

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO MARTINHO DE MOUROS



 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) do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros

Promotor

Câmara Municipal de Resende

Elaborado por



TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Resende

ÍNDICE

| | | | |
|---|----|--|----|
| Ficha técnica | 1 | Património material | 25 |
| Índice | 2 | Análise SWOT | 29 |
| Nota introdutória | 3 | Estratégia de reabilitação e objetivos | 30 |
| Objetivos e Abordagem Metodológica | 4 | Benefícios fiscais, apoios e incentivos | 36 |
| Contexto territorial | 7 | Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo | 39 |
| Enquadramento geral | 7 | Prazo de execução | 42 |
| Principais dinâmicas e enquadramento da ARU 03 no concelho de Resende | 9 | Modelo de Gestão e de Execução | 43 |
| Delimitação e caracterização da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros | 13 | Programa de Investimento | 44 |
| Critérios de delimitação | 13 | Quadro Síntese | 44 |
| Dinâmica demográfica | 16 | Programa de financiamento | 46 |
| Dinâmica urbanística | 18 | A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020 | 46 |
| Dinâmica do tecido produtivo | 22 | Outras fontes de financiamento | 47 |
| Refuncionalização do tecido empresarial local | 24 | | |

NOTA INTRODUTÓRIA

O ciclo de regeneração urbana atualmente em curso no concelho tem com ponto de partida o mais recente Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), através do qual os municípios passam a dispor de um conjunto de poderes e competências, que se somam aos tradicionais instrumentos de política urbanística, possibilitando uma intervenção integrada de reabilitação e definição de um quadro fiscal mais favorável ao investimento em reabilitação do edificado privado.

Ao abrigo deste regulamento o município de Resende iniciou, em 2016 um caminho processo que conduziu à delimitação e aprovação de três Áreas de Reabilitação Urbana no concelho: 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.

Para que esta dinâmica não se perca, importa nesta fase dar sequencia a estes processos que, apesar de terem gerado uma dinâmica positiva, muito do seu potencial está ainda por concretizar.

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) São Martinho de Mouros delimita um território que, nas últimas décadas, tem sido sujeito a um processo de despovoamento e de envelhecimento populacional, acompanhado pela retração das atividades económicas.

Esta realidade configura um cenário favorável ao aparecimento de um conjunto de problemáticas, cuja expressão mais evidente é a degradação do tecido urbano e do património cultural e natural em presença.

Este documento materializa a etapa seguinte do processo que se iniciou coma delimitação da ARU para o núcleo urbano de São martinho de Mouros e visa a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU)-

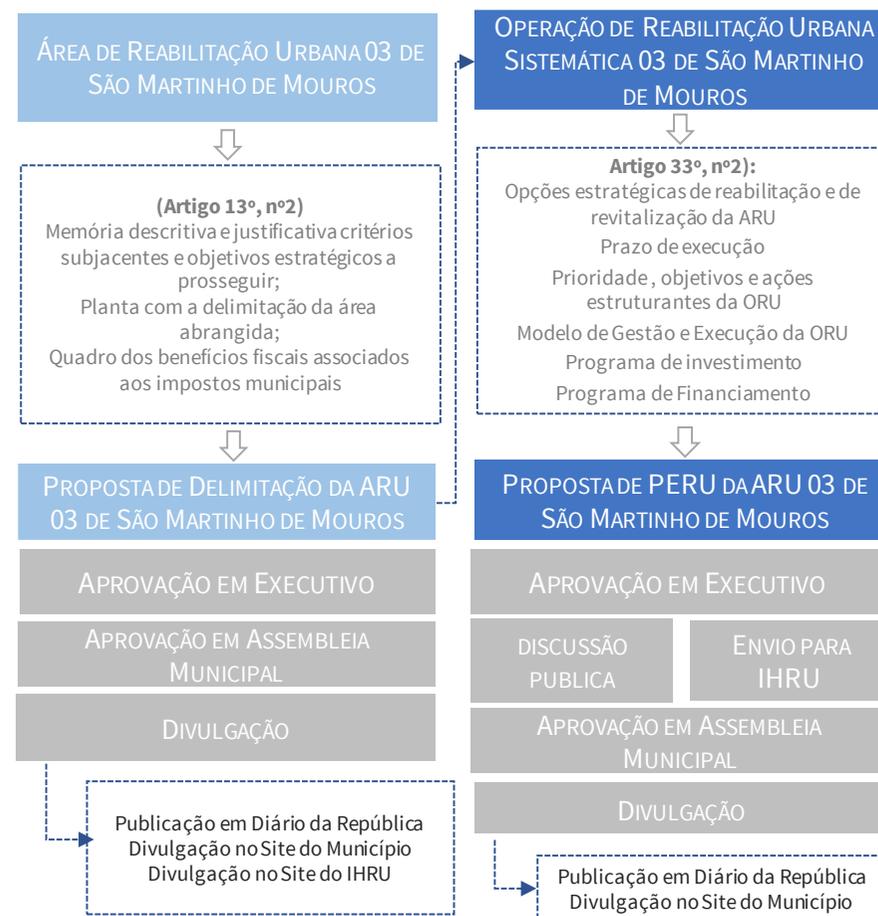
O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana aqui desenvolvido procura fornecer enquadramento estratégico e às operações de reabilitação que contribuam para a revitalização física social e funcional deste núcleo urbano, definindo, simultaneamente, a sua programação do ponto de vista financeiro e temporal de forma articulada e integrada.

OBJETIVOS E ABORDAGEM METODOLÓGICA

A necessidade de candidatar a proposta de Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) dentro dos prazos exigidos pelo aviso de concurso, levou o município a antecipar o processo de aprovação da ARU (um requisito obrigatório da candidatura PARU), em relação ao processo da ORU.

É neste contexto que, na qualidade de entidade gestora, o município dá, nesta fase, 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, procedendo à elaboração do PERU que, conforme referido, consiste num instrumento próprio que visa a aprovação da ORU para esta área.

A aprovação das ORU, à semelhança do que sucede com o processo de delimitação da ARU, é uma competência da Assembleia Municipal (AM) que, sob da proposta da Câmara Municipal (CM), delibera a sua aprovação.



O presente documento inclui a delimitação do território da ARU da São Martinho de Mouros, conforme aprovada a 30 de junho de 2016 em sessão ordinária da Assembleia Municipal, bem como a ORU que a enquadra. A opção recaiu por uma ORU do tipo sistemática, o que implica, de acordo com a alínea b) do artigo 16.º do RJRU, a sua aprovação através instrumento próprio - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A definição de uma ORU sistemática para este território parte de uma leitura atualizada das fragilidades do tecido urbano da São Martinho de Mouros, bem como do reconhecimento da importância deste núcleo na estruturação do sistema urbano do concelho e das suas potencialidades para a afirmação de Resende no plano regional e nacional.

Uma ORU do tipo sistemática possibilita uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano da São Martinho de Mouros, que alia a reabilitação do edificado à qualificação das infraestruturas e equipamentos, bem como dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Assim, e uma vez definido o foco territorial, através delimitação da ARU da São Martinho de Mouros, este documento constitui a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana a adotar para este território, procurando enquadrar estrategicamente as operações de reabilitação, e definindo, simultaneamente, a sua programação do ponto de vista financeiro e temporal

Adicionalmente, além da identificação das iniciativas de reabilitação de natureza pública a desenvolver, 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 de São Martinho de Mouros, conforme deliberação da Assembleia Municipal, publicada através do Aviso n.º 11675/2015, de 13 de outubro.

O documento PERU 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 São Martinho de Mouros no concelho;
- **Delimitação e caracterização da área de reabilitação urbana:** onde se apresentam os critérios subjacentes à sua delimitação da ARU 03 do centro urbano de São Martinho de Mouros 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 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.

CONTEXTO TERRITORIAL

ENQUADRAMENTO GERAL

O concelho de Resende encontra-se 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 com menor dimensão territorial do conjunto dos 11 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 da sub-região.

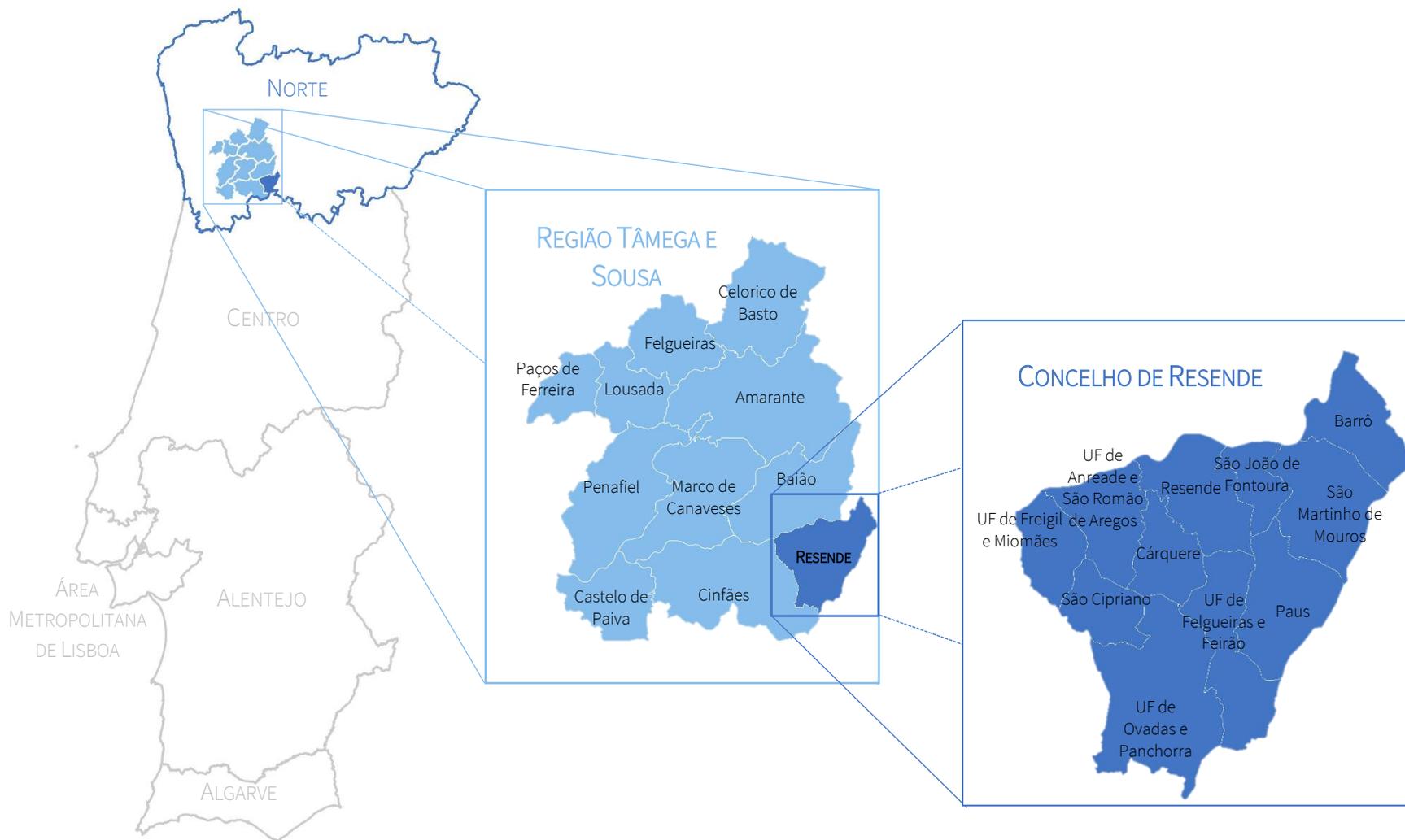
Resende localiza-se na margem esquerda do rio Douro, com o qual estabelece o seu limite mais a Norte, sendo ainda confinado pelo concelho de Castro Daire (Sul), Lamego (Nascente) e pelo Concelho de Cinfães (Poente). O concelho é

composto (após a 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 S. Martinho de Mouros.

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

PORTUGAL CONTINENTAL



PRINCIPAIS DINÂMICAS E ENQUADRAMENTO DA ARU 03 NO CONCELHO DE RESENDE

De acordo com os últimos dados censitários Resende conta com efetivo populacional de 11.370 habitantes, o que confirma a tendência de quebra demográfica observada nos últimos momentos 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 (média de 82,3).

Também em matéria de educação a situação do concelho, 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 em níveis elevados e muito distantes do referencial regional (6,3% - Tâmega e Sousa; 5,0% - Norte) e nacionais (5,2%).

A ideia de que estamos na presença de um concelho com fragilidades do ponto de vista social e económico é reforçada

pela leitura indicador de poder de compra que, neste particular, coloca Resende, como o segundo pior 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 tendo em conta 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 maioria 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 (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, desencadeados 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, de 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 alojamentos vagos (+112), o que sugere a intensificação da dinâmica de abandono do parque habitacional.

A ARU 03 localiza-se na freguesia homónima que possui 1.495 habitantes e uma densidade populacional de 103,8 habitantes/km². Trata-se da segunda freguesia com mais população do concelho de Resende.

Elevada à categoria de Vila, em 1997, São Martinho de Mouros é também um dos aglomerados mais antigos do concelho e, portanto, sendo rico em história e em tradições, para além das belezas paisagísticas que a sua localização privilegiada na encosta da margem direita do Bestança.

Entre 1991 e 2011, a freguesia perdeu 448 habitantes. Trata-se de uma freguesia com uma estrutura populacional envelhecida, no contexto do concelho, apresentando um índice de envelhecimento de 173,8, valor acima do verificado à escala concelhia (143,2).

Também no que respeito às dinâmicas do edificado, a freguesia de São Martinho de Mouros apresentou, nos últimos dois períodos intercensitários, uma tendência de regressão evidente, com quebras do número de edifícios (-17%) e alojamentos (-17%).

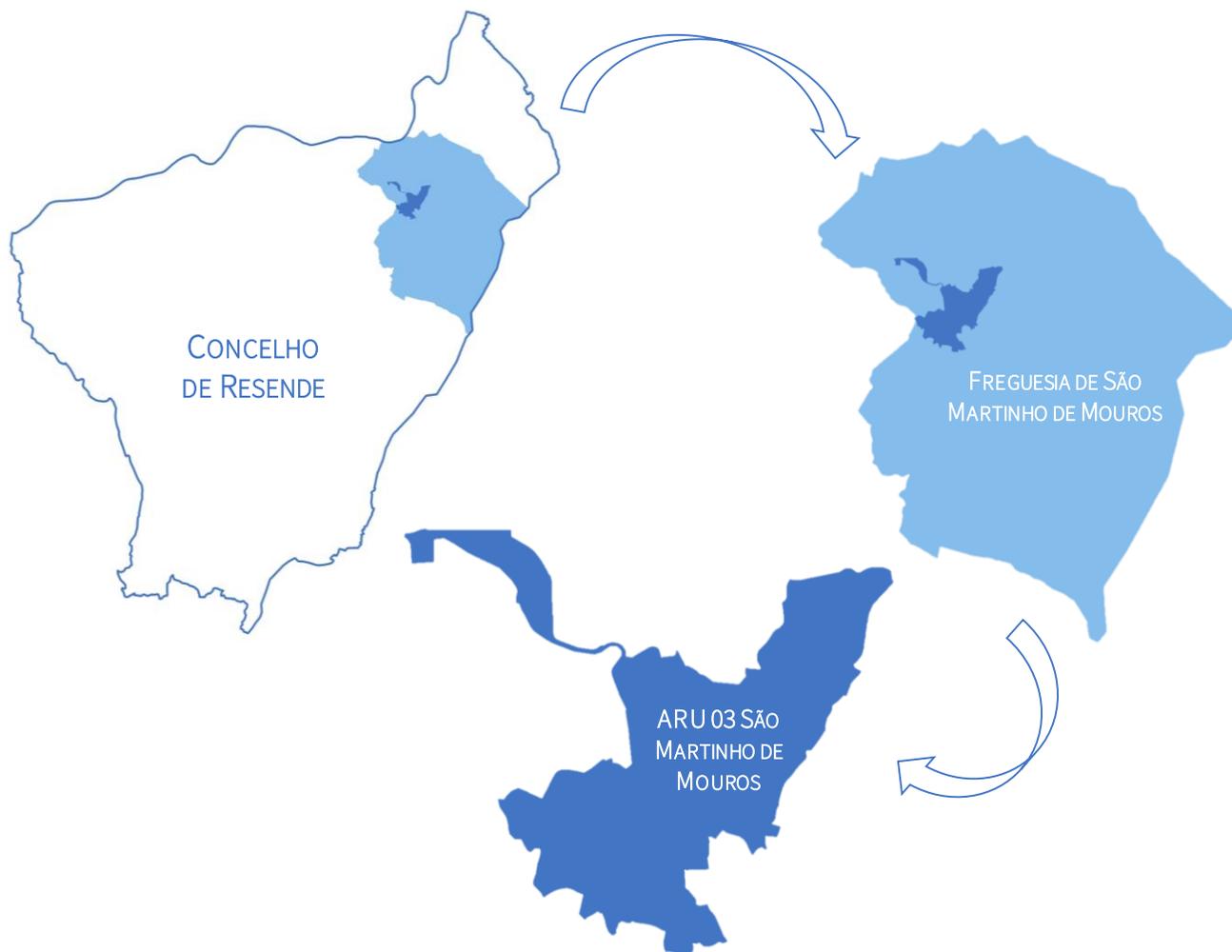
Relativamente ao estado de conservação do edificado, os dados censitários permitem aferir que a freguesia de São Martinho de Mouros possui fortes desafios. Em 2011, 421 dos 988 edifícios localizados nesta freguesia apresentavam necessidades de reparação e 9 deles encontravam-se mesmo num estado muito degradado.

Quadro 1 | Grandes números

| INDICADOR | TÂMEGA E SOUSA | CONCELHO | FREGUESIA |
|---|----------------|----------|-----------|
| POPULAÇÃO RESIDENTE (2011) | 433.146 | 11.339 | 1.495 |
| DENSIDADE POPULACIONAL (HABITANTES/ KM2) | 236,5 | 92,1 | 103,8 |
| VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE (1991-2011) | 8% | -17% | -23% |
| ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO | 82,3 | 143,2 | 173,8 |
| N.º DE EDIFÍCIOS | 157.202 | 6.886 | 988 |
| VARIAÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS (1991-2011) | 34% | 6% | -17,7% |
| N.º DE ALOJAMENTOS | 195.415 | 7434 | 1.023 |
| VARIAÇÃO DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS (1991-2011) | 44% | 11% | -17,4% |

Fonte: INE

Figura 2 | Enquadramento da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros no concelho de Resende



DELIMITAÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA ARU 03 DO NÚCLEO URBANO DE SÃO MARTINHO DE MOUROS

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Para a delimitação da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros foram considerados critérios, com um âmbito alargado, que materializam aspetos de base física e humana, tendo em vista definir, em rigor, uma unidade urbana homogénea, integrada e realista, indo ao encontro das principais constrangimentos e potencialidades que o núcleo urbano possui.

Para o efeito, desde logo, foi considerado o facto do perímetro em questão corresponder a uma unidade urbana que se encontra, grosso modo, estabelecida e definida no Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

A leitura fina da geografia do aglomerado de São Martinho de Mouros e respetivo território envolvente permite afirmar a assertividade dos limites apresentados pelo grau de homogeneidade que o perímetro em questão apresenta,

integrando o espaço urbano consolidado com algumas áreas de edificação dispersa, dimensões que, num processo de planeamento rigoroso e profundo, têm necessariamente precedências e inter-relações entre si, em função de um exercício de planeamento cuidado, que pretende projetar uma dimensão urbana integrada e coesa.

Por outro lado, o perímetro em questão integra as funções urbanas fundamentais do aglomerado, nomeadamente os principais equipamentos coletivos como é o caso do Centro Escola e do Pavilhão Gimnodesportivo bem como os principais eixos de localização dos estabelecimentos comerciais e os ativos patrimoniais e culturais de relevo, como é caso da Igreja de São Martinho de Mouros e do Pelourinho de São Martinho de Mouros.

A proposta de delimitação integra vários elementos urbanos que revelam necessidade de ser intervencionados, tendo em vista promover a qualidade de vida da população local, através de uma intervenção integrada do edificado e do espaço público, potenciado a sua atratividade e projeção para patamares de maior qualificação urbanística.

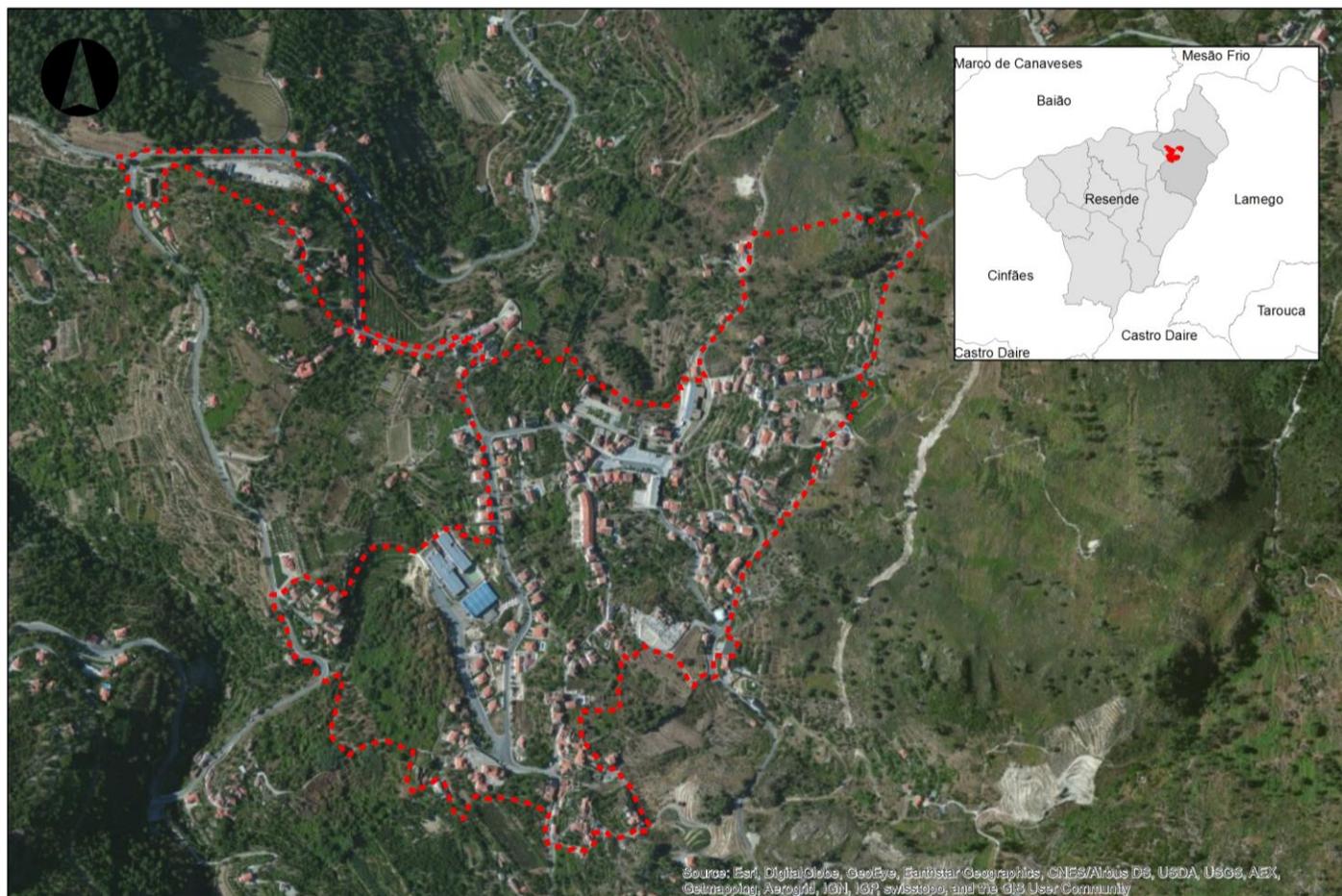
Destacar que o aglomerado urbano de São Martinho de Mouros corresponde a uma das cinco unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) definidas para o concelho de Resende.

A UOPG de São Martinho de Mouros, que integra uma área mais alargada (70 hectares) do que a ARU 03, destina-se a assegurar a recuperação do núcleo urbano mais antigo, integrando novos usos e funções: habitação, serviços e equipamentos; apostando, ainda, na definição de uma estratégia dirigida à qualificação do ambiente urbano, ambiental e paisagístico do conjunto urbano.

Com efeito, considerando que São Martinho de Mouros é um dos principais aglomerados do concelho, e que, ao longo dos últimos anos, a sua expansão foi efetuada numa lógica linear, tendo-se traduzido na fragmentação funcional do aglomerado e na consequente perda da dimensão de centralidade e aglutinadora, é necessário promover o reequilíbrio do seu centro histórico.

Nesse sentido, umas das prioridades fundamentais desta ARU e da UOPG é inverter a tendência de expansão do aglomerado de São Martinho de Mouros, valorizando, também, as áreas mais próximas e envolventes do núcleo antigo.

Figura 3 | Delimitação territorial do perímetro da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros



Legenda

-  ARU 03 - São Martinho de Mouros
-  Freguesias do concelho de Resende
-  Freguesia de São Martinho de Mouros
-  Concelhos limítrofes

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A ARU 03 do núcleo urbano de São Martinho de Mouros possui uma área total de 39 hectares e uma densidade populacional de 14 habitantes por unidade de hectare.

Do ponto de vista demográfico a ARU 03 possui 542 residentes, de acordo com dados relativos à BGRI do INE, de 2011, ao qual corresponde cerca de 5% da população residente no concelho e 36% da população da freguesia onde se insere (São Martinho de Mouros).

Entre os momentos censitários de 1991 e 2011 verificou-se um aumento da população residente de cerca de 22%. Para o efeito, contribuiu a proximidade ao aglomerado de Resende, a presença de valores patrimoniais relevantes e a existência de um modelo habitacional de baixa densidade, tranquilo, seguro e integrado num espaço de relação urbano-rural.

São Martinho de Mouros, que já foi sede do concelho de Resende, tem assistido a algumas ações de requalificação e organização da sua estrutura urbana, ao longo dos últimos anos, como é caso da construção do Centro Escolar e o do pavilhão

Gimnodesportivo, facto que tem fortalecido a dinâmica associado à atração e fixação de novos residentes, lógica que tem reforçado o papel deste aglomerado no contexto do sistema urbano do concelho de Resende.

A par destas intervenções devem-se destacar a requalificação do arruamento que liga a Igreja Matriz e a Igreja do Senhor do Calvário, da calçada até à feira nova.

Figura 4 | Centro Escolar de São Martinho de Mouros



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

Fonte: INE

| TERRITÓRIO | POPULAÇÃO RESIDENTE | | |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2011 (N.º) | VARIAÇÃO 1991-2001 (%) | VARIAÇÃO 2001-2011 (%) |
| RESENDE (CC) | 11.339 | -10% | -8% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (FR) | 1.495 | -11% | -14% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (ARU_03) | 542 | 14% | 7% |

Fonte: INE

Quadro 3 | Famílias (1991-2001-2011)

| TERRITÓRIO | FAMÍLIAS | | |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2011 (N.º) | VARIAÇÃO 1991-2001 (%) | VARIAÇÃO 2001-2011 (%) |
| RESENDE (CC) | 4.070 | -3% | -2% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (FR) | 571 | -2% | -3% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (ARU_03) | 196 | 18% | 15% |

A dinâmica de crescimento foi igualmente sentida no contexto dos núcleos familiares, os quais cresceram 35%, entre os momentos censitários de 1991 e 2011.

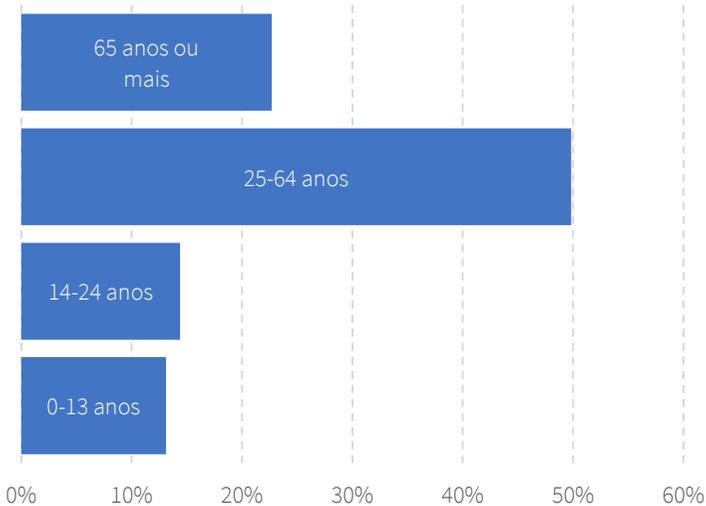
Não obstante, esta dinâmica de crescimento, tanto da população residente como das famílias, não foi acompanhado pelo restante território da freguesia de São Martinho de Mouros, onde se assiste a uma regressão do quantitativo demográfico da população (-23%) e das famílias (-5%), dinâmica que reforça o peso e a preponderância do aglomerado urbano no contexto do restante território da freguesia – onde se encontra patente uma matriz territorial de génese rural.

No que se refere aos estratos etários constata-se que a população com idade inferior a 14 anos é de 13% e a população com idade igual ou superior a 65 anos é de 23%, facto que é demonstrativo da necessidade de promover uma política direccionada para a coesão e inclusão social, tendo em vista captar residentes e promoção de investimento, no sentido de esbater o pendor de envelhecimento que se constata no quadro do território da ARU 03.

Do ponto de vista do grau de habilitações literárias constata-se que uma parte significativa da população residente (51%) possui o primeiro ciclo do ensino básico completo, valor acima do referencial do Resende (33%), da NUT III do Tâmega e Sousa (30%) e da NUT II Norte (28%).

Já no que se refere ao ensino superior verifica-se que apenas 8% da população residente da ARU possui esse grau de ensino completo, valor acima do referencial do concelho - onde apenas 4% da população possui o ensino superior completo.

Gráfico 1 | População residente por estratos etários



DINÂMICA URBANÍSTICA

No tocante ao domínio do edificado constata-se que o território da ARU 03 possui 351 edifícios, a que corresponde uma densidade de cerca de 9 edifícios por unidade de hectare.

Os edifícios, no período compreendido entre 1991 e 2011, sofreram um crescimento de cerca de 31%, valor superior ao constatado no concelho (6%), bem como na freguesia de São Martinho de Mouros – onde se observou uma dinâmica de diminuição do número de edifícios existentes, em virtude da progressiva degradação de alguns edifícios nas áreas de matriz rural.

Esta dinâmica demonstra a centralidade que o aglomerado de São Martinho de Mouros todavia possui – apesar da dinâmica de polarização exercida pelo aglomerado de Resende, particularmente no que se refere à atratividade em termos do mercado de habitação, serviços e à presença de um conjunto de equipamentos e infraestruturas de escala concelhia.

Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

| TERRITÓRIO | EDIFÍCIOS | | |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2011 (N.º) | VARIAÇÃO 1991-2001 (%) | VARIAÇÃO 2001-2011 (%) |
| RESENDE (CC) | 6.886 | 0,4% | 6% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (FR) | 988 | -4% | -15% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (ARU_03) | 351 | 15% | 31% |

Fonte: INE

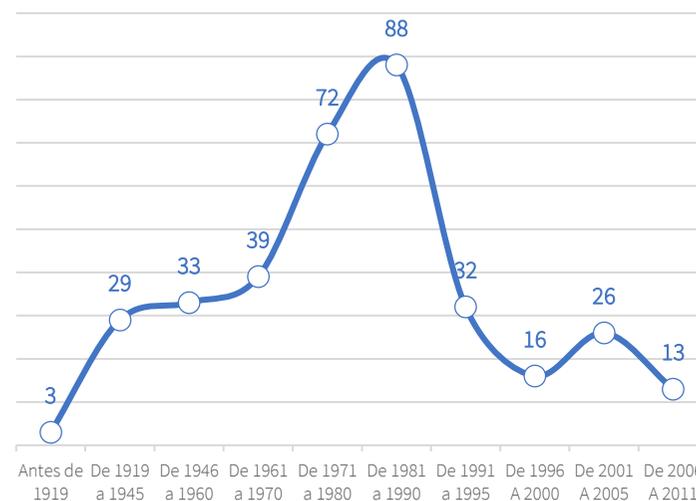
Uma análise mais fina dos dados relativos à BGRI do INE (2011) permite constatar que a esmagadora maioria dos edifícios existentes (94%) são destinados ao uso exclusivamente residencial, seguido do uso principalmente residencial (6%). No que refere ao uso principalmente não residencial não se verifica a existência de qualquer edifício.

Esta dinâmica é demonstrativa, mais uma vez, da necessidade de promover uma política de ordenamento do território que promova a fixação de novas funções e usos no aglomerado de São Martinho de Mouros,

Do ponto de vista de estrutura, constata-se que a maioria dos edifícios possui um a dois pisos (80%), seguido dos edifícios compostos por três a quatro pisos (20%).

Uma análise da evolução do edificado, na ARU 03, permite aferir que entre a década de 60 e o princípio da década de 90 foram construídos cerca de 57% dos edifícios existentes. Nos últimos anos disponíveis, em termos de informação estatística (2001-2011) verifica-se que apenas foi edificado 11% dos edifícios, hoje, existentes.

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



Fonte: INE

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

- o 62% dos edifícios não possuem necessidade de reparação;
- o 37% dos edifícios possuem necessidades de reparação;
- o Cerca de 1% dos edifícios encontram-se muito degradados.

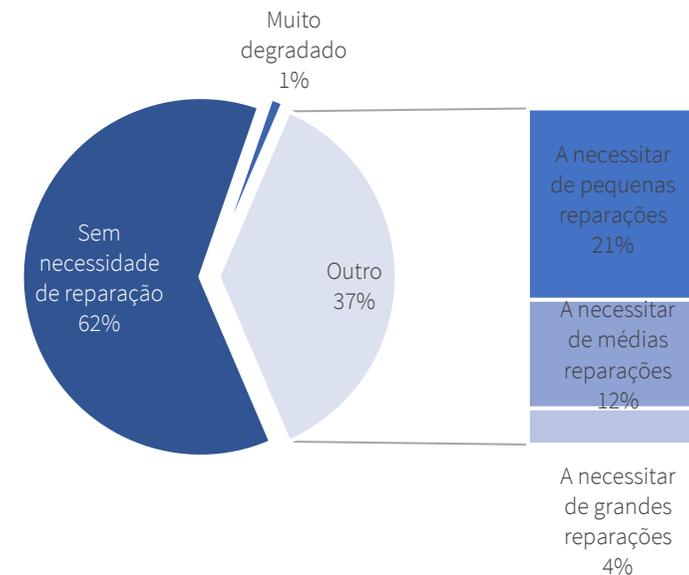
Uma análise mais fina à tipologia “edifícios que possuem necessidades de reparação”, a que equivale 37% do total, permite constatar que:

- o 21% dos edifícios necessitam de pequenas reparações;
- o 12% dos edifícios necessitam de reparações médias;
- o 4% dos edifícios necessitam de grandes reparações.

Comparando estes valores com o cenário do estado de conservação que se verifica tanto em Portugal como na região Norte, constata-se que globalmente a ARU 03 de São Martinho de Mouros detém um tecido edificado em pior estado de conservação, face às duas escalas referidas: por exemplo, ao

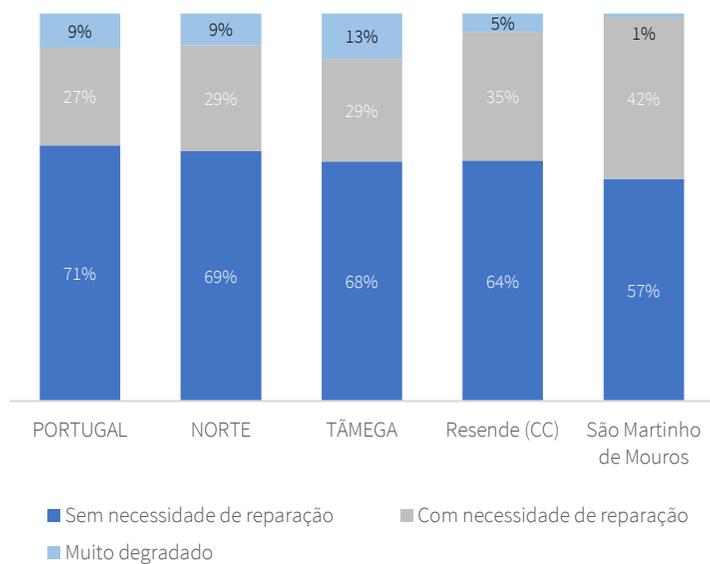
nível dos edifícios que possuem necessidades de reparação a diferença percentual é de cerca de 10 pontos.

Gráfico 3 | Estado de conservação dos edifícios na ARU 03 de Martinho de Mouros (2011)



Fonte: INE

Gráfico 4 | Estado de conservação dos edifícios (2011)



Fonte: INE

No que se refere aos alojamentos da ARU 03 verifica-se que esta possui 371 unidades, a que equivale uma densidade de 9,5 edifícios por unidade de hectare.

Entre os momentos censitários de 1991 e 2011 os alojamentos cresceram cerca de 29%, valor superior ao referencial do concelho de Resende (6%) e substancialmente superior ao verificado na freguesia de São Martinho de Mouros (-17%).

Quadro 5 | Alojamentos (1991-2001-2011)

| TERRITÓRIO | ALOJAMENTOS | | |
|---------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| | 2011 (N.º) | VARIAÇÃO 1991-2001 (%) | VARIAÇÃO 2001-2011 (%) |
| RESENDE (CC) | 7.434 | 8% | 11% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (FR) | 1.023 | -5% | -13% |
| SÃO MARTINHO DE MOUROS (ARU_03) | 371 | 9% | 19% |

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 recapacitação das suas estruturas económicas, dotando-as das condições necessárias para responder afirmativamente aos novos desafios económicos e aos novos padrões de organização da vida social e urbana.

O desenvolvimento sustentado do concelho reside, em boa parte, na capacidade que o seu tecido económico local terá para capitalizar os proveitos que resultam das potencialidades endógenas do concelho e de promover o diálogo entre os seus espaços urbanos e rurais.

A qualificação das estruturas económicas existentes no concelho, privilegiando o desenvolvimento do tecido económico, tendencialmente especializado e adaptado às características próprias e à vocação dos locais onde estão implantados, 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 para fixar massa crítica e incubar iniciativas empreendedoras, é essencial na projeção do concelho para patamares de competitividade territorial que reduzam a sua vulnerabilidade do seu tecido empresarial aos fenómenos de deslocalização dos setores produtivos e às dinâmicas conjunturais da economia nacional.

A adequada articulação destas áreas funcionais do concelho é fulcral para o desenvolvimento económico e geração de postos de trabalho. Neste quadro, a reconversão funcional e revitalização do tecido empresarial presente no núcleo urbano de São Martinho de Mouros é um processo que não dispensa a compreensão da sua situação atual no contexto concelho e da região onde se insere.

Ao contrário do que sucede noutros municípios da região do Tâmega e Sousa, a contenção da expansão urbana conservou grande parte do pendur rural concelho de Resende, mantendo a centralidade como o principal fator na organização espacial do

tecido económico. 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 São Martinho de Mouros.

A ARU 03 localiza, portanto, uma parte reduzida do tecido económico concelhio. Os estabelecimentos comerciais presentes apresentam um perfil terceirizado e estão capacitados apenas para responder a uma procura de proximidade, incapazes de competir num mercado de âmbito mais regional e de projetar o território para o exterior.

Os poucos espaços comerciais aqui existentes beneficiam essencialmente da localização de alguns dos principais pontos de interesse do concelho, como é o caso irmandade de São Francisco Xavier e a Igreja de São Martinho de Mouros. Também a presença de algumas funções sociais importantes no perímetro definido pela ARU 03, como a escola primária, a estação de correios e a farmácia, contribuem favoravelmente

para a manutenção de alguma afluência de pessoas a esta zona, facto que tem conferido ao núcleo urbano alguma capacidade polarizadora.

Com a exceção das atividades relacionadas com a produção de cereja, as atividades económicas de pendor mais terciário presentes da freguesia de São Martinho de Mouros apresentam, à semelhança do que se verifica à escala concelhia, grandes dificuldades de afirmação no contexto regional.

O sector do turismo, dada a proximidade com o Douro e a existência de um património cultural e paisagístico, é tido como uma atividade de grande potencial no concelho e em particular na freguesia de São Martinho de Mouros. Por ser um dos povoamentos mais antigos do concelho, a vila de São Martinho de Mouros é também um dos locais mais ricos em História e em tradições.

A Igreja de São Martinho de Mouros localizada precisamente no centro da ARU 03 junta-se ao conjunto de monumentos do concelho (Ponte da Panchorra o Mosteiro de Santa Maria de Cárquere e a Igreja de Santa Maria de Barrô) que integram a lista

de monumentos inseridos na Rota do Românico. Este circuito turístico dá visibilidade a Resende e aos restantes territórios das regiões do Tâmega, Sousa e Douro, onde existe um rico património arquitetónico de origem Românica, sendo, em conjunto com as termas de Aregos, responsável de atração de turistas ao concelho.

No entanto, o crescimento de um setor turístico devidamente apetrechado para explorar plenamente as potencialidades turísticas do concelho, tem sido penalizado pela falta de ligações e acessibilidades intra e intermunicipais, a ausência das quais faz sobressair o peso da interioridade do concelho no contexto da região, colocando barreiras adicionais à sua projeção económica do concelho.

Apesar de estar inserida numa área dotada de zonas de elevado valor paisagístico e fortemente marcado pelas atividades rurais, a freguesia de São Martinho de Mouros apresenta lacunas ao nível da oferta turismo rural - uma modalidade de turismo cada vez mais procurada. A ausência de uma oferta atrativa no plano do alojamento, restauração, animação e lazer constitui um fator

a um aproveitamento mais substancial das potencialidades endógenas do concelho.

REFUNCIONALIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL LOCAL

A aposta nos sectores emergentes e o aproveitamento dos fatores de competitividade territorial, em particular aqueles que dizem respeito património natural e cultural em presença, é essencial na animação das dinâmicas economias do núcleo urbano da ARU 03.

No entanto, a freguesia de São marinho de Mouros e o seu núcleo urbano carecem de tecido económico com aptidão para rentabilizar economicamente o potencial endógeno do território. A rentabilização económica e social deste potencial depende do estabelecimento de relação de complementaridade entre o património e tecido económico local, pelo que uma aposta no empreendedorismo de base local, valorizador dos fatores endógenos, distintivos e não deslocalizáveis, afigura-se como um elemento central na reativação das estruturas económicas concelhias.

Nesse âmbito, o turismo rural é uma atividade que oferece enormes potencialidades de desenvolvimento económico nos territórios de pendor mais rural, sendo esta uma área prioritária sobre a qual se deve alicerçar a estratégia de redinamização económica pela via do potencial endógeno.

A integração do núcleo Urbano de São Martinho de Mouros na rota do Românico representa um fator de atratividade, que o município deve potenciar, na através da divulgação de circuitos turísticos e culturais, com a promoção de rotas pedonais pelo património histórico.

Paralelamente a promoção da qualidade do tecido urbano, através da requalificação do edificado degradado e do espaço público 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.

As ações de requalificação urbana devem recair preferencialmente em áreas de onde se localizam elemento de elevado valor patrimonial. A reabilitação urbana dos locais

contemplados pela passagem de circuitos turísticos e objeto de uma divulgação no plano nacional, com é o caso da Rota do Românico é essencial para a transformação deste espaço em áreas atrativas ao acolhimento atividades económicas sustentáveis.

PATRIMÓNIO MATERIAL

No que se refere ao património a ARU 03, 3 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 “Monumentos nacionais ou imóveis de interesse público”:

- o Igreja de São Martinho de Mouros (1);
- o Pelourinho de São Martinho de Mouros (2).

No caso da tipologia “Solares ou casas solarengas”:

- o Casa do Choupal (3).

Figura 5 | Igreja de São Martinho de Mouros



Figura 6 | Pelourinho de São Martinho de Mouros



Na planta seguinte é possível aferir a localização de cada um destes elementos no contexto da ARU 03 de São Martinho de Mouros.

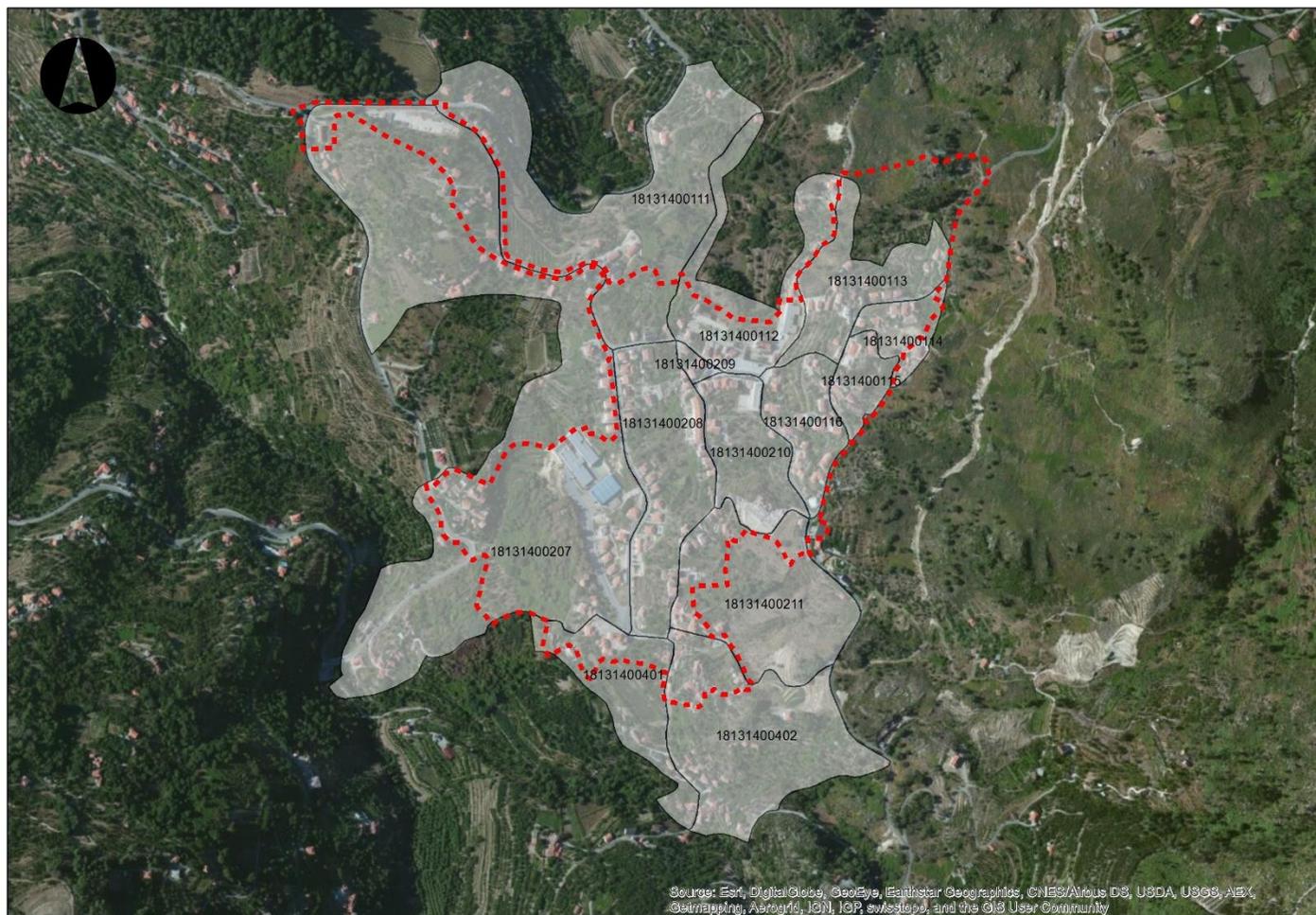
Figura 7 | Principais ativos patrimoniais da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros



Legenda

ARU 03 - Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros Patrimônio

Figura 8 | Subsecções (INE) utilizadas no âmbito da caracterização territorial efetuada



Legenda

-  ARU 03 - São Martinho de Mouros
-  Subsecções de 2011

ANÁLISE SWOT

| PONTOS FORTES | PONTOS FRACOS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Crescimento demográfico;▪ Investimentos realizados nos últimos anos em matéria de equipamentos de utilização coletiva e reabilitação urbana;▪ Presença de ativos culturais e patrimoniais de relevo;▪ Proximidade à sede de concelho;▪ Integração na Rota do Românico;▪ Plano Diretor Municipal (PDM) encontra-se revisto e detém quadro de orientações para a promoção da reabilitação urbana. | <ul style="list-style-type: none">▪ Desemprego;▪ Tecido produtivo local atomizado;▪ Estrutura produtiva frágil e com dificuldade em promover a fixação da população jovem;▪ Estado de conservação do edificado;▪ Baixo nível habilitacional da população residente;▪ Espaço público com necessidade de intervenção;▪ Níveis de acessibilidade aos polos urbanos envolventes (A24). |
| OPORTUNIDADES | AMEAÇAS |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Inserção na Região Demarcada do Douro (RDD);▪ Proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP);▪ Criação de oferta de pequenas unidades de alojamento turístico;▪ Criação de empresas de animação turística;▪ Imagem externa dos recursos endógenos locais;▪ Portugal 2020 e instrumentos financeiros para a reabilitação urbana. | <ul style="list-style-type: none">▪ Despovoamento e desertificação;▪ Degradação contínua do tecido edificado e dos ativos culturais;▪ Aumento da edificação dispersa;▪ Perda de funções urbanas. |

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E OBJETIVOS

Neste ponto procura-se densificar a abordagem estratégica à reabilitação iniciada no âmbito da delimitação das ARU e da elaboração Estratégia de Desenvolvimento Urbano Resende. Ao longo destes trabalhos privilegiou-se sempre uma lógica participativa, como momentos de discussão abertos população, os quais contribuíram para a consolidou 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.

Subjacente a este processo esteve presente a preocupação de articular a ORU com a programação estratégica e as prioridades

de investimento do Portugal 2020. Nessa ótica, 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 e capaz de aproveitar as oportunidades de financiamento que surgem no contexto 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

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 | | |
| EDU/PARU | 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 São Martinho de Mouros | 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 SÃO MARTINHO DE MOUROS

O alinhamento das opções estratégicas do PERU com as opções de desenvolvimento municipal é bem patente na análise do PDM, instrumento no que é referida 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.

Importante referir que de acordo com o relatório de caracterização e diagnóstico desenvolvido no contexto do processo de revisão do PDM de Resende (ratificado a 13/11/2009) é assinalado que *“é necessário dar continuidade aos “programas e (...) investimentos que têm vindo a ser concretizados nos últimos anos (...) concretizando um conjunto apreciável de ações de requalificação urbana (...) como as piscinas cobertas, centro escolar, auditório e museu municipais (...). O reforço e requalificação da vila de Resende tem neste plano novos objetivos programáticos”*, facto que reforça a ambição da

Câmara Municipal em promover a qualificação do tecido edificado da vila de Resende.

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 perspetivado 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.

Dada a natureza participativa destes trabalhos, o processo acaba por traduzir a ambição daqueles que trabalham, vivem e investem no concelho, 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 São Martinho de Mouros, foi definido um objetivo estratégico (OE), cuja atualidade e pertinência se reitera e reforça no âmbito da presente 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 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 ambição de São Martinho de Mouros visa promover ações que dinamizam a esfera urbanística, económica e social, promovendo a atração de novos residentes, investidores e funções, através da realização de ações dirigidas à reabilitação e refuncionalização do tecido edificado existentes

Partindo deste objetivo é possível definir os objetivos específicos da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros, 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 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 São Martinho de Mouros, possuindo uma hierarquia estabelecida em função do

respetivo grau de prioridade que será estabelecido pelo executivo municipal em articulação com os serviços municipais.

Figura 9 | Objetivo estratégico e objetivos específicos da ARU 03 de São Martinho de Mouros



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 03 de São Martinho de Mouros 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 CMR 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 03 de São Martinho de Mouros

Conforme previsto, para que os proprietários usufruam dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o município tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, devendo para isso o proprietário apresentar um

requerimento/comunicação à CMS, enquanto entidade gestora da ORU, indicando as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

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

PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana do núcleo urbano de São Martinho de Mouros 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.

Neste contexto, o Município de Resende r assume 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 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 São Martinho de Mouros.

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 11 ações públicas, especificamente ligadas à reabilitação/regeneração do edificado e do espaço público urbano, que totalizam um investimento total de cerca de 1.662.500,00 €.

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 Requalificação do Largo da Feira (Rua Feira do Gado) | 190.000,00 € | 2020 |
| AE_2 Reconversão da Escola Primária em Espaço multiúcos (1.º Direito – Habitação Social) | 150.000,00 € | 2020 |
| AE_3 Requalificação do Centro Cívico de S. Martinho de Mouros | 200.000,00 € | 2021 |
| AE_4 Conclusão da Variante de S. Martinho de Mouros | 500.000,00 € | 2022 |
| AE_5 Requalificação do escadório e envolvente ao Pavilhão Municipal | 200.000,00 € | 2022 |
| AE_2 Requalificação da envolvente Sul à Capela da Sr. do Calvário | 150.000,00 € | 2023 |
| AE_3 Requalificação da Rua da Mogueira | 80.000,00 € | 2024 |
| AE_9 Requalificação da Rua do Casal | 40.000,00 € | 2024 |
| AE_4 Requalificação da Rua da Igreja | 115.000,00 € | 2026 |
| AE_10 Requalificação da Rua do Cemitério | 20.000,00 € | 2026 |
| AE_1 Requalificação do Largo da Feira (Rua Feira do Gado) | 190.000,00 € | 2020 |

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

