

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (PERU) DO NÚCLEO URBANO DE CALDAS DE AREGOS



 Município de Resende

Ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 32/2012, de 12 de agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU)

VERSÃO FINAL | MAIO 2019

Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos

Promotor

Câmara Municipal de Resende (CMR)

Elaborado por



TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Resende

ÍNDICE

Ficha técnica _____	1	Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo	40
Nota introdutória _____	3	Prazo de execução _____	43
Objetivos e Abordagem Metodológica _____	4	Modelo de Gestão e de Execução _____	44
Enquadramento territorial _____	7	Programa de Investimento _____	46
Delimitação e caracterização da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos _____	13	Quadro Síntese	46
Critérios de delimitação	13	Programa de financiamento _____	48
Dinâmica demográfica	16	A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020	48
Dinâmica urbanística	18	Outras fontes de financiamento	49
Dinâmica do tecido produtivo	23		
Refuncionalização do tecido empresarial local	26		
Património material	27		
Análise SWOT _____	30		
Estratégia de reabilitação e objetivos _____	31		
Benefícios fiscais, apoios e incentivos _____	37		

NOTA INTRODUTÓRIA

A proposta de Programa de Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que aqui se desenvolve tem por base a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU 02) do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos, aprovada pela Assembleia Municipal de Resende a 30 de junho de 2016 e publicada em Diário da República (Aviso n.º 5424/2018 - DR n.º 78/2018, Série II de 2018-04-20).

A necessidade de definir uma estratégia programada de ações dirigidas à valorização urbanística deste núcleo resulta do reconhecimento das potencialidades no domínio do turismo e da visitação associadas sua a relação com o rio Douro e aos seus ativos culturais (as termas). Por forma responder afirmativamente a este desafio, o município de Resende procura tirar partido das possibilidades conferidas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), instrumento que veio reforçar a dimensão local de intervenção, colocando ao dispor dos poderes municipais um conjunto de mecanismos fundamentais para a concretização das opções públicas em matéria da reabilitação urbana.

A reabilitação integrada do tecido urbano degradado constitui um domínio de atuação essencial no quadro estratégia municipal mais ampla que visa o desenvolvimento social económico e ambiental sustentável de todo o território. Esta aposta traduz-se na delimitação e aprovação de 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 áreas delimitam um tecido urbano com grande peso na identidade histórico-cultural do concelho, mas que em virtude da degradação e obsolescência de parte significativa do seu tecido urbano, justificam uma intervenção integrada de reabilitação e a criação de um quadro fiscal mais favorável ao investimento em reabilitação do edificado privado

A aprovação das Operação de Reabilitação Urbana para estes perímetros constitui a etapa seguinte no caminho iniciado com a delimitação das ARU. Esta proposta procura fazer convergir nestes territórios um conjunto de investimentos que, de forma integrada e articulada, contribuem desenvolvimento sustentável dos núcleos urbanos e do concelho.

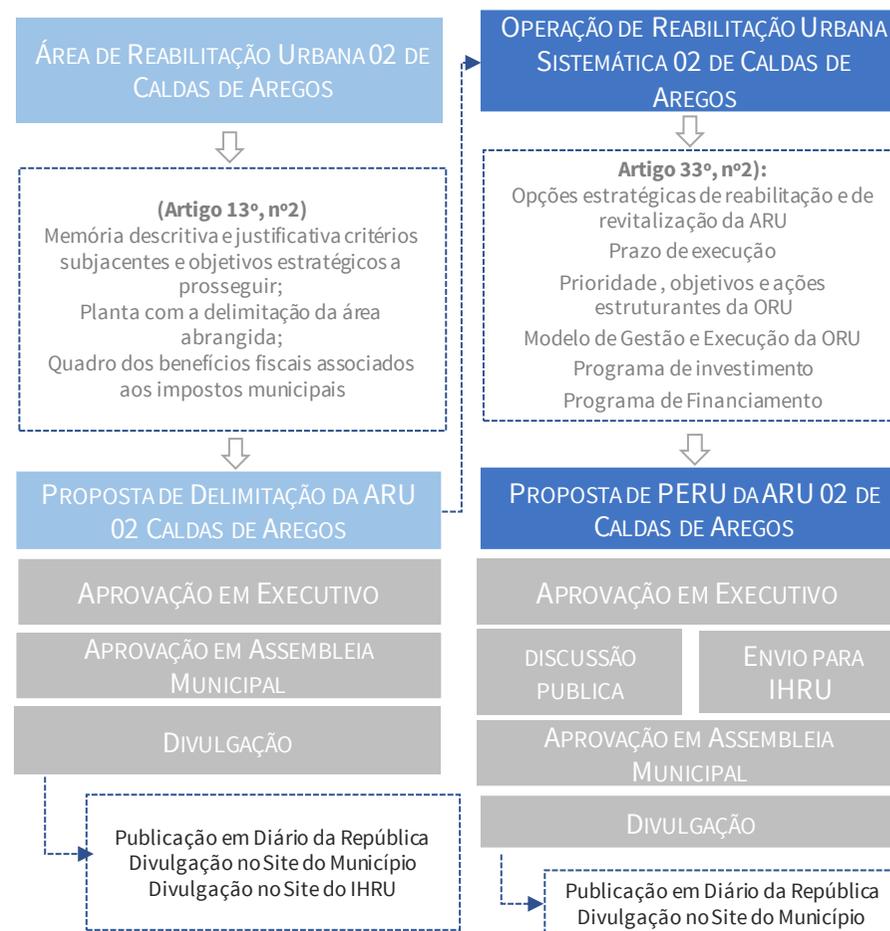
OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA

Tanto a aprovação das ORU como das ARU é, de acordo com RJRU, uma competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O regulamento prevê que as respetivas aprovações possam ocorrer separadamente, tendo sido essa metodologia adotada no presente caso.

Uma vez que a incidência numa ARU se constitui com um requisito obrigatório para elegibilidade dos projetos de reabilitação urbana à linhas de apoio disponíveis no âmbito do Portugal 2020, o município viu-se na necessidade de avançar para a aprovação da ARU por forma a cumprir com os prazos do aviso de concurso para a elaboração do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

É neste contexto que, na qualidade de entidade gestora, o município de Resende dá cumprimento ao disposto no 15º do RJRU, que obriga a aprovação da ORU no prazo máximo de 3 anos, após a aprovação da ARU respetiva. Este documento inclui a delimitação da ARU, bem como a ORU que a enquadra.

Figura 1 | Abordagem Metodológica



Conforme previsto no n.º 1 do Artigo 8.º, os municípios podem optar por realizar dois tipos de Operações de Reabilitação Urbana (ORU):

- Sistemática, ou
- Simples

Face multiplicidade dos desafios e dos problemas que o núcleo urbano de Caldas de Aregos enfrenta, designadamente a degradação e obsolescência dos seus espaços públicos e equipamentos, o município optou por promover para este espaço uma intervenção integrada, procedendo para o efeito ao desenvolvimento de uma ORU do tipo sistemática.

Uma ORU sistemática permite uma abordagem integrada à reabilitação que, para além a reabilitação do edificado, possibilita também a qualificação das infraestruturas e equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Deste modo, este PERU consiste no instrumento próprio de enquadramento da ORU sistemática, estabelecendo uma estratégia de intervenção na qual se define financeiramente e

temporalmente a sua operacionalização, para além de identificar um conjunto de intervenções articuladas e coerentes dirigidas à reabilitação do tecido urbano da ARU.

O conteúdo deste documento foi desenvolvido em observância com requisitos fixados no RJRU, procurando-se, acima de tudo, desenvolver os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, desta forma dando cumprimento ao disposto no 2º artigo 33º, onde se definem os requisitos necessários à aprovação da ORU sistemática. Assim, o presente documento encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- **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 Caldas de Aregos no concelho;
- **Delimitação e caracterização da área de reabilitação urbana:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ARU 02 do centro urbano de Caldas de Aregos e 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 Câmara Municipal, nos termos da alínea a) do nº do artigo 10º 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, tendo por base o 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

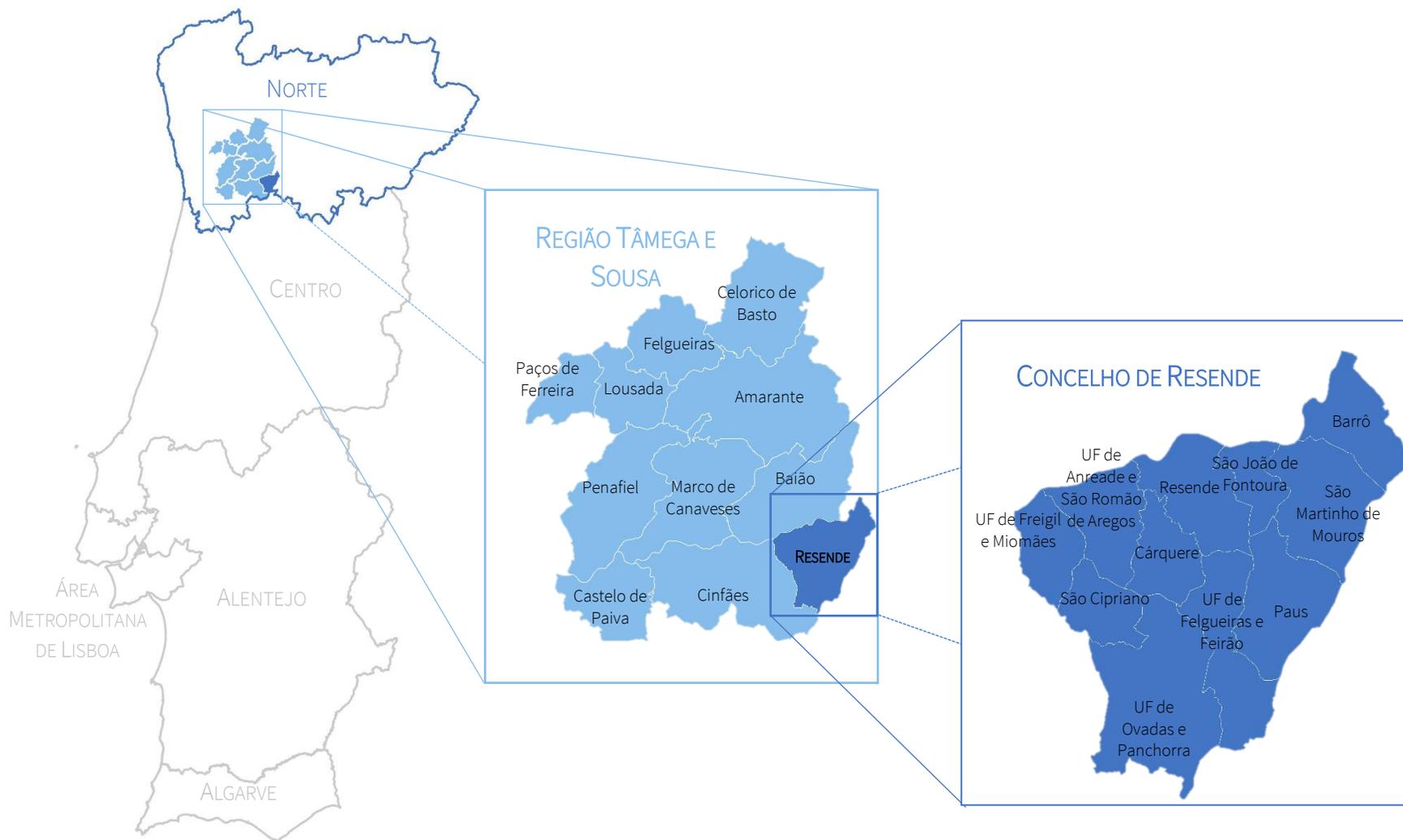
Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos, com sede em Anreade; União de Freguesias de Felgueiras e Feirão, com sede em Felgueiras; União de Freguesias de Freigil e Miomães, com sede em Freigil; União de Freguesias de Ovadas e Panchorra, com sede em Ovadas; Freguesia de Barrô; Freguesia de Cárquere; 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, sitio 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)

PORTUGAL CONTINENTAL



De acordo com os últimos dados censitários (2001), Resende conta com efetivo populacional de 11.370 habitantes. 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 (com uma média de 82,3).

Também em matéria de educação a situação concelhia, quando comparada com os municípios da sua envolvente territorial, é indicativa de alguma fragilidade. 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 acima dos referenciais regionais (6,3% Tâmega e Sousa; 5,0% Norte) e nacionais (5,2%).

A ideia de que estamos na presença de um concelho com algumas fragilidades do ponto de vista social e económico é reforçada pela leitura do indicador de poder de compra que coloca Resende, como o segundo com menor índice da sub-região, apenas suplantado 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%, muito significativo, sobretudo considerando que Resende 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 também um peso importante, sendo cada um destes setores responsáveis por 14% do emprego gerado no concelho.

O solo rural ocupa a maior proporção do território concelhio, o que faz de Resende um concelho que reúne boas condições para as atividades agrícolas. 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 onde se insere (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 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, pela proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP), registaram dinâmicas de crescimento com bastante expressão.

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 de 2011, 2.376 edifícios (34,5%) apresentavam

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

Também no que concerne à situação de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, os dados são indicativos de uma dinâmica imobiliária vulnerável. Na última década censitária, registou-se um aumento de 25% dos alojamentos de uso sazonal (+495) e de 15% dos alojamentos vagos (+112), o que sugere a intensificação do abandono do parque habitacional.

O território da ARU 02 de Caldas de Aregos é partilhado por duas freguesias: a União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos e a União de Freguesias de Freigil e Miomães.

Estas freguesias concentram cerca de 20% da população residente do concelho e nas últimas duas décadas registaram uma quebra da sua população residente, (-6% na UF de Anreade e São Romão de Aregos; -18% na UF de Freigil e Miomães).

No seu conjunto a UF de Anreade e São Romão de Aregos e a UF de Freigil e Miomães configuram uma parte do território que se destaca no contexto do concelho como das mais debilitadas no que diz respeito ao estado de conservação do edificado. De

acordo com os dados censitários (2011), 573 dos 1462 edifícios existentes no conjunto destas duas freguesias apresentavam, em 2011, necessidades de reparação, dos quais 20 deles encontravam-se mesmo num estado muito degradado.

O aglomerado de Caldas de Aregos é conhecido pelos seus espaços termais, um dos mais famosos da região Norte. A frente ribeirinha de Caldas de Aregos encontra-se apetrechada com um cais turístico-fluvial devidamente equipado, reunindo condições muito favoráveis para a prática de desportos náuticos e para o turismo fluvial. O cais tem condições para a acostagem de qualquer tipo de barcos ou cruzeiros, que sobem e descem o rio Douro.

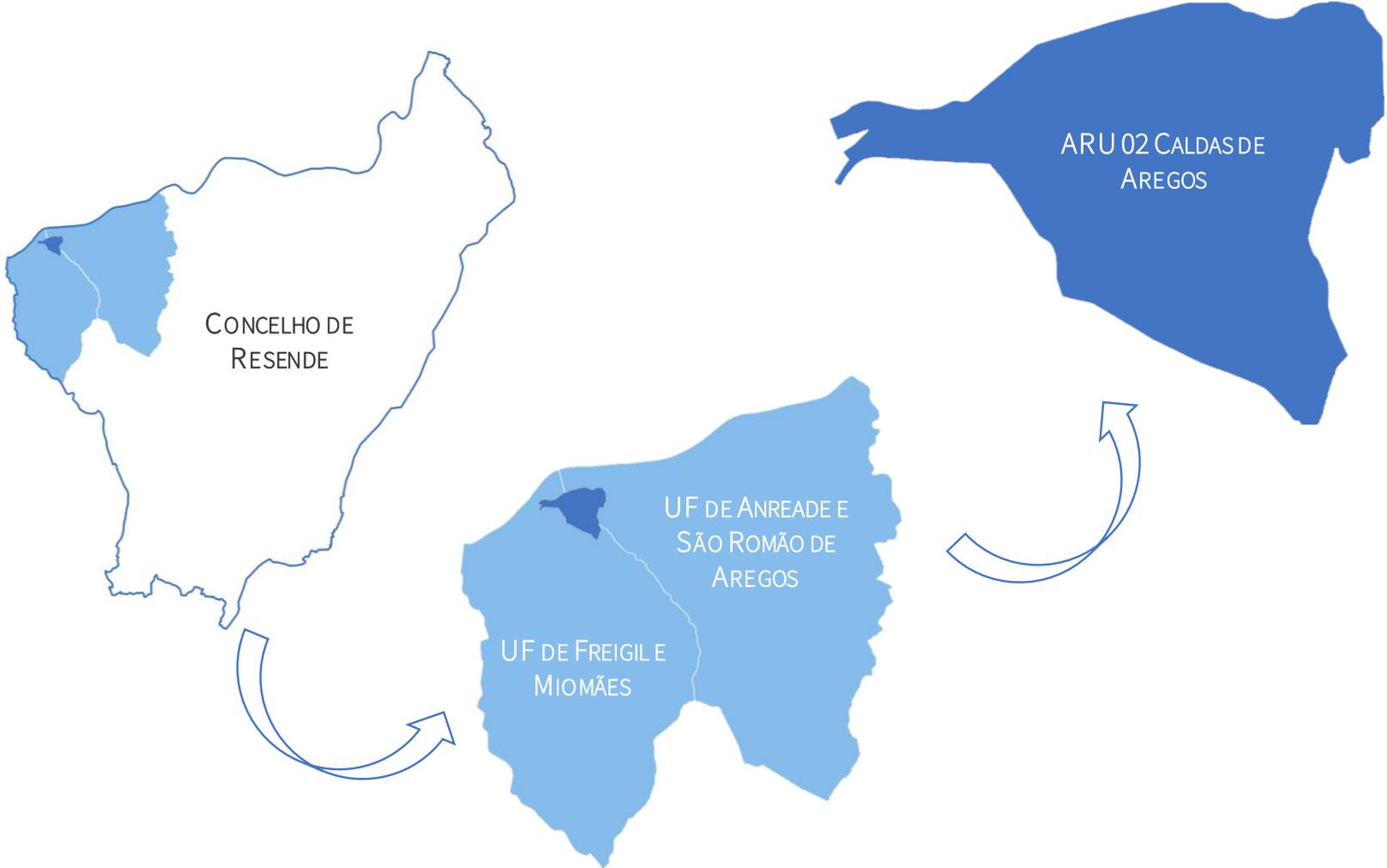
Não obstante, é necessário promover uma ação integrada sobre o tecido edificado (público e privado), no sentido de fomentar a atratividade de novos estabelecimentos empresariais, sobretudo de hotelaria qualificada, e de novos residentes que contribuam para o fomento de uma vivência urbana mais dinâmica e ativa.

Quadro 1 | Grandes números

INDICADOR	TÁMEGA E SOUSA (NUT III)	RESENDE (CC)	UF DE ANREADE E S. ROMÃO DE AREGOS	UF DE FREIGIL E MIOMÃES
Densidade populacional (hab/km ²)	236,5	92,1	93,4	73,2
População residente (2011)	433.146	11.339	1.471	790
Variação da população residente (1991-2011)	8%	-17%	-6%	-18%
Índice de envelhecimento	82,2	143,2	109,9	287,5
Nº edifícios	157.202	6.886	918	544
Variação do n.º de edifícios (1991-2011)	34%	6%	37%	11%
Nº de Alojamentos	195.415	7.434	985	564
Variação do número de alojamentos (1991-2011)	44%	11%	21%	11%

Fonte: INE

Figura 3 | Enquadramento da ARU 02 no concelho de Resende



DELIMITAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA ARU 02 DO NÚCLEO URBANO DE CALDAS DE AREGOS

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios utilizados para a delimitação da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos possuem um âmbito alargado e materializam aspetos de ordem humana e física e de natureza material e imaterial, procurando definir uma unidade urbana homogénea, respeitando a sua história e procurando afirmar uma estratégia para o futuro.

Importa destacar que o perímetro em questão corresponde a uma unidade urbana a qual se encontra, grosso modo, estabelecida no Plano Diretor Municipal (PDM).

A leitura fina da geografia do aglomerado de Caldas de Aregos e respetivo território envolvente permite afirmar a assertividade dos limites apresentados pelo grau de homogeneidade que o perímetro em questão apresenta, integrando a parte urbana mais consolidada do núcleo urbano e algumas áreas em vias de consolidação, para além de alguns espaços expectantes ou

vazios urbanos nos quais recaem algumas intenções de desenvolvimento urbanístico que se pretendem implementar no futuro.

Figura 4 | Cais turístico fluvial de Caldas de Aregos



Fonte: Câmara Municipal de Resende

Cumulativamente, verifica-se que o perímetro a que corresponde a ARU 02 de Caldas de Aregos integra as funções fundamentais do aglomerado, em particular os principais equipamentos coletivos como são as termas e o cais turístico fluvial, bem como os principais eixos de localização dos estabelecimentos comerciais, de restauração e serviços (posto de turismo e de CTT), que marcam a respetiva centralidade.

No que respeita à dimensão ligada com os valores arquitetónicos e culturais o perímetro integra ainda os principais ativos nomeadamente a capela de Santa Luzia, também conhecida como capela de Santa Maria Madalena.

Figura 5 | Posto de turismo e de CTT de Caldas de Aregos



Fonte: Câmara Municipal de Resende

A proposta de delimitação integra vários elementos urbanos que revelam necessidade de ser intervencionados, tendo em vista potenciar os ativos históricos e culturais de Caldas de Aregos, promovendo a qualidade de vida da população local, através de uma intervenção integrada no edificado (privado e público) e no

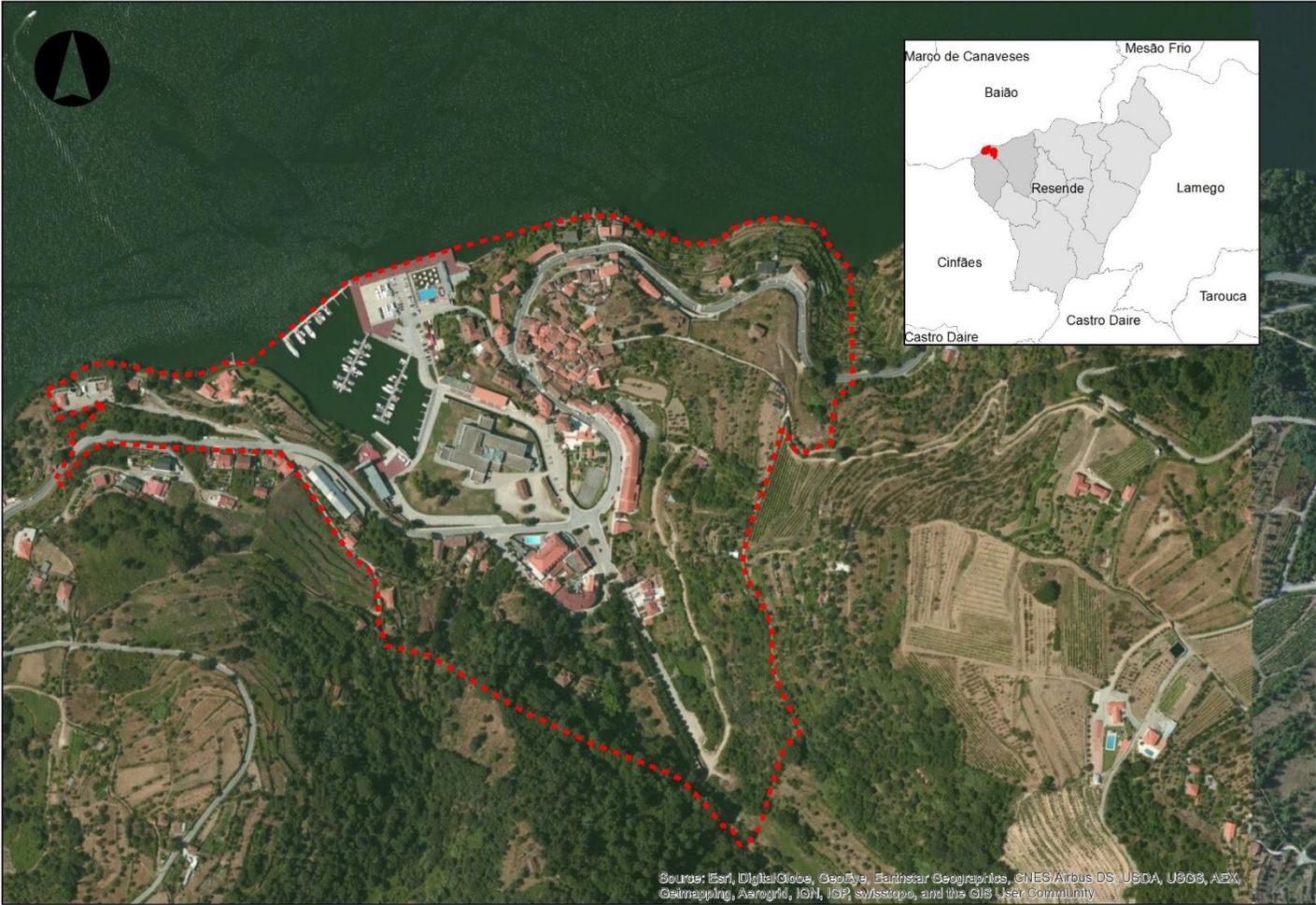
espaço público, potenciado a sua projeção para patamares de maior atratividade, potenciando os domínios do turismo e da visitação, que se afirmam como fundamentais para a promoção do aglomerado no contexto da região Norte.

De destacar que o aglomerado de Caldas de Aregos possui uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), definida em sede de Plano Diretor Municipal, com uma área de cerca de 36 hectares (área superior à ARU que possui 22 hectares).

Com efeito, esta unidade tem por objetivo *“assegurar a recuperação do núcleo urbano mais antigo e a integrar novos usos de habitação e serviços, turismo residencial e renovação e equipamentos, assegurando o equilíbrio urbano, ambiental e paisagístico do conjunto e, corresponde à área a sujeitar a plano de urbanização”* (Relatório de diagnóstico do PDM de Resende; 2009).

A delimitação da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos possui os limites territoriais que se apresentam na planta seguinte.

Figura 6 | Delimitação territorial do perímetro da ARU 02 do Núcleo de Caldas de Aregos



0 0,05 0,1 0,2 Km

Legenda

- ARU 02 - Núcleo Urbano de Caldas de Aregos
- Subsecções de 2011

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A ARU 02 do núcleo urbano de Caldas de Aregos possui uma área total de 22 hectares e uma densidade populacional de 6 habitantes por unidade de hectare. Do ponto de vista demográfico a ARU 02 possui 130 residentes, de acordo com dados relativos à BGRI do INE, de 2011, ao qual corresponde apenas 1% da população residente no concelho e 6% da população das freguesias onde se insere.

O território da ARU 02 encontra-se repartido entre duas freguesias distintas: União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos e União de Freguesias de Feigil e Anreade. Ambas as Uniões de Freguesias, no período de 1991-2011, revelaram uma dinâmica de perda demográfica (-6% e -18%, respetivamente). Entre os momentos de 2001 e 2011 verificou-se uma dinâmica de decréscimo da população residente no território da ARU 02, de cerca de -8%. No período de 1991-2011 a dinâmica de regressão demográfica foi mais expressiva, tendo a população decrescido cerca de -37%. No conjunto dos dois períodos censitários (1991-2011) a população residente no aglomerado de Caldas de Aregos decresceu quase metade (-

42%). Esta dinâmica pode-se justificar, de certa forma, pela polarização exercida pelo aglomerado de Resende que, ao longo dos referidos momentos, atraiu e captou um quantitativo expressivo de população residente, que em momentos anteriores, residiam em outros locais do concelho; por outro lado, pela dinâmica de migração externa que se constatou na maior parte dos territórios do interior para as áreas mais dinâmicas do litoral e para os polos metropolitanos. Do ponto de vista interno, a quebra da dinâmica turística e de visitação que caracterizaram este território, em décadas anteriores, associado ao turismo termal, afirma-se como o principal fator de regressão demográfica.

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%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	1.471	2%	-8%
UF de Feigil e Miomães (FR)	790	-9%	-9%
Caldas de Aregos (ARU_02)	130	-37%	-8%

Fonte: INE

Quadro 3 | Famílias (1991-2001-2011)

TERRITÓRIO	FAMÍLIAS		
	2011 (n.º)	Varição 1991-2001 (%)	Varição 2001-2011 (%)
Resende (CC)	4.070	-3%	-2%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	515	3%	-3%
UF de Feigil e Miomães (FR)	292	-7%	-4%
Caldas de Aregos (ARU_02)	33	-33%	-2%

Fonte: INE

No que se refere às famílias verificou-se uma dinâmica semelhante – perda de -2% - valor alinhado com a dinâmica do concelho de Resende (-2%).

Já no que se refere aos estratos etários verifica-se que a população com idade inferior a 14 anos é de 9% e a população com idade igual ou superior a 65 anos corresponde a de 25%, dinâmica que demonstra a necessidade de promover uma política direcionada para a coesão social, captação de população residente e de investimento para o território de Caldas de Aregos, aproveitando os ativos urbanísticos e

patrimoniais existentes que se constituem como uma forte alavanca ligada ao *cluster* do turismo e da visitação.

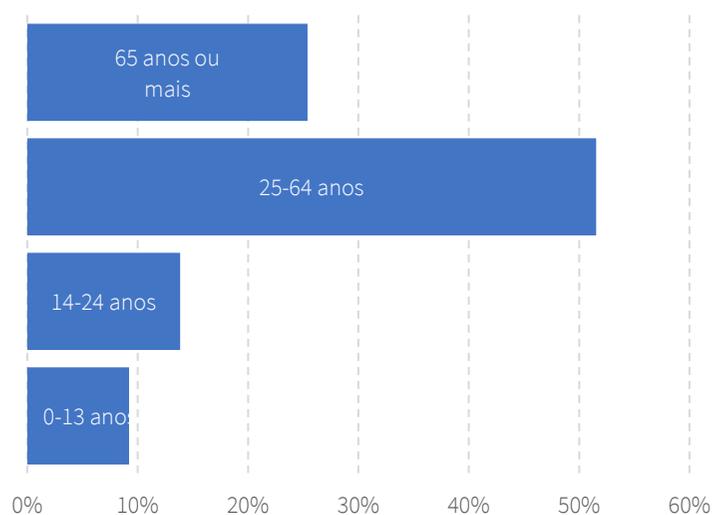
Do ponto de vista do grau de habilitações literárias constata-se que uma parte significativa da população residente (61%) possui o terceiro ciclo do ensino básico completo, valor alinhado com o referencial do concelho de Resende (59%) e abaixo do referencial da NUT III do Tâmega e Sousa (64%).

Relativamente ao ensino superior constata-se que cerca de 7% da população residente na ARU 02 possui os estudos superiores concluídos, valor ligeiramente acima do referencial do concelho de Resende em que apenas 4% da população residente possui o ensino superior completo.

Aproveitando as oportunidades de desenvolvimento turístico que o aglomerado possui, nomeadamente ligado ao espaço termal existente (onde se pode prevenir e curar doenças ortopédicas, doenças de reumatismo, doenças das vias respiratórias, sinusites e doenças da pele), assiste-se a um conjunto de oportunidades significativas neste território em termos de captação e fixação de recursos humanos qualificados

que poderão inovar e recriar a identidade e a vida urbana do aglomerado, à semelhança do passado, em plena relação com as restantes potencialidades que este oferece, desde logo, pela sua relação e simbiose com o rio Douro e o conjunto de atividades que ai se desenvolvem (náutica de recreio e desportos náuticos, por exemplo).

Gráfico 1 | População residente por estratos etários



Fonte: INE

DINÂMICA URBANÍSTICA

Ao nível do edificado constata-se que o território da ARU 02 possui 117 edifícios, a que corresponde uma densidade de cerca de 5,3 edifícios por unidade de hectare. Os edifícios, no período compreendido entre 2001 e 2011, sofreram um crescimento de cerca de 44%, valor superior ao constatado no concelho de Resende (6%).

Não obstante, é importante sublinhar que no período censitário 1991-2011 os edifícios sofreram um decréscimo vincado (-46%).

Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

TERRITÓRIO	EDIFÍCIOS		
	2011 (n.º)	Varição 1991-2001 (%)	Varição 2001-2011 (%)
Resende (CC)	6.886	0,4%	5,8%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	918	10%	25%
UF de Feigil e Miomães (FR)	544	2%	9%
Caldas de Aregos (ARU_02)	117	-46%	44%

Fonte: INE

A análise mais fina de dados relativos à BGRI do INE (2011) permite constatar que a esmagadora dos edifícios (91%) existentes neste perímetro são destinados ao uso exclusivamente residencial, seguido do uso principalmente residencial (7%) e o uso principalmente não residencial (2%).

Do ponto de vista de estrutura, constata-se que a maioria dos edifícios possui um a dois pisos (79%), seguido dos edifícios compostos por três a quatro pisos (17%).

Em termos de evolução do edificado constata-se que o período mais relevante em termos de dinâmica de edificação foi a primeira parte do Século XX, particularmente as décadas de 1910 e 1920, com cerca de 42%, facto que demonstra a peso histórico e patrimonial que o aglomerado possui em termos urbanos.

Para este crescimento contribuiu a construção da linha de comboio (1879), da estrada (1929) e a construção de novos hotéis, a par das próprias Termas de Aregos que, nos anos 40, chegaram a ser frequentadas por mais de 2.000 banhistas, somente na época estival (Junho a Outubro).

Entretanto, na segunda parte do século XX, com as cheias do Douro (1962) e a construção da barragem do Carrapatelo (1966) constatou-se uma quebra assinalável da dinâmica das Termas de Aregos.

Com efeito, o fecho das comportas (1971) fez subir o nível médio das águas do rio o que se traduziu na inundação dos balneários do complexo termal, os quais acabaram por ficar submersos definitivamente, nunca tendo o aglomerado recuperado a dinâmica de atratividade que o caracterizou em momentos anteriores.

Figura 7 | Vista geral do aglomerado de Caldas de Aregos



Fonte: Monumentos desaparecidos Blogspot

Figura 8 | Balneário e hotel do parque de Caldas de Aregos



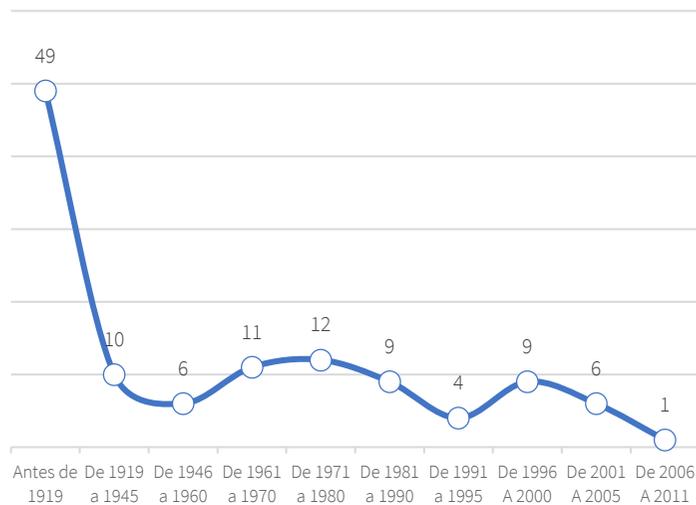
Figura 9 | Antigas Termas de Caldas de Aregos soterradas



Fonte: Monumentos desaparecidos Blogspot

Com este conjunto de acontecimentos assistiu-se a uma quebra assinalável da dinâmica urbanística no aglomerado de Caldas de Aregos, tendo, desde os anos 80, sido construídos apenas 25% do tecido urbano existente, valor bastante aquém de outros polos urbanos cuja dinâmica urbanística, de maior expressão, foi a última parte do século XX.

Gráfico 2 | Evolução do edificado por década de construção



Fonte: INE

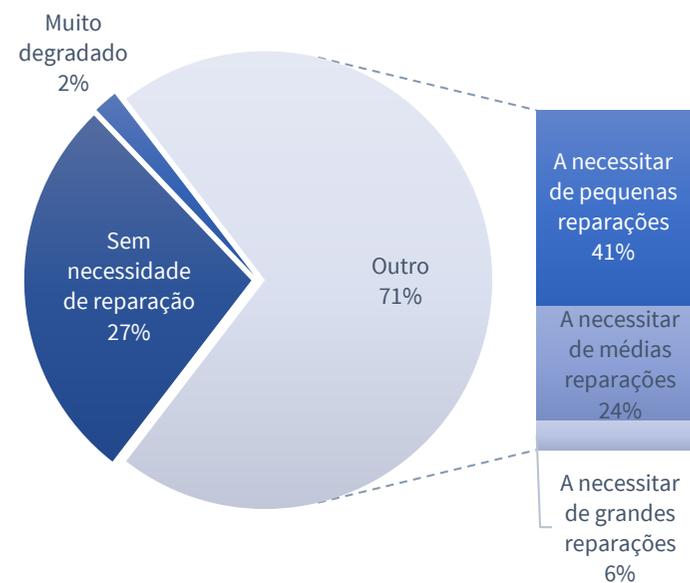
No que respeita ao estado de conservação, e considerando dados referentes à escala da subsecção estatística, do INE, do ano de 2011, constata-se o seguinte quadro:

- 27% dos edifícios não possuem necessidades de reparação;
- 71% dos edifícios possuem necessidades de reparação;
- 1% dos edifícios encontram-se muito degradados.

Especificamente no que se reporta aos edifícios que “possuem necessidades de reparação” (71%), constata-se que:

- 41% necessitam de pequenas reparações;
- 24% necessitam de médias reparações;
- 6% necessitam de grandes reparações.

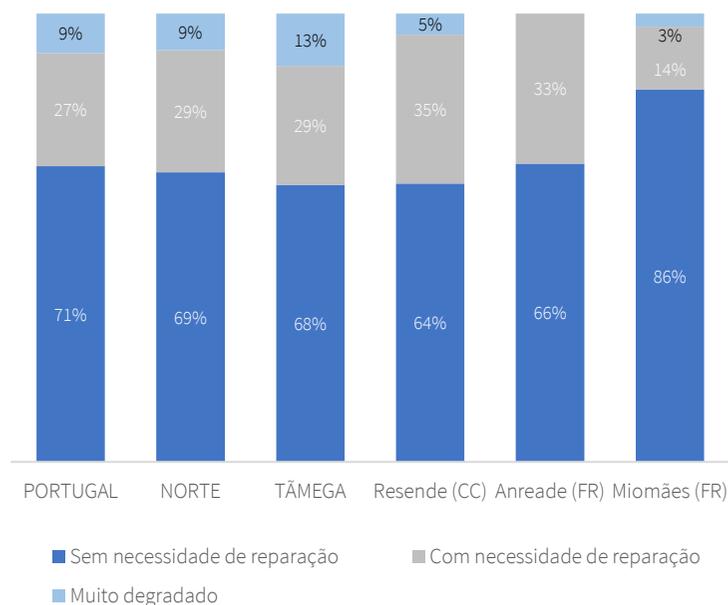
Gráfico 3 | Estado de conservação do edificado na ARU 02 de Caldas de Aregos



Fonte: INE

Conforme é possível aferir através da análise do gráfico abaixo, o estado de conservação dos edifícios na ARU 02 de Resende revela maior carência de intervenção face ao referencial médio do país, da região e sub-região onde se insere, sendo, no caso, dos edifícios “com necessidade de reparação” uma diferença de cerca de 42 pontos percentuais.

Gráfico 4 | Estado de conservação do edificado nas escalas superiores de análise



Fonte: INE

No que se refere aos alojamentos verifica-se que no núcleo urbano de Caldas de Aregos existem 158 alojamentos, ao qual equivale uma densidade de 7,2 alojamentos por unidade de hectare. Entre os momentos censitários de 2001 e 2011 os alojamentos cresceram na ordem dos 40%, ao contrário do período censitário anterior (1991-2001) em que se assistiu a um decréscimo significativo do número de alojamentos - cerca de 29%. Esta diminuição poder-se-á dever a um impulso da dinâmica de regeneração do edificado existente.

Destacar ainda que deste conjunto de alojamentos cerca de metade se encontra ocupado e o restante vago.

Quadro 5 | Alojamentos (1991-2001-2011)

TERRITÓRIO	ALOJAMENTOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	7.434	8%	11%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	985	14%	21%
UF de Feigil e Miomães (FR)	564	1%	12%
Caldas de Aregos (ARU_02)	158	-29%	40%

Fonte: INE

DINÂMICA DO TECIDO PRODUTIVO

O necessário reforço das dimensões de coesão, competitividade e sustentabilidade no concelho de Resende, depende, em grande parte, de um esforço de recapitação das suas estruturas económicas, dotando-as das condições necessárias para responder afirmativamente aos novos desafios e aos novos padrões de organização da vida social e urbana que se vêm impondo na região.

O desenvolvimento sustentado do concelho reside, em boa parte, na capacidade que o seu tecido económico local possui para capitalizar os proveitos que resultam das potencialidades endógenas do concelho e de promover o diálogo entre os seus espaços urbanos e rurais, incorporando todo o potencial disperso no território.

A qualificação das estruturas económicas existentes no concelho é um fator fundamental no esforço de diversificação base económica do concelho e robustece a dimensão polifuncional do tecido urbano e contribuí para consolidação de múltiplas centralidades no concelho.

A atratividade dos principais polos do concelho, em particular a sua capacidade de fixar massa crítica e incubar iniciativas empreendedoras, é essencial na projeção do concelho, tendo em vista reduzir a vulnerabilidade do tecido empresarial aos fenómenos de deslocalização dos setores produtivos.

A adequada articulação das diferentes áreas funcionais do concelho é fulcral para o desenvolvimento económico e de geração de postos de trabalho. Neste quadro, a reconversão

funcional e revitalização do tecido empresarial no núcleo urbano de Caldas de Aregos é um processo que não dispensa a compreensão da sua situação atual, no contexto concelho e da região onde se insere.

Ao contrário de que sucede em outros 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 sobretudo em torno dos povoamentos de menor dimensão como é o caso de Caldas de Aregos.

O núcleo urbano de Caldas de Aregos possui um número reduzido de estabelecimentos comerciais, mas apresenta uma dinâmica turística interessante com potencial. O seu carácter pitoresco, resulta essencialmente da combinação harmoniosa de uma frente ribeirinha de grande beleza, com um pequeno

aglomerado urbano que se desenvolve ao longo da encosta, tornando Caldas de Aregos como um aglomerado com potencial turístico.

Figura 10 | Vista geral do núcleo urbano de Caldas de Aregos atualmente



As Termas são a principal atividade do núcleo urbano de Caldas de Aregos e dos mais importantes fatores de atração de visitantes e turistas. Esta unidade termal é um dos espaços termais mais reconhecidos na região Norte do país. O espaço do balneário Rainha D. Mafalda foi integralmente contruído na década de 90 e encontra-se atualmente apetrechado com

equipamentos modernos e possibilitam aos utentes beneficiar das potencialidades curativas das águas.

Figura 11 | Balneário de Rainha D. Mafalda – Termas de Aregos



O núcleo urbano das Caldas de Aregos localiza-se na parte baixa do concelho, sendo a porta de entrada no município pelo rio. Caldas de Aregos possui um cais fluvial, devidamente equipado, e uma embarcação denominada “Barca de Aregos”, que faz a ligação entre margem direita (Estação de Aregos, no concelho de Baião) e margem esquerda (Caldas de Aregos em Resende) do Douro, realiza também passeios no Douro, nos quais é possível contemplar toda a beleza cénica das paisagens durienses.

A natureza das atividades económicas existentes está fortemente relacionada com a dinâmica turística incutida pela

presença das Termas de Aregos e da frente ribeirinha, consistindo essencialmente em unidades empresarias que operam no ramo da hotelaria e restauração. Igualmente importante é a presença de serviços de interesse geral à população com é o caso da estação de correios que contribui para manutenção do afluxo de pessoas a este espaço.

Também no plano imaterial, o município, através da promoção de festas e romarias alusivas aos costumes e tradições concelhias, tem também procurado animar as dinâmicas no núcleo urbano de Caldas de Aregos. A Festa das Cavacas é disso um exemplo e pese embora o seu caráter sazonal esta iniciativa que pretende valorizar a “cavaca”, um dos símbolos da doçaria tradicional do concelho, atrai visitantes para as Caldas de Aregos dinamizando também o tecido económico local.

Com um acesso ao rio facilitado pela existência de um cais turístico-fluvial devidamente apetrechado, a zona ribeirinha de caldas de Aregos reúne as condições ideais para a organização de diversas atividades de rio. Caldas de Aregos tem sido palco de inúmeras competições de diversas modalidades do desporto náutico, como a vela, o remo, o jet-ski e a motonáutica, atraindo

centenas de visitantes e espetadores que se concentra nas margens do rio para assistir ao espetáculo, o que vem colocar Caldas de Aregos como um grande destino náutico no norte do país.

Figura 12 | Atividades Náuticas em Caldas de Aregos



REFUNCIONALIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL LOCAL

O setor do turismo assume-se como uma alavanca essencial na afirmação economia de Caldas de Aregos. A qualificação da oferta turística que respeite os valores naturais e valorize o património natural e cultural concelho, constitui um elemento

central de estratégia de desenvolvimento urbano promotora da necessária complementaridade entre o sistema urbano e o sistema natural.

Para além do Rio Douro, que oferece excelentes condições de navegabilidade, o núcleo urbano de Caldas de Aregos é atravessado pela EN222, a denominada estrada romântica que liga Gaia a Foz Côa, na qual, ao longo do seu trajeto, pode ser contemplada toda a riqueza paisagística envolvente.

A afirmação de um núcleo urbano de Caldas de Aregos qualificado e atrativo coloca o concelho de Resende em excelentes condições de tirar partido deste autêntico corredor turístico formado pelo rio Douro e pela EN222 e, por conseguinte, capacitado para beneficiar dos proveitos resultantes do novo perfil de turismo que, assente na procura da autenticidade e dos valores naturais, começa a vingar em toda a região.

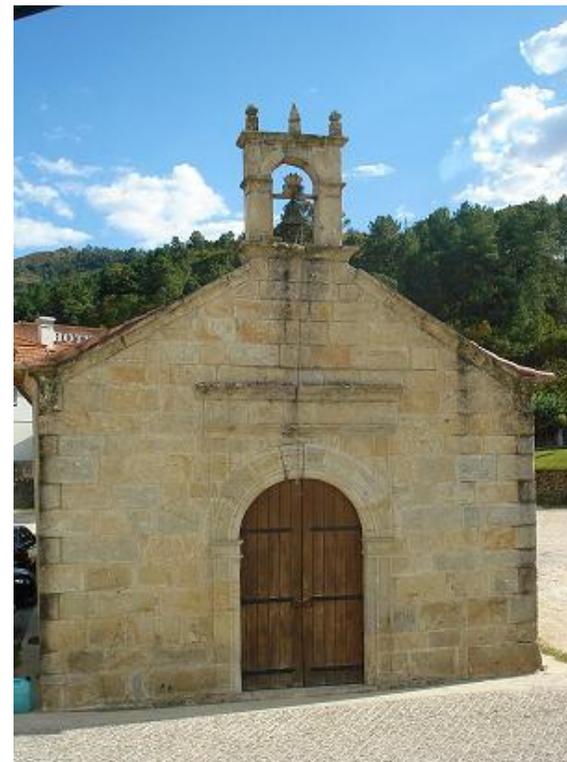
A qualificação e valorização da zona ribeirinha apresenta-se como crucial à afirmação económica do aglomerado. A qualificação do tecido urbano degradado (espaço público e

edificado), é também, fundamental para garantir a manutenção dos níveis de atratividade, sem os quais não se garantem as condições necessárias à viabilização de futuros investimentos na esfera privada.

PATRIMÓNIO MATERIAL

No que se refere ao património a ARU 02 de Caldas de Aregos, 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 na tipologia “Igrejas” a Capela de Santa Luzia, também conhecida por Capela de Santa Maria Madalena.

Figura 13 | Capela de Santa Luzia



Na planta seguinte é possível aferir a localização da referida capela no contexto da ARU 02 de Caldas de Aregos.

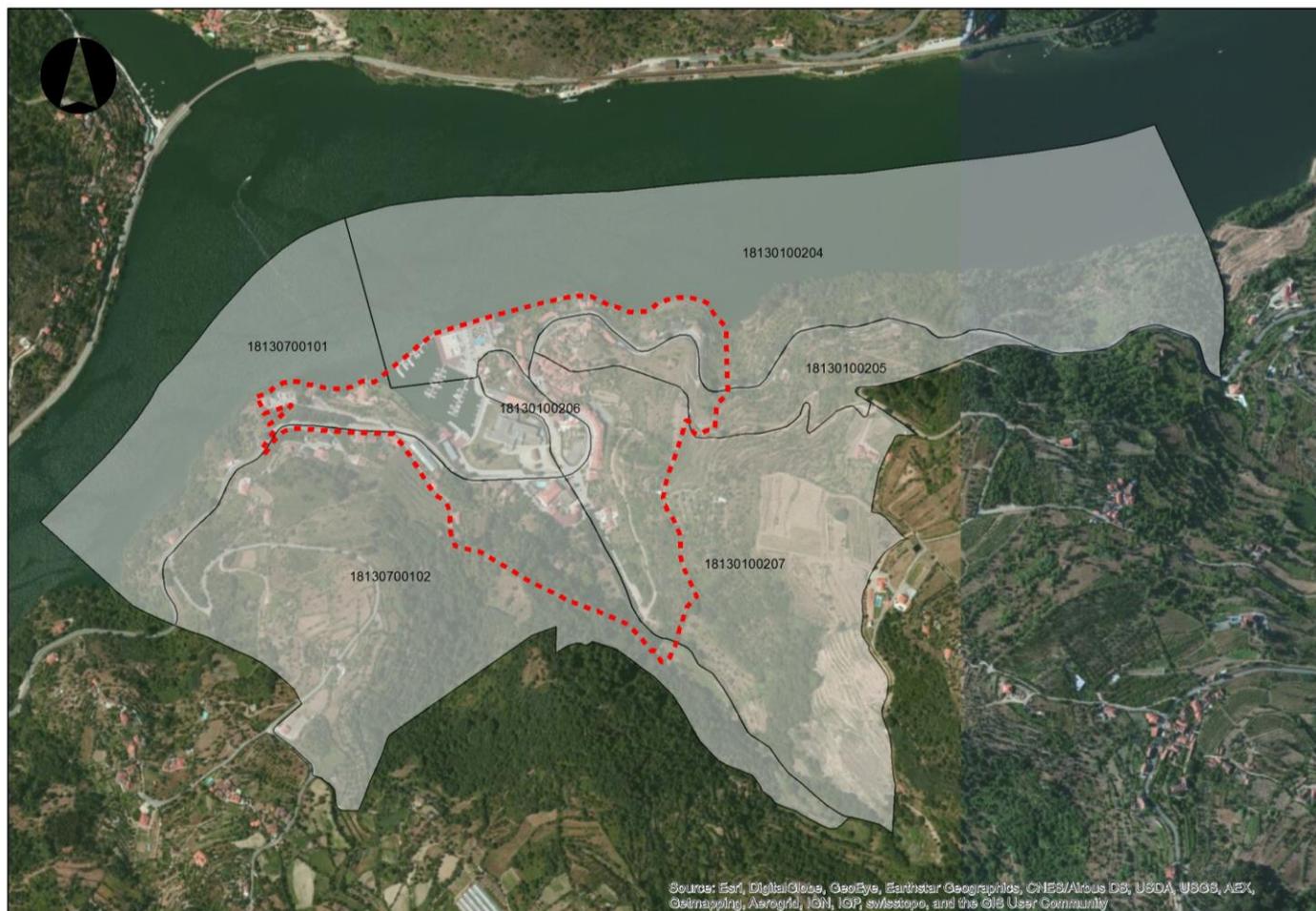
Figura 14 | Principais elementos patrimoniais da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos



0 0,05 0,1 0,2 Km

Legenda
ARU 02 - Núcleo Urbano de Caldas de Aregos Patrimônio

Figura 15 | Subsecções (INE) utilizadas no âmbito da caracterização territorial efetuada



0 0,075 0,15 0,3 Km

Legenda

 ARU 02 - Núcleo Urbano de Caldas de Aregos  Subsecções de 2011

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none">▪ História e identidade do aglomerado de Caldas de Aregos;▪ Presença de infraestruturas e equipamentos de desenvolvimento turístico (termas e cais fluvial turístico);▪ Relação direta com o rio Douro (e o seu peso na estratégia do Norte 2020);▪ Presença de ativos culturais e patrimoniais (acervo histórico);▪ Caldas de Aregos enquanto “porta de entrada” no concelho de Resende;▪ Possibilidade de integrar os produtos do turismo de natureza, cultural e fluvial no mesmo núcleo urbano;▪ Plano Diretor Municipal (PDM) encontra-se revisto e detém quadro de orientações para a promoção da reabilitação urbana.	<ul style="list-style-type: none">▪ Regressão demográfica;▪ Falta de recursos humanos especializados na área do turismo e restauração;▪ Tecido produtivo local atomizado;▪ Ausência de oferta hoteleira qualificada;▪ Estado de conservação do edificado;▪ Perda de funções urbanas (equipamentos e serviços);▪ Fraca dinâmica do mercado de arrendamento;▪ Níveis de acessibilidade aos polos urbanos envolventes (A24).
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">▪ Inserção na Região Demarcada do Douro (RDD);▪ Integração da Rota do Românico;▪ Proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP);▪ Existência de cais que permite acolher as embarcações flúvio-turísticas que percorrem o canal do Douro;▪ Portugal 2020 e instrumentos financeiros para a reabilitação urbana.	<ul style="list-style-type: none">▪ Despovoamento progressivo;▪ Degradação contínua do tecido edificado;▪ Aumento da concorrência externa na área do turismo termal e de natureza.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E OBJETIVOS

Nesta fase importa recuperar a reflexão estratégica iniciada no âmbito da delimitação das ARU e da elaboração Estratégia de Desenvolvimento Urbano Resende (EDU). NO decurso dos trabalhos foi possível consolidar uma visão partilhada de futuro para estes territórios específicos e esboçar as linhas orientadores para concretização dos objetivos de reabilitação.

Este será também o referencial estratégico a adotar no âmbito da presente ORU, o qual que deverá também articular-se, no plano temático e programático, com os vários instrumentos de planeamento e ordenamento do território. A abordagem estratégica definida nesta operação procura estender a Caldas de Aregos, com as devidas adaptações às especificidades locais, os princípios orientadores que, em matéria de regeneração urbana, se encontram definidos no contexto das políticas pública de nível mais macro.

Igualmente decisivo neste processo foi a articulação da ORU com a programação estratégica e as prioridades de investimento do Portugal 2020.

Além da prioridade de investimento 6.5, já mobilizada no âmbito do PARU, estabelece-se um enquadramento estratégico ao qual se poderá associar um programa de financiamento orientado para as oportunidades de financiamento que surgem no contexto dos apoios existentes para projetos de reabilitação urbana. A mobilização destas verbas pode vir a revelar-se fulcral para a concretização dos objetivos fixados para a ARU, designadamente nos domínios social ambiental e cultural.

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;
- 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		
	OEsp.1.1 Requalificar o edificado devoluto (público e privado)	OEsp.1.2 Qualificar o espaço público urbana	OEsp.1.3 Captar novas funções para o centro urbano
ARU do núcleo urbano de Caldas de Aregos	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 CALDAS DE AREGOS

O alinhamento das opções estratégicas do PERU com as opções de desenvolvimento municipal é bem patente na análise do PDM, instrumento em que é referida a 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”* constitui-se como uma das razões que fundamentaram a revisão do PDM de Resende, finalizado em 2009.

Notar 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”*. Este facto reforça a ambição da Câmara

Municipal de Resende (CMR) em promover a qualificação do tecido urbano de Caldas de Aregos.

Para além do PDM, a construção da matriz estratégica da ORU é também condicionada pelo quadro prospetivo que resultou da reflexão estratégica promovida no quadro da elaboração EDU/PARU.

Dada a natureza participativa destes trabalhos, o processo acaba por traduzir a ambição daqueles que trabalham, vivem e investem no concelho, o que, por seu turno vai necessariamente moldar a matriz estratégica da ORU e orientar as opções de reabilitação urbana do município no sentido da sua concretização. As linhas orientadoras então definidas não podem, portanto, deixar de encontrar tradução no presente do PERU

Partindo deste quadro territorial, reconhecendo os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se colocam à ARU de Caldas de Aregos, foi 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 integra na presente ORU. 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 grande ambição para Caldas de Aregos passa por promover a atração de novos residentes, investidores, empresas e funções, através da realização de ações dirigidas à reabilitação e

refuncionalização do tecido edificado existente. Caldas de Aregos é, neste contexto, entendido enquanto território com fortes potencialidades no plano turístico, tendo-se estabelecido para o horizonte de médio longo prazo, uma intervenção urbanística empenhada na qualificação estética, funcional deste núcleo, afirmando a sua centralidade no novo paradigma de desenvolvimento turístico para o concelho de Resende.

Foram definidos objetivos específicos da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos, 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 evidencia:

- **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 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 16 | Objetivos estratégicos e específicos da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos



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 02 de Caldas de Aregos 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 CMS, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo limite da ARU 02 de Caldas de Aregos.

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

PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana do núcleo urbano de Caldas de Aregos 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 Município de Resende posiciona-se enquanto entidade com um elevado nível de conhecimento e de proximidade com o seu território, reguladora e articuladora dos principais atores e agentes que nele intervêm. Dado que se encontra numa posição privilegiada para tal, faz todo o sentido que seja o próprio Município a assumir o compromisso de desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

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 a entidade gestora possui um papel importantíssimo em todo o processo da ORU em questão, acompanhado a sua evolução, operacionalização e realização, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando 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 (CMR) esta função, nos termos do n.º 1 do Artigo 10.º (Tipos de entidade gestora).

Neste contexto, a Câmara Municipal de Resende enquanto entidade gestora, 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.

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 Caldas de Aregos.

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.

Foram definidas 10 ações públicas, especificamente ligadas à reabilitação/ regeneração do edificado e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de cerca de 5.993.567,20 €.

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

Tabela 1 | Quadro Síntese das ações

DESIGNAÇÃO	INVESTIMENTO	DATA DE EXECUÇÃO
AE_1 Regeneração urbana no espaço público do povoado antigo de Caldas de Aregos.pdf	199.512,43 €	2019
AE_2 Requalificação da ligação pedonal à cota alta do Casco antigo de Caldas de Aregos.pdf	382.054,77 €	2019
AE_3 Reabilitação do Balneário de Caldas de Arêgos	4.000.000,00 €	2020
AE_4 Regeneração Urbana da Avenida das Tílias	212.000,00 €	2021
AE_5 Reabilitação e Reconversão da antiga escola primária de caldas de Arêgos em espaço de apoio ao associativismo e aos desportos náuticos	350.000,00 €	2021
AE_6 Regeneração Urbana da EN222 entre a “Casa do Brasileiro” e poente da Rua da Mata	220.000,00 €	2022
AE_7 Regeneração Urbana da Rua da Vila Nazaré e Rua do Cais	130.000,00 €	2023
AE_8 Reconversão dos Bares Concessionados em edifício Restaurante, bar, esplanada	400.000,00 €	2024
AE_9 Requalificação do acesso à ETAR de Caldas de Arêgos e criação de Estacionamento ao Centro Cultural	30.000,00 €	2024
AE_10 Animação do Centro Histórico de Caldas de Arêgos e definição da “Rota Nostálgica”	70.000,00 €	2026

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;

²

www.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 obedeçam 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

	Entidade 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)

⁵ Caso seja em Núcleos precários e Núcleos degradados

