MUNICÍPIO PESQUEIRA Coração do Douro

Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

ARU 2- Ferradosa

Ficha técnica

Título

Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) da Ferradosa (ARU2)

Promotor

Câmara Municipal de São João da Pesqueira

Elaborado por

TERRISIRGA

TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de São João da Pesqueira

Índice

..... 1

Ficha técnica 2

Índice 3

Nota Introdutória 4

Abordagem Metodológica 5

Contexto Concelhio e Regional 7

- Inserção territorial 7
- Paisagem e património 8
- Dinâmica populacional 9
- Contexto económico 11
- Dinâmica do edificado e sistema urbano 12

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 15

Caracterização da Área de Reabilitação Urbana 17

- Enquadramento 17
- Principais características da ARU 17
- Análise SWOT 20

Estratégia de Reabilitação Urbana 21

Prazo de Execução 23

Modelo de Gestão e de Execução 24

Benefícios fiscais e incentivos associados aos processos de reabilitação urbana 25

- Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais 25
- Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo 27

Instrumentos de Financiamento 29

- A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020 29
- A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2030 29
- Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) 31
- Outros programas 34

Nota Introdutória

A Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), desenvolvida no presente documento, constitui o instrumento de programação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples referente à Área de Reabilitação Urbana de Ferradosa (ARU2), nos termos previstos no **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).

Este enquadramento legal veio reforçar a dimensão local de intervenção, colocando ao dispor dos poderes municipais um conjunto de mecanismos de intervenção que são fundamentais para a concretização das opções públicas em matéria da reabilitação urbana. Desde logo, pela definição dos conceitos de "Área de Reabilitação Urbana" (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana" (ORU):

- A ARU corresponde a uma "área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana."

- A ORU corresponde ao conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada e estratégica, visam a revitalização urbana de uma determinada área (a cada ARU corresponde uma ORU).

A aposta na reabilitação urbana adquire, no contexto de São João da Pesqueira, uma forte dimensão estratégica sobretudo num quadro em que o município reconhece que muitos dos desafios que se perspetivam para o desenvolvimento concelhio se prendem essencialmente com "*a qualificação do território municipal nas suas vertentes ambientais e urbanas, a concretização da melhoria da rede de acessibilidades e de ligações à rede de mobilidade regional, o controlo da dispersão urbana e reabilitação de património construído e natural, a valorização do sector empresarial potenciando a aposta no sector terciário e no turismo*" (Quadro Prévio de Ordenamento, Revisão do PDMSJP, agosto 2015).

Assim, seguindo as orientações da política municipal em matéria de ordenamento territorial, considera-se prioritário implementar ações e promover iniciativas de reabilitação e regeneração urbana dos aglomerados urbanos, designadamente a definição e delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) potenciando uma política consonante com o quadro estratégico nacional neste domínio.

É neste contexto que o município de São João da Pesqueira dá sequência a este processo ARU/ORU da frente ribeirinha da Ferradosa (ARU2), como forma de alavancar o investimento dos particulares de estruturar as intervenções de natureza publica a realizar neste espaço.

A delimitação da ARU da Ferradosa, situada no coração da paisagem classificada pela UNESCO do Alto Douro Vinhateiro, e a consequente aprovação da ORU que a concretiza, surge da necessidade de impulsionar a requalificação da frente ribeirinha, a reabilitação do conjunto edificado e a revitalização social e económica de toda esta área, que apesar das intervenções recentes de que foi alvo possui, ainda, inúmeras fragilidades que importa superar, perseguindo a senda da promoção turística de São João da Pesqueira e da paisagem duriense.

Abordagem Metodológica

Segundo o RJRU, quer a delimitação/aprovação de ARU, quer a aprovação das ORU, são competências da assembleia municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo que as respetivas aprovações podem ocorrer em simultâneo, tendo sido esta metodologia adotada no presente caso do ARU/ORU da Ferradosa.

Este processo traduz a intenção do município em fazer convergir na frente ribeirinha da Ferradosa um conjunto investimentos que, de forma integrada, materializam as grandes opções de desenvolvimento urbano do concelho.

O presente documento inclui a delimitação da ARU, bem como a ORU que a enquadra. Optou-se por realizar ORU de tipo simples, modalidade que implica, de acordo com a alínea b) do artigo 16.º do RJRU, uma aprovação através instrumento próprio, isto é, a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU).

A opção por uma ORU de tipo simples deve-se ao quadro de indefinição relativo às ações publicas a promover, à qual acresce a elevada incerteza relativamente aos mecanismos de financiamento a desenvolver nos próximos anos no âmbito das políticas publicas de reabilitação urbana, assim como também do potencial grau de envolvimento dos atores privados.

O Município de São João da Pesqueira considera, assim, que a ORU simples, a aprovar nesta fase, confere os instrumentos de execução de política urbanística necessários e suficientes para a concretização das opções de reabilitação definidas para a Ferradosa.

Sem prejuízo do acima referido, o Município de São João da Pesqueira, mediante leitura atualizada das necessidades de reabilitação de Ferradosa, e em função da necessidade de fortalecer os instrumentos de execução de política urbanística, avaliará a possibilidade de, num futuro próximo, promover a aprovação de uma ORU sistemática.

A Estratégia de Reabilitação Urbana de Ferradosa baseia-se na determinação dos objetivos e das prioridades que sustentam o programa de ações estruturantes, e que partem do reconhecimento do seu papel para o desenvolvimento do concelho e das suas potencialidades para a afirmação de São João da Pesqueira no plano regional e nacional.

Desta forma, a ORU simples possibilita uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano de Ferradosa, que se foca essencialmente na reabilitação do edificado, fornecendo também o devido quadro estratégico de coordenação e apoio às operações de reabilitação.

A elaboração deste documento procurou desenvolver os elementos regularmente necessários à aprovação quer da ARU, quer da ORU, desta forma dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente

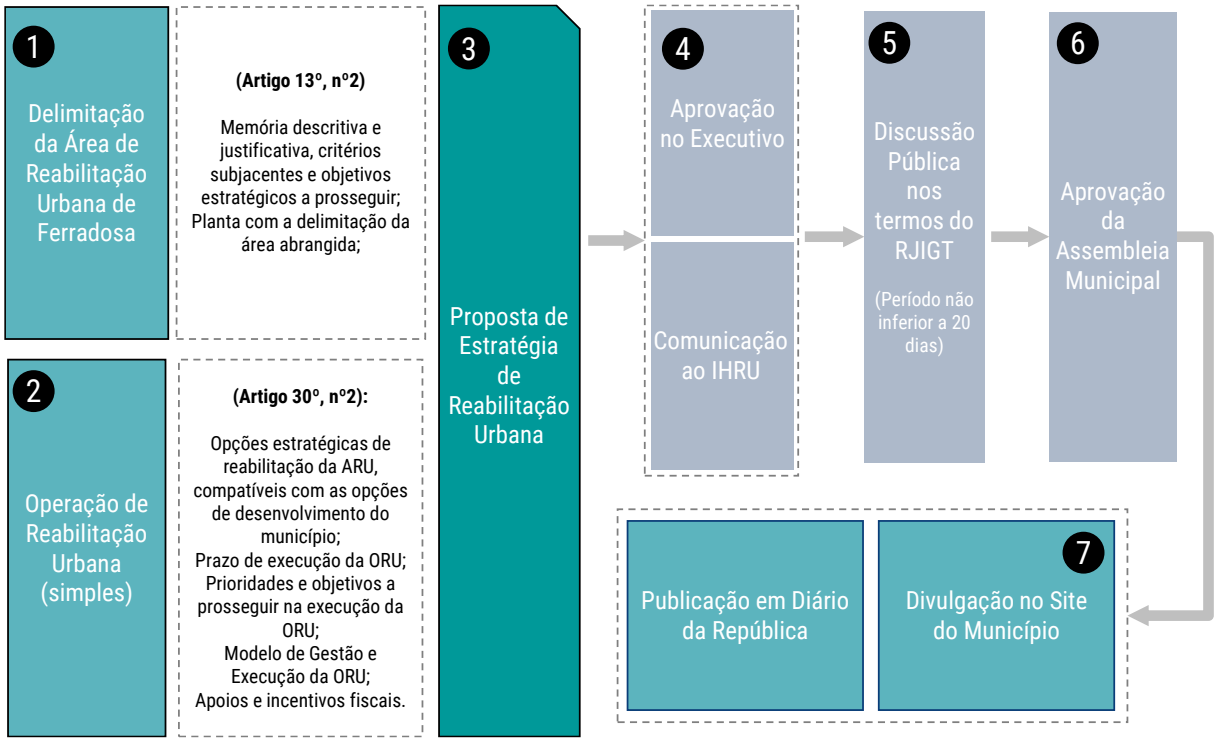
- nº2 do artigo 13º, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ARU;
- nº 2 artigo 30º, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU simples.

Assim, o presente documento encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- Contexto Concelhio e Regional, em que se analisa o enquadramento territorial do concelho no quadro da região do Douro, a dinâmica demográfica, económica e urbanística do concelho de São João da Pesqueira

- Delimitação da ARU, em que é apresentado o foco territorial de intervenção, e indicados e os fundamentos da delimitação;
- Caracterização do território ARU, onde se efetua uma análise sociológica, demográfica, socioeconómica, habitacional do território de intervenção;
- Estratégia de reabilitação urbana, onde se apresenta a visão, os objetivos estratégicos e específicos do ERU e ainda o processo de envolvimento de atores desenvolvido pelo município;
- Prazo de execução, em que se apresenta o prazo para a implementação do ORU e dos respetivos projetos/ações;
- Quadro de apoios e incentivos fiscais, onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- Ações estruturantes;
- Guia de apoio a privados, onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades, incluindo um formulário de acesso ao IFFRU.

Figura 1 – Processo ARU/ORU Ferradosa



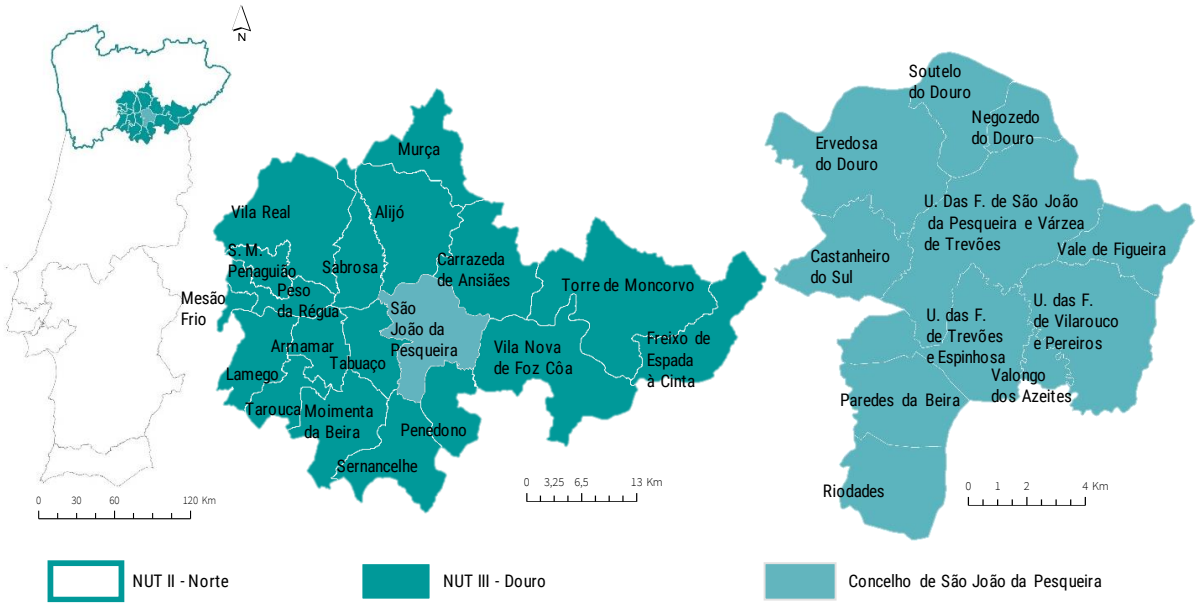
Contexto Concelhio e Regional

Inserção territorial

Situado na margem esquerda do rio Douro (que define a fronteira norte do concelho), São João da Pesqueira integra as **unidades territoriais** da região Norte (NUT II) e da sub-região do Douro (NUT III), na qual assume um posicionamento de forte centralidade geográfica. Integra também a Região Demarcada do Douro e a Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro, classificada como património mundial.

Considerado o concelho mais antigo do país, estabelece fronteiras com os concelhos de Alijó, Sabrosa, Tabuaço, Penedono, Sernancelhe, Vila Nova de Foz Côa e Carrazeda de Ansiães, tendo o seu território de 267,6 km^2 repartido por 11 freguesias – Castanheiro do Sul, Ervedosa do Douro, Nagoselo do Douro, Paredes da Beira, Riodades, Soutelo do Douro, União das Freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões, União das Freguesias de Trevões e Espinhosa, União das Freguesias de Vilarouco e Pereiros, Vale de Figueira e Valongo dos Azeites.

Figura 2 | Contexto territorial do concelho de São João da Pesqueira



No contexto regional, e na ótica do **sistema urbano regional** do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte, São João da Pesqueira constitui um centro estruturante municipal, onde se presta o leque das funções urbanas fundamentais, e que constituem plataformas essenciais para o reforço das sinergias urbano-rurais, para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade.

Fator essencial da integração territorial, uma vez que determina a forma como a multiplicidade de relações se estabelece, é a questão das **acessibilidades e da mobilidade** inter e intraconcelhia. São João da Pesqueira, à semelhança de toda a região do Douro, sofreu durante décadas de um isolamento motivado pelo reduzido grau de acessibilidade do seu território aos principais polos regionais e nacionais. A melhoria generalizada da rede viária permitiu um reposicionamento desta região no contexto nacional, embora já não a tempo de contrariar a dinâmica de despovoamento e o êxodo para os grandes centros urbanos da faixa litoral. A construção da A24 e

a recente beneficiação do IP4 (entretanto convertido em A4) e IP2 trouxeram consigo alguns ganhos de competitividade à região duriense, embora não beneficiando de forma direta o concelho de São João da Pesqueira, que reclama a urgente melhoria das condições de acessibilidade aos eixos da rodoviários nacionais, intervindo designadamente nas duas principais vias de acessibilidade concelhia – a EN222 e a EN229.

Apesar do investimento feito na melhoria das condições de circulação e acesso a este setor da região Norte, a acessibilidade e a mobilidade a São João da Pesqueira enfermam ainda das fragilidades decorrentes da orografia do seu território, do reduzido efetivo populacional – que dificulta uma aposta em modos de transporte público – e das características físicas da rede viária (traçado, estado de conservação, condições de segurança).

Paisagem e património

Com uma morfologia muito variada, coabitando zonas de planalto com as encostas declivosas das margens dos rios Douro e Torto, este é um concelho com uma paisagem de excelência, fortemente marcada pelo rio Douro e pelos socalcos das extensas áreas de vinha, e com um património cultural e histórico notáveis.

Sem menosprezo para os demais, mas a mais emblemática valia do concelho é a área abrangida pela Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro, nas encostas do Douro - património paisagístico e cultural de importância mundial, expressão de uma relação ímpar entre o Homem e os elementos naturais. De referir que de entre os 13 concelhos que integram a paisagem protegida, São João da Pesqueira é aquele que possui maior área classificada como património mundial.

O concelho de São João da Pesqueira é também rico em património arqueológico e arquitetónico, fruto do seu percurso histórico. Sabe-se que, do território que viria a ser Portugal, São João da Pesqueira foi aquele que recebeu a primeira carta de foral atribuída a uma comunidade – o seu primeiro foral terá sido concedido por Fernando I, o Magno, entre 1055 e 1065, e que refere a importância económica da "pesqueira" do Douro.

Com a criação da Região Demarcada do Douro em 1756 pelo Marquês de Pombal toda a estrutura desta região se viu transformada, passando a vinha e o vinho a dominar a paisagem, a estrutura económica e social e a própria linguagem arquitetónica.

Atualmente o concelho possui cinco imóveis classificados e um conjunto classificado (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro), para além de um vastíssimo conjunto de recursos patrimoniais que embora não classificados se encontram inventariados pelo município e que importa reabilitar, preservar e divulgar, enquanto elementos identitários do concelho e da região.

De destacar, no contexto do presente documento, que o PDM identifica o conjunto São Xisto/Ferradosa como um núcleo arquitetónico rural com interesse do ponto de vista patrimonial e de potenciação do desenvolvimento turístico do concelho.

Figura 3 | Património natural, cultural e paisagístico do concelho de São João da Pesqueira

São Xisto

Solar do Paço Episcopal de Trevões (Imóvel de Interesse Público)

Praça da República, São João da Pesqueira (Conj. de Interesse Público)

Rio Távora

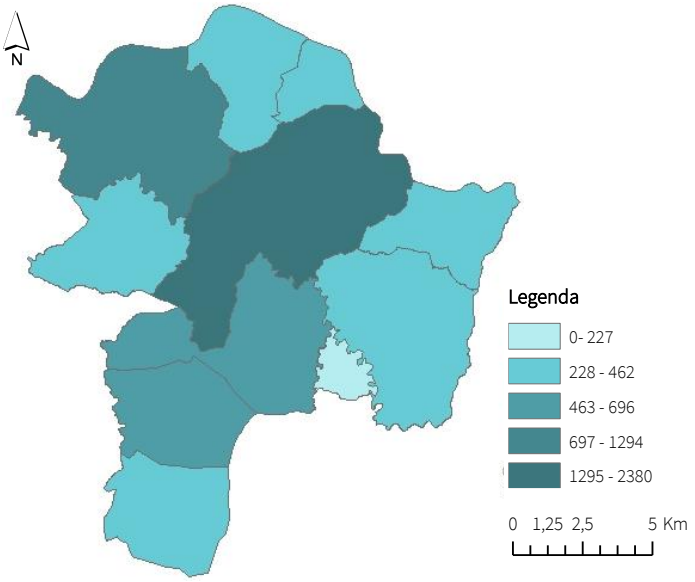
Vista do Miradouro de Frei Estevão

Dinâmica populacional

A população do concelho de São João da Pesqueira totaliza 7874 residentes (dados 2011), o que representa cerca de 4% da população da região duriense.

Em termos de quantitativo populacional por freguesia, podem destacar-se duas: a freguesia onde se encontra a sede do concelho (a União das freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões), que representa 30% da população total e a freguesia de Ervedosa do Douro, no setor norte do concelho, junto ao rio Douro, onde reside 16% da população concelhia. A freguesia menos povoada, Valongo dos Azeites, é a freguesia mais a sul e aí residiam, em 2011, apenas 227 pessoas (3% do total).

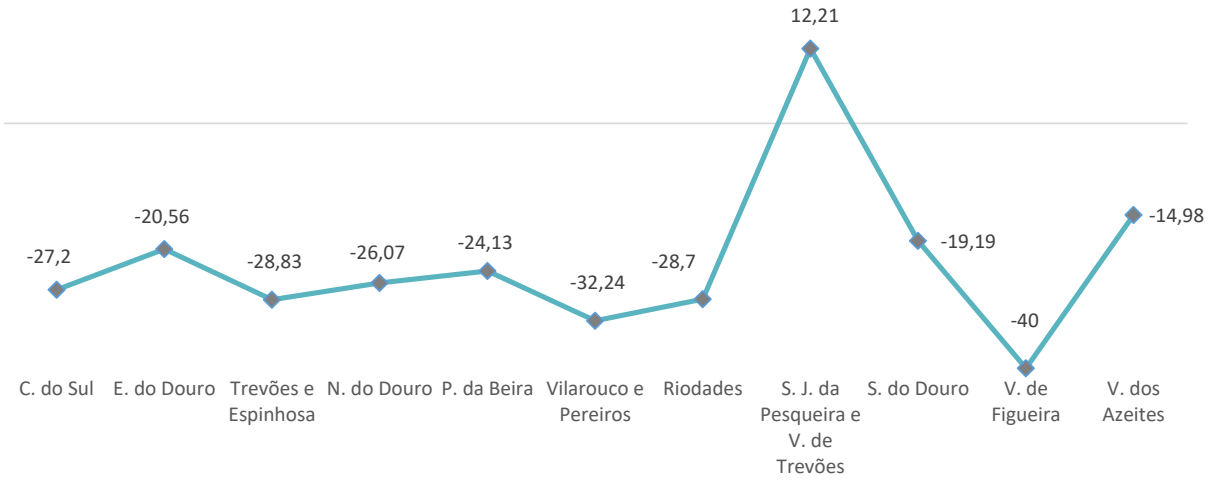
Figura 4 | População nas freguesias do concelho, em 2011



Ao longo das últimas duas décadas São João da Pesqueira registou sucessivos decréscimos do seu efetivo populacional – entre 1991 e 2001 verificou-se uma perda na ordem dos -10% e entre 2001 e 2011 uma perda de cerca de -9%, valores estes que acompanharam a tendência da região (-7% em ambos os períodos) e o ciclo de regressão populacional do país (-5% e -2%, respetivamente).

De referir, porém, que no contexto concelhio a União de Freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões registou, nas últimas duas décadas, uma tendência contrária à do concelho. Entre 1991 e 2011 verificou-se um aumento de 12% da população residente, fruto da atratividade da vila - a antiga freguesia de São João da Pesqueira registou, sozinha, um aumento de 18% neste período, uma vez que a freguesia entretanto aglutinada (Várzea de Trevões) perdeu nesse período 31% dos seus residentes. A esta tendência de crescimento não é de todo alheio o facto de São João da Pesqueira ser um centro estruturante municipal, onde se concentra um conjunto de equipamentos e serviços diferenciados e onde se encontram as principais dinâmicas sociais e económicas do concelho.

Figura 5 | Variação da população das freguesias do concelho de São João da Pesqueira entre 1991 e 2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Relativamente à **estrutura etária**, constata-se que a percentagem da população idosa (com 65 ou mais anos) no concelho representa o dobro (23%) da percentagem da população jovem (0 e os 15 anos) (13%) em 2011. Ainda assim, o índice de envelhecimento concelhio (171,6) é ligeiramente inferior ao da região do Douro (175,5), embora superior ao da região Norte (113,3) e do país (127,8).

Figura 6 | Estrutura etária da população do concelho em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

Em termos de distribuição territorial, verifica-se que as freguesias mais marcadas pelo envelhecimento são a

União de freguesias de Trevões e Espinhosa (onde 34% da população tinha 65 ou mais anos em 2011) e a União de freguesias de Vilarouco e Pereiros (31%).

Por outro lado, as freguesias com maior percentagem de população jovem são a União de Freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trovões (17%) e Ervedosa do Douro (14%), o que traduz uma dinâmica populacional e social mais favorável nos setores centro e norte do concelho.

Em termos de qualificação as estatísticas permitem concluir relativamente à melhoria significativa do **nível de instrução** da população residente. Veja-se por exemplo o facto da percentagem de população que não possuía qualquer qualificação académica em 2001 ser de 37,3%, valor que passou para apenas 9,4% em 2011; a taxa de analfabetismos também baixou cerca de 36% – passou de 15,2% em 2001 para 9,8% em 2011 – e embora ainda acima da média sub-regional, aproxima-se já bastante desta (8,7%).

Também relativamente a esta componente a situação é mais favorável nas freguesias dos setores centro e norte do concelho (com a freguesia sede de concelho com os melhores desempenhos), sendo o setor sul aquele onde a qualificação dos seus residentes é mais baixa (em Riodades, por exemplo, a taxa de analfabetismo está acima dos 18%)

Contexto económico

A economia local encontra-se assente, fundamentalmente, nas fileiras associadas aos recursos endógenos do concelho e da região – com destaque para a vinha, olival e turismo – bem como no setor dos serviços de proximidade (públicos e privados).

Em termos de tecido empresarial, segundo dados de 2012, 39% das empresas sedeadas no concelho desenvolviam atividades no setor primário, 14% no setor secundário – com destaque para a indústria transformadora de bebidas – e 47% no setor terciário – dentro deste é o comércio que agrega um maior número de empresas (36%), seguido do alojamento e restauração (17%) e das atividades administrativas e serviços de apoio (15%).

No concelho, em 2011, apenas 41,4% da população residente tinha como principal modo de vida o trabalho, sendo que 30% se encontrava dependente de reforma ou pensão e 22% estava a cargo da família. De notar era a reduzida expressão da população dependente, em exclusivo, de apoios sociais (3%), situação que se terá agravado no decurso dos últimos 5 anos, na sequência da crise económico-financeira que o país atravessa. De notar que as estatísticas do emprego disponibilizadas pelo IEFP, e que contabilizam apenas os desempregados inscritos nos centros de emprego dão conta de uma recuperação do emprego a partir do início de 2014.

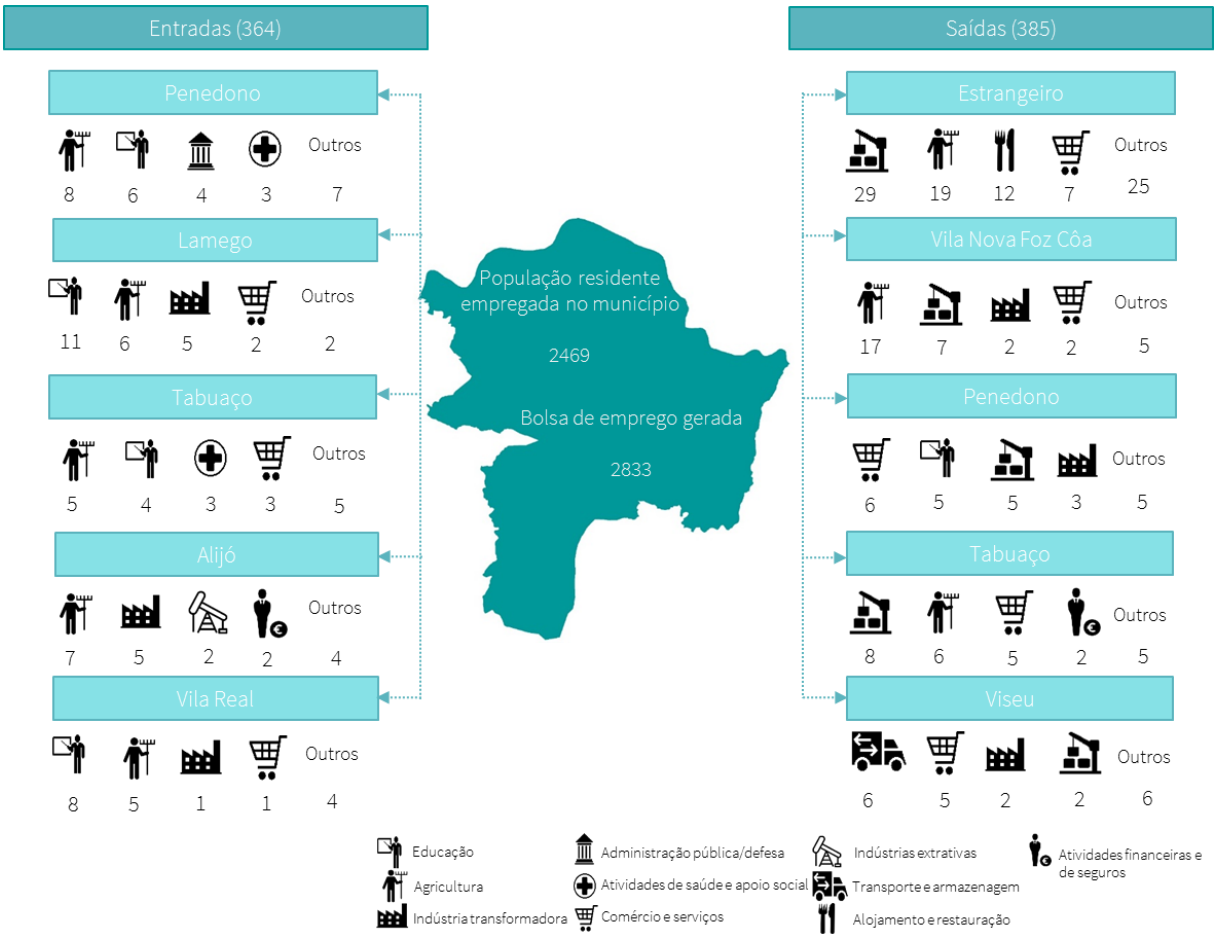
Em termos de distribuição da população empregada (2.854 pessoas) por setor de atividade verifica-se que pela primeira vez o setor dos serviços passou a ser aquele que mais gente emprega no concelho – 43,1%, em 2011 – seguido do setor primário – 40,8% – trabalhando no setor secundário pouco mais de 16% da população empregada. Dos três setores apenas o terciário se mostrou capaz de criar emprego face a 2001.

Naturalmente que este é também um domínio onde se verificam dinâmicas intraconcelhias antagónicas, que não são, contudo, contrárias às dinâmicas sociodemográficas e urbanas – refira-se a este propósito que apenas a União de freguesias de São João da Pesqueira e Várzea de Trevões o setor terciário é o que mais gente emprega.

Relativamente a dinâmicas interconcelhias verifica-se através da análise dos movimentos pendulares que, em 2011, apenas 8% da população residente saía diariamente do concelho para trabalhar ou estudar, deslocando-se maioritariamente para Vila Nova de Foz Coa, Tabuaço e Penedono. Contribui também para a bolsa de emprego a população que entra no concelho para trabalhar (364 indivíduos) e que vem sobretudo de Penedono e Lamego.

De notar é o facto de em 2001 a maioria das deslocações pendulares serem feitas a pé, e em 2011 estas terem passado a ser feitas em transporte individual, o que traduz a crescente importância que a questão da mobilidade vem assumindo no panorama do desenvolvimento urbano.

Figura 7 | Movimentos pendulares de e para o concelho de São João da Pesqueira



Dinâmica do edificado e sistema urbano

O concelho de São João da Pesqueira, à semelhança do demais território da região do Douro, é claramente concentrado, verificando-se apenas fenómenos de dispersão nas periferias de ocupação mais recente dos principais centros urbanos (sobretudo São João da Pesqueira e Ervedosa do Douro). As quebras populacionais fazem-se sentir sobretudo no esvaziamento dos aglomerados de menor dimensão, que têm os seus núcleos centrais praticamente desabitados, verificando-se que as dinâmicas construtivas mais recentes acabam por acontecer nas franjas dos núcleos antigos.

À data dos Censos 2011 existiam no concelho de São João da Pesqueira 5.278 **edifícios** e 5.564 **alojamentos**, o que correspondeu a um aumento de 10,8% e 11%, respetivamente, face a 2001 (relembra-se que no mesmo

período a população diminuiu 9%), o que espelha a aposta que foi sendo feita na construção nova em detrimento da recuperação e reabilitação dos edifícios existentes.

Esta situação regista, à semelhança de outros indicadores, fortes assimetrias territoriais, havendo freguesias onde a dinâmica construtiva foi praticamente nula ou mesmo negativa (o que corresponde possivelmente à ruína de alguns edifícios), como são o caso de Nagoselo do Douro ou da União das Freguesias de Vilarouco e Pereiros; em contraponto, na freguesia onde se encontra a sede de concelho, o acréscimo do número de edifícios e de alojamentos se situou nos 35%, o que mais uma vez traduz a polarização da vila face ao restante território concelhio.

Para sustentar a aposta na reabilitação do edificado importa ainda observar de que forma estes valores se relacionam com o número de habitantes. Note-se então que, em 2011 se registou o seguinte: um rácio de 1,49 pessoas/edifício e de 1,42 pessoas/alojamento, valores inferiores às médias regional e sub-regional – 3,05 e 1,72 pessoas/edifício e 1,99 e 1,47 pessoas/alojamento. De notar é também a diminuição a que estes rácios assistiram nas últimas duas décadas censitárias – em 1991 em São João da Pesqueira residiam 2,09 pessoas/edifício e 2,02 pessoas/alojamento. Estes valores espelham o claro excedente de habitações em presença no concelho.

Relativamente à estrutura urbana do concelho, verifica-se uma forte concentração da população em núcleos urbanos de pequena dimensão; a população residente fora dos núcleos urbanos (considerada residual no contexto dos Censos 2011) representava apenas 3,4% do total. O **sistema urbano** concelhio é assim formado por um conjunto de cerca de 2 dezenas de lugares de dimensão demográfica e funcional distintas:

- a sede de concelho (que atualmente se considera integrar a vila de São João da Pesqueira e o lugar de Espinho) concentrava 27,3% da população e os principais equipamentos e serviços de âmbito concelhio;
- os aglomerados de Castanheiro do Sul Ervedosa do Douro, Nagoselo do Douro, Paredes da Beira, Riodades, Soutelo do Douro, Trevões, Vale de Vila e Valongo dos Azeites que à escala concelhia possuem relativa dinâmica populacional e/ou económica e capacidade para a fixação de população, se potenciada a sua requalificação e revitalização; no total estes centros urbanos concentravam 54% da população concelhia;
- os restantes aglomerados concelhios de carater marcadamente rural, de dimensão demográfica reduzida (todos com menos de 200 habitantes em 2011) e onde não se têm verificado dinâmicas urbanas.

A promoção da regeneração urbana, ainda que à escala local mas enquadrada numa estratégia de desenvolvimento urbano que se pretende promover, tem de encontrar o devido enquadramento num contexto estratégico municipal. Sendo o **Plano Diretor Municipal** (PDM) o documento que por definição estabelece a estratégia de desenvolvimento do concelho, o seu modelo territorial, bem como as políticas urbanas, uma intervenção numa qualquer área do concelho pressupõe a sua articulação e enquadramento neste instrumento de gestão territorial. Assim, a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana para a vila deverá encontrar enquadramento no contexto do que são as orientações de política urbana veiculadas pelo PDM de São João da Pesqueira.

Já no âmbito da **1º revisão do PDM** (instrumento já aprovado e publicado em Diário da República), no contexto da estratégia de desenvolvimento concelhio as "políticas públicas de reabilitação urbana" surgem como uma das potencialidades a explorar. A revisão do plano estabelece ainda como objetivo geral de desenvolvimento

“Atratividade– Fixação/Emprego– Sustentabilidade Territorial”, definido como objetivo estratégico “Fomentar a sustentabilidade dos aglomerados - qualificação do espaço público e recuperação do edificado”, o que, embora ainda se desconheça o modelo de ordenamento e a regulamentação a aplicar aos espaços urbano, traduz já uma forte preocupação com o incentivo a dinâmicas de reabilitação e renovação urbanas

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A definição do limite da área de reabilitação urbana procurou dar resposta às principais preocupações do município, que encara o eixo Ferradosa/São Xisto, como uma das âncoras de desenvolvimento turístico do concelho, pelo posicionamento geográfico que possui e pela elevada qualidade paisagística e cénica que o caracteriza.

Note-se que a frente ribeirinha da Ferradosa constitui uma importante mais-valia de São João da Pesqueira, por se encontrar suportada no seu principal recurso, o rio Douro, beneficiando de relativa proximidade à sede de concelho e à rede de acessibilidade local. De notar ainda o potencial associado à exploração turística do canal ferroviário e de todas as experiências associadas.

Reconhece-se ainda a total pertinência de promover uma intervenção integrada, que agregue a aldeia de São Xisto, pela proximidade ao cais da Ferradosa, pela paisagem envolvente e por se tratar de um dos aglomerados onde a arquitetura vernácula tradicional desta região duriense se mantém mais preservada, embora nem sempre devidamente beneficiada/reabilitada.

A reabilitação física deste espaço é por isso determinante para a dinamização turística, valorização económica e revitalização social e funcional de todo o concelho.

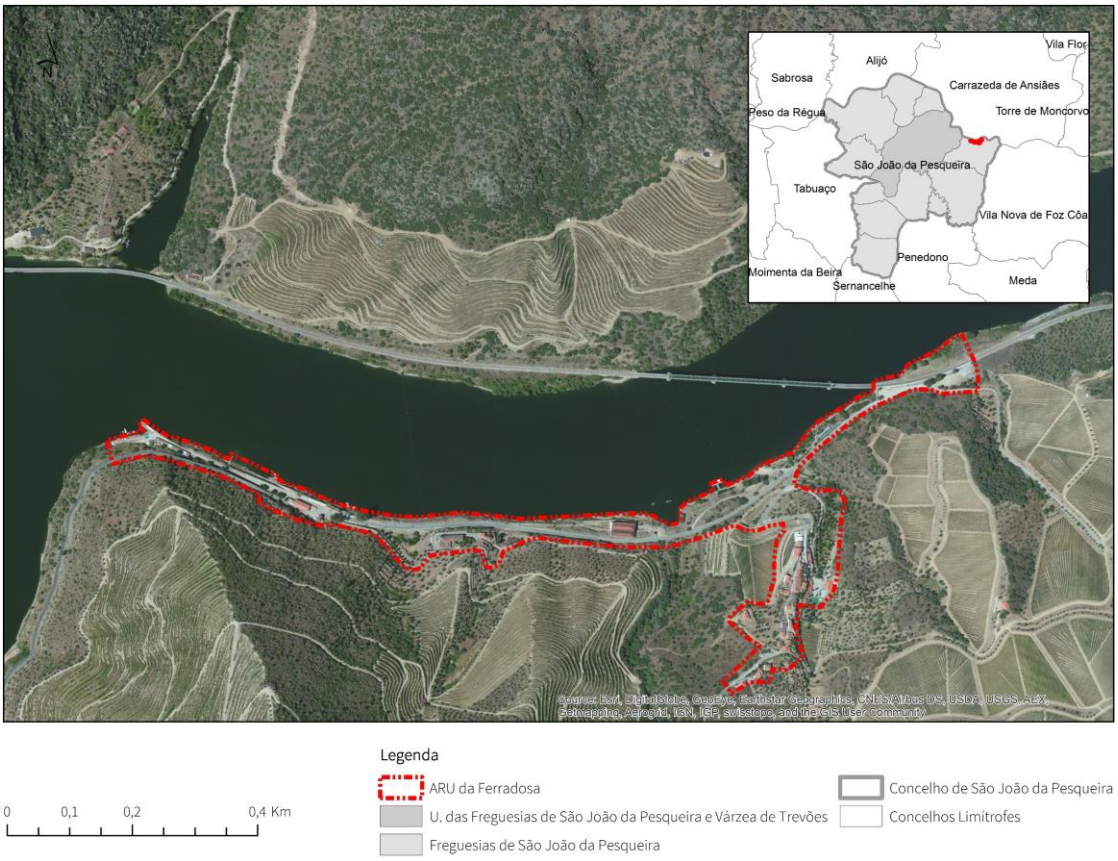
Neste contexto foram determinantes para a definição dos limites da ARU2:

- o diagnóstico e a avaliação das necessidades de reabilitação observadas;
- a localização geográfica e o potencial das inter-relações territoriais;
- o grau de preservação e qualificação ambiental e paisagístico e a identidade do lugar;
- a articulação com a estratégia de intervenção municipal e com os investimentos públicos mais recentes;
- o elevado potencial para a dinamização turística do concelho e o seu contributo para a promoção territorial.

Foram então ponderados os diversos critérios que conduziram à delimitação da ARU2 proposta, garantindo-se assim a integração de uma área, com cerca de 10,16ha, que pelas suas características se considera capaz de mobilizar a iniciativa privada a par do investimento público.

Esta delimitação surge reforçada no PDM de São João da Pesqueira, que enquadra parte da ARU2 numa unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG 4 Zona de Desenvolvimento Turístico da Ferradosa) na qual a Ferradosa "*assume um papel essencial no setor turístico, com a sua estreita ligação ao turismo fluvial e ferroviário, sendo considerada uma das portas do concelho de localização privilegiada. As propostas para esta área passam sobretudo pela sua afirmação e envolvimento relacional com o Alto Douro Vinhateiro, com a Grande Rota dos Vinhos da Europa articulada com a implementação da ecopista prevista e a implementar ao longo da margem do Rio Douro, e com os principais produtos turísticos da região — comboios históricos e cruzeiros fluviais no Douro. Dada a proximidade da UOPG aos aglomerados urbanos de S. Xisto e Vale de Figueira, pretende -se que os fluxos gerados pelas atividades a instalar, promovam a qualificação da vivência dos seus espaços urbanos e gerem dinâmicas económicas e novas oportunidades de investimento na reabilitação do património edificado*".

Figura 8 | Limite da Área de Reabilitação Urbana da Ferradosa (ARU2)



Considera-se, então, que a configuração adotada para os limites da AR02 asseguram a coerência de uma intervenção de reabilitação e revitalização consistente com as preocupações e as orientações de política municipal em matéria de requalificação territorial, aumento da atratividade concelhia e melhoria da qualidade de vida da população.

Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

Enquadramento

A ARU da Ferradosa desenvolve-se na margem esquerda do rio Douro bem no seio do Alto Douro Vinhateiro; compreende toda a frente ribeirinha associada ao cais fluvial e à estação ferroviária, a encosta sobranceira ao Douro e a aldeia de São Xisto. Embora se trate de uma área relativamente excêntrica no contexto do concelho, beneficia de relativa proximidade à vila de São João da Pesqueira por via da EN222-3 – o cais da Ferradosa encontra-se a cerca de 12km do principal aglomerado concelhio.

Na ARU2 destaca-se, fundamentalmente, o seu enquadramento paisagístico e o elevado potencial turístico, com capacidade para atrair investimentos em produtos turísticos diferenciados e diversificados como sejam a náutica de recreio, o enoturismo, o turismo de natureza e turismo de aldeia, pedestrianismo, rotas ferroviárias, etc.

Principais características da ARU

A ocupação do solo na ARU compreende duas áreas de ocupação diferenciada que, porém, se pretende abordar de forma conjunta no contexto da estratégia de reabilitação urbana:

- a frente ribeirinha da Ferradosa, cujo cais da Ferradosa foi já uma importante estação ferroviária da linha do Douro e um importante porto fluvial, que ao mesmo tempo abastecia as populações e escoava a produção da economia local, designadamente do vinho do Porto produzido neste setor do território duriense. Atualmente encontra-se aqui o interface ferroviário, os edifícios da antiga estação, recuperados pelo município (um deles reconvertido em estabelecimento de restauração), e o ancoradouro fluvial, parcialmente destruído pela ondulação

- A aldeia de São Xisto, que se desenvolve sobranceira ao Douro e cujas edificações mantêm, conforme já referido, as características tradicionais, quer ao nível dos materiais (xisto e madeira), quer da própria arquitetura (habitações térreas e casas sobradas com varandas com balaustradas). A aldeia tem um desenvolvimento linear em torno de um único arruamento e a sua malha urbana possui um elevado grau de compactação.

Figura 9 | Frente ribeirinha da Ferradosa

Figura 10 | Aldeia de São Xisto

Tratando-se a ARU2 de um território marcadamente rural, onde a edificação se concentra, fundamentalmente, nestas duas áreas (São Xisto e frente ribeirinha), as dinâmicas populacionais que aqui se encontram são praticamente inexistentes, caracterizando-se esta área pelos fenómenos de despovoamento que assolam a freguesia e a generalidade do espaço rural do concelho.

De acordo com o recenseamento de 2011, na ARU da Ferradosa residiam apenas **12 pessoas**, cerca de metade dos residentes em 2001 (23) e pouco mais de 1/3 dos que aqui residiam em 1991 (35 pessoas).

Note-se, que a freguesia em que a ARU2 se integra foi a segunda que mais população perdeu entre 1991 e 2011 – perdeu em duas décadas 40% dos seus residentes, habitando aqui em 2011 apenas 462 pessoas. Para este facto muito contribuiu a relativa excentricidade territorial desta freguesia, que embora adjacente à freguesia sede de concelho, possui um posicionamento marginal no contexto regional, facto reforçado pela fisiografia este território e pela débil rede de acessibilidades que o serve.

Atendendo ao reduzidíssimo efetivo populacional a análise estatística das características dos residentes tem pouca relevância neste contexto, pelo que se procede, para a ARU da Ferradosa, a uma abordagem mais empírica da realidade em presença.

A aldeia de São Xisto no contexto do **sistema urbano** concelhio integra o 4º nível da hierarquia urbana, por se tratar de um núcleo urbano de dimensão populacional muito reduzida e no qual não se verificou dinâmica urbana significativa durante os últimos anos. No âmbito do processo de revisão do PDM reconheceu-se que o seu posicionamento estratégico poderá determinar uma "*intervenção no património edificado, estimulando-se a requalificação do parque edificado, respeitando o seu grau de autenticidade e sustentabilidade futuro*".

No total, na ARU2 encontravam-se recenseados, em 2011, **47 edifícios** correspondentes a **47 alojamentos**, dos quais 25 no interior da aldeia de São Xisto, o que traduz um aumento de 10 edifícios face a 2001. Em termos de período construtivo, 34% surgem com data de construção posterior a 2001, havendo apenas 2 edifícios anteriores a 1970, o que das características do local e da observação feita permite inferir que se tratarão, fundamentalmente, de reconstruções.

A ocupação do edificado da ARU2 possui um **caracter fortemente sazonal**, havendo registo de apenas 4 alojamentos de residência habitual (igual ao número de famílias recenseadas) e 5 alojamentos vagos, o que dá

à 2ª residência uma representatividade de 81%. Este facto, embora não tenha vindo a motivar a degradação física do edificado, uma vez que se observam dinâmicas de reabilitação e preocupações com a preservação da integridade e imagem do conjunto, traduz-se numa total ausência de dinâmicas comerciais e económicas, motivadas pela inexistência de procura frequente de bens e serviços.

O único estabelecimento comercial da ARU2 é uma unidade de restauração, atualmente dinamizada pela ESPRODOURO (Escola Profissional do Alto Douro), e ao qual acorrem essencialmente visitantes e turistas.

Com a delimitação da ARU2, o município de São João da Pesqueira tem expectativa de atrair novas dinâmicas económicas a esta área, que se ancoradas numa atividade turística com capacidade para combater a sazonalidade da procura poderão dar um contributo decisivo para a revitalização urbana e recuperação demográfica deste território.

Análise SWOT

Pontos Fortes

- Localização geográfica e excelência da paisagem
- Identidade e valorização da imagem do conjunto edificado

Pontos Fracos

- Reduzido efetivo populacional
- Acessibilidade rodoviária

Oportunidades

- Dinâmica de reabilitação urbana
- Potencial de exploração de uma diversidade de produtos turísticos
- Acessibilidade ferroviária e fluvial

Ameaças

- Sazonalidade das dinâmicas socioeconómicas
- Concorrência territorial

Estratégia de Reabilitação Urbana

De acordo com a definição expressa no RJRU, a reabilitação urbana é "*a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente*"; é neste sentido que se pretende promover na ARU da Ferradosa não apenas a beneficiação e valorização do conjunto edificado, mas também a revitalização social e económica e a dinamização turística, em estreita articulação com outras políticas urbanas do município.

As intervenções de requalificação que o município tem vindo a promover na ARU2 procuram dotar este espaço de novas funcionalidades, comerciais, culturais, de recreio e lazer, e embora se encontrem já criadas algumas condições para a promoção turística e a revitalização económica desta área, será ainda necessário dotá-la de um conjunto de estruturas e serviços de apoio à visitação e ao turismo, no sentido de qualificar a oferta alargando assim o espectro da procura.

A implementação da ARU de Ferradosa configura novos instrumentos operativos e de incentivo, permitindo ir ao encontro da estratégia que a autarquia pretende prosseguir no contexto da promoção do desenvolvimento sustentável e da integração territorial, contribuindo de forma decisiva para alavancar a revitalização e dinamização desta frente ribeirinha. O atual contexto legal constitui uma oportunidade e um importante estímulo à intervenção do município, sendo que o presente procedimento de delimitação da ARU configura um passo fundamental para a revitalização e requalificação, com incentivos inequívocos à iniciativa privada.

A definição dos objetivos estratégicos de atuação no contexto da ARU2 têm naturalmente total acolhimento no âmbito das políticas regionais, em geral, e municipais, em particular. Neste contexto destaca-se naturalmente o alinhamento com os objetivos gerais da estratégia de desenvolvimento definidos no âmbito do PDM em vigor e que "*expressam uma vontade do município em potenciar os seus recursos numa lógica qualitativa, associando o bem-estar e o lazer a uma cultura de território, potenciando as condições excecionais da paisagem, dos recursos locais e dos valores construídos e apostando numa outra dimensão das condições de sustentabilidade de um território de baixa densidade*".

Assim, em estreita articulação com as políticas municipais e com os objetivos estabelecidos no RJRU estabelece-se para a ARU de Ferradosa um **objetivo estratégico** central (OE), que por sua vez se desdobra em sete **objetivos específicos** (Oesp)que darão enquadramento operativo às intervenções a promover no âmbito das operações de reabilitação urbana.

OE | Requalificar e afirmar o eixo Ferradosa/São Xisto enquanto polo turístico ribeirinho do concelho

Oesp 1 | Reabilitar o conjunto edificado degradado ou funcionalmente desadequado

Oesp 2 | Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços

Oesp 3 | Promover a reutilização de espaços devolutos e estruturas obsoletas

Oesp 4 | Preservar e afirmar as características arquitetónicas tradicionais enquanto fatores de identidade, diferenciação e competitividade

Oesp 5 | Modernizar as redes de infraestruturas

Oesp 6 | Potenciar a utilização sustentável do canal ferroviário e da navegabilidade no Douro

Oesp 7 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica

A prossecução destes objetivos obedece, aos princípios gerais de política de reabilitação urbana estabelecidos na lei e pressupõe, naturalmente, um crescente e constante envolvimento da comunidade local, o que encerra em si mesmo um objetivo transversal de atuação: a promoção do sentido de comunidade e de uma cidadania ativa.

Prazo de Execução

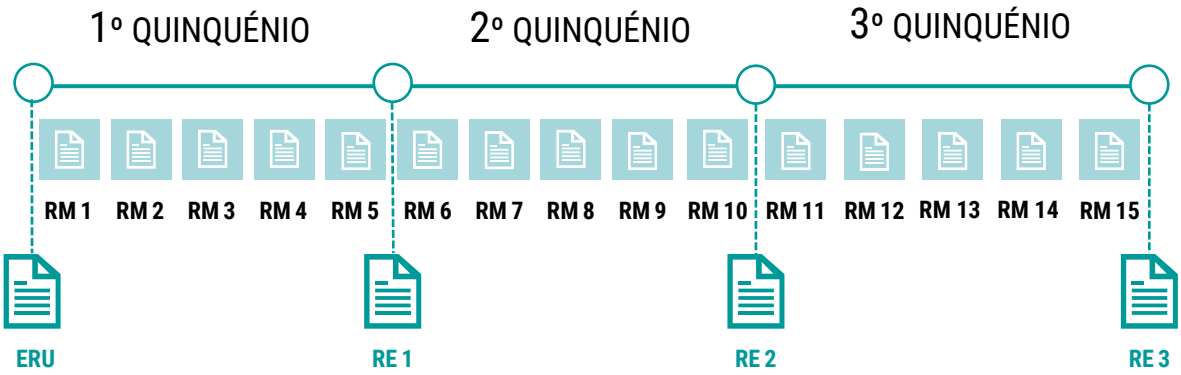
O período total de 15 anos, a contar da data da referida aprovação.

Não obstante, 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 a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de São João da Pesqueira, 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 (RM) 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 (RE) dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, bem como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



Modelo de Gestão e de Execução

O modelo a adotar para a execução da operação de reabilitação urbana será o de iniciativa da entidade gestora, assumindo a Câmara Municipal de São João da Pesqueira esta função, nos termos do n.º 1 do Artigo 10.º (Tipos de entidade gestora).

Neste contexto, a Câmara Municipal de São João da Pesqueira, 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;

Benefícios fiscais e incentivos associados aos processos de reabilitação urbana

Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

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."

Cabe assim ao município de São João da Pesqueira, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Ferradosa. 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.

De notar que para efeitos do aplicação do benefícios fiscais e incentivos supramencionados, o EBF define (nº23, artº 71º) :

> a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
>
> > i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
> >
> > ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

Assim, com a publicação da ARU de Ferrados 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 da Tabela 1 e que o município optar por adotar.

Tabela 1 | Benefícios fiscais previstos na legislação em vigor

Medida	Descrição
Taxas Municipais	Redução ou isenção do pagamento das taxas previstas relativas a operações urbanísticas. (art.º 67º RMUE - CMSJP) Redução de taxas em 20% - obras de reabilitação de grau 1 Redução de taxas em 50% -obras de reabilitação de grau 2 Isenção de taxas - obras de reabilitação de grau 3 e 4
IRS/IRC	Isenção de IRC para rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana*". (EBF n.º 1, art.º 71)* Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 % *(EBF n.º 2, art.º 71)* "São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;" *(EBF n.º 4(a), art.º 71*) "As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento." *(EBF n.º 5, art.º 71*) "Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;" *(EBF n.º 7(a), art.º 71*)
IMI	Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; *(al. a), n.º 2, art.º 45.º)*

Tabela 2 | Benefícios fiscais previstos na legislação em vigor (cont.)

Medida	Descrição
IMT	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;" *(al. b), n.º 2, art.º 45.º)* Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;" *al. c), n.º 2, art.º 45.*
IVA	Taxa de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços *(código do IVA n.º 2.23 da Lista I)*

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 CMSJP 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 CMSJP 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 seguintes níveis de conservação:

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 do 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 CMSJP, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo limite da ARU.

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 CMSJP, 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.

Instrumentos de Financiamento

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

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 (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, Fundo de Coesão, Fundo Social Europeu, Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural e o Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e Pescas), 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 programação e implementação do Portugal 2020 organiza-se nos seguintes domínios temáticos:

- Competitividade e Internacionalização;
- Inclusão Social e Emprego;
- Capital Humano;
- Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.

Destes domínios, destaca-se o domínio temático da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, que tem como principais prioridades de investimento o fomento da eficiência energética, o incremento da utilização das energias renováveis e a promoção de estratégias de baixo carbono.

Estes investimentos podem ser efetuados na reabilitação urbana, que constitui uma operação que permite responder, sobretudo, aos desafios elencados pelo 3.º vetor deste domínio: "A proteção do ambiente e a 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".

A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2030

O contexto atual, marcado pelos efeitos, ainda incertos, da pandemia da Covid-19 sobre a economia à escala global, coloca desafios, não antecipados, à definição da estratégia e das prioridades e, em particular, à operacionalização do próximo quadro comunitário de apoio para o período 2021-2027. Não obstante, é possível identificar um conjunto de objetivos para o Política de Coesão que orientam a ambição estratégica dos estados-membros, definidos antes do atual contexto pandémico:

- Uma Europa mais inteligente;
- Uma Europa mais verde;
- Uma Europa mais conectada;
- Uma Europa mais social; e
- Uma Europa mais próxima dos cidadãos.

Da mesma forma, foram definidos, no documento Portugal Pós 2020 – Futuro da Política de Coesão: Elementos para reflexão, quatro eixos/agendas temáticas para o período 2021-2027 para o país, a saber:

- As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
- Inovação e Qualificações como motores do desenvolvimento;
- Um país competitivo externamente e coeso internamente;
- Sustentabilidade e valorização dos recursos endógenos.

As agendas temáticas estruturam a proposta de estratégia para o período 2021-2027, traduzido num modelo de intervenção composto por objetivos transversais, de natureza horizontal (Inovação e Conhecimento; Qualificação, Formação e Emprego; e Sustentabilidade Demográfica) e de natureza territorial (Energia e alterações climáticas; Economia do Mar; Redes e Mercados Externos; Competitividade e coesão dos territórios de baixa densidade; e Agricultura e Florestas).

Os objetivos transversais elencados refletem a ambição em termos nacionais e fornecem o quadro de intervenção estratégica paras as NUTSII. No âmbito da região Norte, foram definidos cinco desafios estratégicos que, por sua vez, enquadram as prioridades e desafios à escala das NUTSIII e dos municípios que as integram:

Objetivos estratégicos | Norte 2030

- Intensificação tecnológica da base produtiva;
- Valorização económica de ativos e recursos intensivos em território;
- Melhoria do posicionamento competitivo à escala global;
- Consolidação sustentável de sistema urbano policêntrico;
- Promoção da empregabilidade de públicos e territórios-alvo

Assim, o quadro comunitário de apoio para o período 2021-2027, poderá constituir-se como um instrumento fundamental para a operacionalização das intervenções do Município de São João da Pesqueira no âmbito da regeneração urbana, na medida em que esta se assume como um desafio estratégico da região Norte, que, previsivelmente, será vertido no contexto mais específico da estratégia para a NUTSIII Douro onde o município se integra.

Embora ainda não estejam maturadas as prioridades de investimento e definidas as tipologias de intervenção, bem como os programas dirigidos ao desenvolvimento urbano, por via de apoios à regeneração urbana, como o IFRRU 2020 no atual quadro de apoio, o Município de São João da Pesqueira pretende, com a delimitação de ARU nos principais aglomerados urbanos do território, demonstrar o seu firme compromisso para com o reforço do sistema urbano, explorando as oportunidades de financiamento que possam vir a ser criadas no próximo quadro, nomeadamente os Planos de Ação de Regeneração Urbana ou instrumentos similares, para a reabilitação do tecido edificado (público e privado) e para a qualificação do espaço público e equipamentos de utilização coletiva.

Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

Ligada à reabilitação urbana, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, consiste numa estratégia nacional de habitação que definiu um conjunto de objetivos e instrumentos que visam:

- "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".

Esses objetivos são:

- Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
- Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado;
- Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
- Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Para cumprir os objetivos através da reabilitação urbana, a NGPH estabeleceu os seguintes instrumentos:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) (que permite cumprir o 2º objetivo);
- Reabilitar para Arrendar;
- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020;
- Casa Eficiente 2020.

O Programa 1.º Direito consiste num programa que visa promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas e famílias que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna, disponibilizando recursos para a reabilitação física e funcional das habitações degradadas.

A mobilização dos apoios previstos neste programa tem como requisito obrigatório a aprovação de uma Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento atualmente em desenvolvimento pelo município e que permitirá conhecer as efetivas necessidades habitacionais do concelho, fornecendo o devido enquadramento estratégico em matéria de política municipal de habitação.

No quadro da ELH, o município de São João da Pesqueira definirá um modelo de intervenção pública, identificando as ações/soluções habitacionais a candidatar a financiamento no âmbito do programa 1.º Direito, independentemente do promotor da candidatura: beneficiários diretos (famílias carenciadas), municípios, entidades públicas, entidades do 3.º setor, associações de moradores, cooperativas de habitação/construção ou proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

O apoio financeiro previsto para a reabilitação divide-se numa componente comparticipada e noutra componente não comparticipada, que pode ser garantida por um empréstimo bonificado. As condições de financiamento variam em função do tipo beneficiário, conforme se descreve na tabela seguinte:

Apoio	Entidade beneficiárias	Beneficiário Diretos
Montante de financiamento	Até 90% do valor de referência	Até 100% do valor de referência
Comparticipação não reembolsável	40%	Valor total das despesas elegíveis, deduzido de 180 vezes o valor correspondente a 25% do RMM do agregado
Empréstimo Bonificado	Valor não comparticipado	Valor não comparticipado

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) é um fundo que tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para posterior arrendamento, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, tendo em vista a regeneração urbana, o repovoamento dos centros urbanos, assim como o aumento da oferta habitacional para arrendamento.

Na fase inicial podem candidatar-se os municípios, as Instituições Particulares de Segurança Social (IPSS), a administração central e os institutos públicos. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expetativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

O programa "Reabilitar para Arrendar: Habitação Acessível" 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 habitacionais. Estas frações destinam-se, sobretudo, a arrendamento em regime de renda condicionada.

O 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.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020 é um instrumento que pretende facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação

urbana, disponibilizando condições de financiamento mais adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos e mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

O IFRRU 2020 pretende potenciar o investimento na reabilitação urbana por forma a revitalizar as cidades e contribuir para a revitalização física dos espaços dedicados às comunidades desfavorecidas e para a eficiência energética das habitações.

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 a este instrumento qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que demonstre a titularidade do imóvel, que lhe confira poderes para realizar a intervenção. Para aceder a estas condições de financiamento, o edifício tem de estar localizado num território definido pelo município como Área de Reabilitação Urbana (ARU) ou com um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Podem ser financiadas com este instrumento 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 n.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.

O Programa "Casa Eficiente 2020" consiste num instrumento desenvolvido pelo governo português que faz a concessão de empréstimos em condições favoráveis a operações que pretendam dinamizar a realização de obras de reabilitação e de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios destinados à habitação, dando enfase à eficiência energética/hídrica e à gestão dos resíduos urbanos. Os edifícios a reabilitar podem localizar-se em qualquer parte do país.

O desenvolvimento deste programa teve como finalidades:

- "Contribuir para o cumprimento do Acordo de Paris, enquanto marco no reforço da ação coletiva a nível global";
- "Contribuir para o cumprimento das metas e orientações europeias, no horizonte de 2020, em matéria de redução dos Gases com Efeito de Estufa - GEE, de redução do consumo de energia primária, de produção de energia a partir de fontes de origem renovável, de redução da deposição de resíduos em aterro, de aumento da preparação para reciclagem e de gestão eficiente da água";
- "Contribuir para a transição de Portugal para uma sociedade descarbonizada e resiliente às alterações climáticas".

Este programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) e pelos bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao programa. Para o período de 2018 a 2021, o programa disponibiliza um total de 200 milhões de euros.

A este instrumento de reabilitação pode candidatar-se qualquer pessoa ou entidade, desde que seja proprietária de prédio ou fração destinado a habitação, assim como também os arrendatários (desde que autorizados pelos proprietários) e os condomínios dos edifícios, no caso de obras em partes comuns.

Outros programas

O Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis integra o Programa de Estabilização Económica e Social, lançado a 6 de Junho de 2020, com o objetivo de melhorar a sustentabilidade energética dos edifícios e potenciar a própria reabilitação energética. O programa entrou em vigor em 2020 e terá continuidade em 2021, sendo operacionalizada pelo Fundo Ambiental (FA).

Este programa prevê apoios financeiros a candidaturas que podem incluir mais do que uma das seguintes categorias:

- "Substituição de não eficientes por janelas eficientes, de classe igual ou superior a «A+»";
- "Requalificação do isolamento térmico segundo o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), envolvente interior e exterior";
- "Sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias (AQS) que recorram a energia de fonte renovável, de classe A+ ou superior";
- "Instalação de painéis fotovoltaicos e outros equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo";
- "Intervenções que visem a eficiência hídrica, incluindo a substituição de equipamentos por equipamentos mais eficientes";
- "Intervenções que promovam a incorporação de biomateriais, materiais reciclados, soluções de base natural, fachadas e coberturas verdes e soluções de arquitetura bioclimática, sobre prédios urbanos ou suas frações autónomas existentes".

Os beneficiários incluem as pessoas singulares proprietárias de edifícios de habitação ocupados, sejam unifamiliares ou frações autónomas de edifícios multifamiliares, construídos até ao final de 2006.

A dotação do incentivo é de 1,750,000 € em 2020 e 2 750 000 € em 2021, estando cada candidato limitado a um total máximo de incentivo de 15 000 € e a 7 500€ por edifício unifamiliar ou fração autónoma.

O 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 prevê 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.

Os projetos e iniciativas apoiadas por este programa são financiadas através das seguintes linhas de 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.

Com estes instrumentos, a reabilitação urbana adquiriu uma importância estratégica para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade de vida dos centros urbanos.

MUNICÍPIO
PESQUEIRA
Coração do Douro