, os princípios orientadores e as bons exemplos que, em matéria de regeneração urbana, se encontram definidos no contexto das políticas públicas de nível mais macro.

Na base deste processo esteve presente a preocupação de articular a ORU com a programação estratégica e as prioridades

de investimento do Portugal 2020. Nessa particular, e para além da prioridade de investimento 6.5, já mobilizada no âmbito do PARU, o PERU procura proporcionar um enquadramento estratégico, ao qual se poderá associar um programa de financiamento suficientemente robusto para aproveitar as oportunidades de financiamento que possam vir a surgir no âmbito de outras linhas de apoios existentes, ou a criar, e cuja mobilização pode vir a revelar-se fulcral para a concretização dos objetivos fixados para a ARU, designadamente nos domínios social ambiental, cultural.

Deste modo, a estratégia de reabilitação a adotar 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;
- Estratégia de Desenvolvimento Urbano de Resende
- Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

Quadro 6 | Alinhamento da Estratégica com as opções de desenvolvimento municipal, regional e nacional.

INSTRUMENTO	ESTRATÉGIAS		
PROT - Norte	Componente estratégica. A – Consolidação do Sistema Urbano (pontos nodais da estrutura de apropriação do território)	Componente estratégica C Conservação e valorização do suporte territorial	
EIDT Douro	Eixo 2 Sustentabilidade territorial - Vetor 2.2 - <i>Desenvolvimento e Revitalização Urbana</i>		
Estratégia Desenvolvimento do Douro Sul	Eixo 1: Valorização Económica e Sustentável <i>Paisagem, cultura e património</i> <i>Desenvolvimento turístico</i>		
PDM de Resende	3.2 Um território mais competitivo e dinâmico	3.3 Um território mais ordenado e qualificado	3.4 Um território mais qualificado na globalidade da sua paisagem construída
EDU/PARU	OE.1 Qualificar e regenerar os espaços urbanos		
ARU 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”.		

PRIORIDADES ESTRATÉGICAS DA ORU DO NÚCLEO URBANO DE RESENDE

No que se refere particularmente ao alinhamento das opções estratégicas do PERU com as opções de desenvolvimento municipal, este é bem patente na análise do PDM. Este instrumento refere necessidade de *“redefinir e recentrar do papel dos três principais núcleos urbanos do concelho — Resende, Caldas de Aregos e S. Martinho de Mouros — por forma a reforçar a sua polaridade por contraposição à lógica do povoamento disperso”*, necessidade essa que se constitui como uma das razões que fundamentaram a revisão do PDM de Resende, finalizado em 2009.

Referir ainda 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.

Ainda à escala municipal, para além do PDM, a construção da matriz estratégica da ORU é também condicionada pelo quadro prospetivo que resultou da reflexão estratégica desenvolvida no quadro do processo EDU/PARU. Aqui, o concelho é prospetivado enquanto realidade económica, social e institucional com fortes relações funcionais (efetivas e potenciais) e estabelece-se para o horizonte de médio longo prazo, uma visão para o território, que é baseada no reforço da sua coesão territorial e na defesa da sua identidade.

Todo esse processo vai necessariamente moldar a matriz estratégica da ORU e orientar as opções de reabilitação urbana do município, uma vez que expressa a ambição daqueles que trabalham, vivem e investem no concelho. As linhas orientadoras que dele resultaram não podem, portanto, deixar de encontrar tradução no presente do PERU.

Assim, partindo deste quadro territorial, reconhecendo os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se

colocam à ARU de Resende, foi definido então definido um objetivo estratégico (OE), cuja atualidade e pertinência se reitera e reforça no âmbito da ORU

OBJETIVO ESTRATÉGICO

“PROMOVER A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E DO ESPAÇO PÚBLICO ESTIMULANDO A DINÂMICA ECONÓMICA DO TECIDO PRODUTIVO LOCAL E A COESÃO TERRITORIAL

De igual forma, os objetivos específicos definidos no âmbito do processo ARU são incorporados na íntegra no presente ORU. Importa notar que este exercício foi condicionado pela necessidade de, por um lado, responder às especificidades dos desafios que o centro urbano de Resende enfrenta e, por outro lado, manter uma aderência aos princípios gerais da política de reabilitação urbana plasmados na lei, designadamente alguns dos princípios gerais de reabilitação urbana, definidos no art.º 4 do RJRU: o “princípio da sustentabilidade”, o “princípio da

solidariedade intergeracional”, o “princípio da integração”, o “princípio da proteção do existente” e o “princípio da equidade”.

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 ultrapassam 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;
- **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 desta Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Núcleo Urbano de Resende,

possuindo uma hierarquia estabelecida em função do respetivo grau de prioridade estabelecido pelo executivo municipal em articulação com os serviços municipais.

Figura 11 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU 01 de Resende



PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana do núcleo urbano de Resende é de 15 anos, em conformidade com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção. Referir ainda que após a aprovação da ORU passa a efetuar o

acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (Acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.



MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

O conhecimento que o Município possui acerca das dinâmicas urbanas, conjugado com a relação de proximidade que consegue estabelecer junto dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), coloca-o numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o Município de Resende assumirá as funções de entidade gestora da ORU (n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências que se encontram ao seu dispor, estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

Destacar que, enquanto entidade gestora, o Município encarregar-se-á em todo o processo da ORU em questão, de acompanhara sua evolução, operacionalização e realização, identificando as lacunas existentes, não deixando de efetuar as devidas correções e ajustamentos sempre que necessário

O modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora, assumindo a

Câmara Municipal de Resende esta função, nos termos do n.º 1 do Artigo 10.º (Tipos de entidade gestora).

A Câmara Municipal de Resende irá possuir um conjunto de instrumentos de execução de política urbanística, previstos no Artigo 54.º e seguintes do RJRU, a saber:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

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 7 | 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 8 | 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 CMR, 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 CMR, 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.

PROGRAMA DE INVESTIMENTO

QUADRO SÍNTESE

No contexto da abordagem estratégica desenvolvida foram definidos um conjunto de ações estruturantes que procuram afirmar a visão e a ambição estratégica definida para o território de intervenção do PERU do Núcleo Urbano de Resende.

Foram definidas 17 ações públicas, especificamente ligadas à reabilitação/ regeneração do edificado e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de 4.284.098,00 €

Optou-se por dirigir foco da intervenção pública para ações de carácter estruturante e que revelem capacidade para alavancar o necessário investimento privado, o qual irá também beneficiar de um quadro de incentivos fiscais criado para esse efeito

De seguida, apresentamos o quadro resumo com a identificação das ações/ projetos públicos e o valor de investimento total (valor previsional).

Tabela 1 | Quadro Síntese das ações

DESIGNAÇÃO	INVESTIMENTO	DATA DE EXECUÇÃO
AE_1 Regeneração Urbana do Espaço Público envolvente da Vila de Resende	703.498,00 €	2019
AE_2 Requalificação do Cemitério incluindo Sanitários e arrecadação	110.000,00 €	2019
AE_3 Regeneração Urbana da envolvente da Igreja Matriz e do Cemitério de Resende, incluindo Requalificação da Rua Padre António Martins	112.000,00 €	2020
AE_4 Reabilitação e Reconversão do antigo Quartel da GNR em Casa da Juventude	320.000,00 €	2020
AE_5 Regeneração Urbana da Vila de Resende – 2ª fase	300.000,00 €	2020
AE_6 Regeneração Urbana da Zona Envolvente ao Centro Escolar de Resende	750.000,00 €	2020
AE_7 Requalificação da Biblioteca Municipal, incluindo acesso à plataforma de Estacionamento do Museu	350.000,00 €	2020
AE_8 Requalificação do “Caminho Velho da Cruz” e da frente Urbana da Escola Preparatória	20.000,00 €	2020
AE_9 Regeneração Urbana da envolvente nascente do Parque Desportivo da Granja	296.800,00 €	2021
AE_10 Requalificação da antiga Casa dos Magistrados, incluindo realização de Arquivo Municipal	370.000,00 €	2022
AE_11 Regeneração Urbana da Frente Urbana do Pavilhão Municipal	31.800,00 €	2023
AE_12 Reabilitação dos equipamentos Municipais Piscinas Cobertas e Auditório	155.000,00 €	2025
AE_13 Requalificação do Largo da Feira e Espaço envolvente	250.000,00 €	2025
AE_14 Requalificação Urbana da envolvente Sul e Nascente das Piscinas Municipais cobertas	180.000,00 €	2026
AE_15 Requalificação da Rua de Sais (Ligação Rotunda Luminosa ao largo da Igreja Matriz)	90.000,00 €	2027
AE_16 Requalificação Urbana da Portela de Baixo, incluindo ligação à Rua Dr. Eurico Esteves	75.000,00 €	2027
AE_17 Requalificação da Rua de S. Gens incluindo reperfilamento	170.000,00 €	2028

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

Considerando que o horizonte de implementação das ações estruturantes é de 15 anos, efetua-se uma indicação das fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DO PORTUGAL 2020

O acordo de parceria (AP) 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal. A temática do desenvolvimento urbano e da regeneração/ reabilitação urbana é encarada como um vetor estratégico para o desenvolvimento territorial, tendo particularmente presente o vetor iii) “A proteção do ambiente e promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo

urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano”.

No âmbito destes fundos comunitários salienta-se o Eixo Temático 4, referente à Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, o qual tem como principais prioridades de investimento, por um lado, a concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, e, por outro, a promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todo o território, nomeadamente, as zonas urbanas. Também relevante para a estratégia de reabilitação urbana é o Eixo Temático 6 relativo à preservação do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos.

Importa ainda referir o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** que é um instrumento “destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana e que cobre todo o território nacional. Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer

fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial”.

Podem candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada (incluindo condomínios), com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção.

Se o edifício se destinar a habitação: tem de estar localizado no território definido pelo Município no Plano de Ação de Regeneração Urbana. Se o edifício não se destinar a habitação, basta estar localizado numa Área de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada pelo Município.

São cofinanciáveis as seguintes operações:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Destacar que a utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Instrumento Financeiro para a Energia (IFE 2020), também no âmbito do Portugal 2020, cujos apoios têm como objetivo específico a diminuição do consumo de energia e redução da dependência energética através da diversificação de fontes energéticas.

OUTRAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Existem outras formas de apoio que podem ser mobilizadas para investimentos no âmbito da regeneração urbana, a saber:

Programa Valorizar é um programa do Turismo de Portugal de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística. Este programa contempla 5 linhas financiamento específicas (Linha de apoio à valorização turística do interior; Linha de apoio à sustentabilidade; Programa de

apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos; Linha de apoio ao turismo acessível; Linha de apoio à disponibilização de redes *wi-fi*) e prevê concessão de apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

Habitação Acessível (reabilitar para arrendar) ¹: tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins

¹www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/reabilitarparaarrendar_habitacao_acessivel.html

habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana²: este programa destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;

²www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html

- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada desde que se trate de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Habitações a Custos Controlados (HCC): são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de julho.

Podem promover habitações de custos controlados: Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; e Empresas Privadas.

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

Programa Casa Eficiente 2020: resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das

obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do setor da reabilitação.

Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

Vai estar disponível um montante global de 200 milhões de euros, dos quais 100 milhões são assegurados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo os restantes 50%

assegurados por bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao Programa.

De acordo com o site do BEI, a aprovação da comparticipação do BEI ocorreu em outubro de 2017, tendo sido contratualizada, em dezembro, a primeira operação de financiamento com a Caixa Geral de Depósitos (CGD), enquanto primeiro intermediário financeiro aderente ao Programa. Encontram-se, assim, já disponíveis 60M€ dos 200M€ previstos para o Programa. A contratualização com os restantes parceiros ocorrerá nas próximas semanas.

Toda a informação de suporte ao Programa, incluindo um simulador e um módulo de suporte aos pedidos de financiamento que os beneficiários finais terão de formalizar junto da banca comercial aderente ao Programa, está disponível no Portal Casa Eficiente, disponibilizado pelo Governo, em parceria com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a partir do final do 1º trimestre deste ano de 2018.

O Portal Casa Eficiente funcionará como um balcão virtual em www.casaeficiente.com, no qual serão disponibilizadas

informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos.

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) A reabilitação urbana constitui importante domínio de atuação no quadro da Nova Geração de Políticas para a Habitação, aprovada em Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018. Este novo enquadramento tem como finalidade:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Com efeito a regeneração urbana adquire aqui um novo impulso, aparecendo integrada uma estratégia nacional para a habitação. A reabilitação física e funcional das habitações degradadas constitui uma despesa elegível ao abrigo do 1º

Direito, que é um programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna.

Por forma a efetivar estes apoios, o município de Resende terá de desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH), na qual identifica agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e prioriza as soluções habitacionais que pretende ver desenvolvidas no território. A ELH deve enquadrar os pedidos a candidatar a financiamento ao abrigo do programa 1.º Direito, independentemente de quem partir a iniciativa da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, proprietários ou entidades do 3º setor.

A apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se uma componente não reembolsável e numa e parte não comparticipada que é garantida por um empréstimo bonificado.

A condições de financiamento varia em função do tipo beneficiário³:

Tabela 2 Reabilitação de edificado no âmbito do Programa 1º Direito

	Entidades Beneficiárias	Beneficiário Diretos
Montante de financiamento	Até 90% do Valor de Referência ⁴	Até 100% do Valor de Referência
Comparticipação não reembolsável	40% ⁵	Valor total das despesas elegíveis deduzido de 180 x 25% RMM do agregado
Empréstimo Bonificado	Valor não participado	Valor não participado

Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE): fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de

³ Beneficiários Diretos - Apoio direto a pessoas para acesso a uma habitação adequada; Entidades Beneficiárias Apoio a entidades para a promoção de soluções habitacionais, onde se incluem os municípios

⁴ Valor base por m² dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares. O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

⁵ Caso seja em Núcleos precários e Núcleos degradados

