



MUNICÍPIO DE SANTA COMBA DÃO

PLANO DE AÇÃO PARA A REGENERAÇÃO URBANA (PARU)

Delimitação e formalização da Área de Reabilitação Urbana do
Município de Santa Comba Dão

Junho de 2016

Índice Remissivo

1	INTRODUÇÃO	5
2	ENQUADRAMENTO LEGAL	7
3	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	8
4	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	13
5	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU.....	14
5.1	Época de construção, estado de conservação	14
5.2	Espaço Público e edifícios de uso público.....	31
5.3	Estrutura e dinâmicas socio-económicas	34
6	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	39
7	APOIOS E INCENTIVOS	40
7.1	Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana.....	41
7.2	Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais	41
7.3	Instrumentos de Incentivo Financeiro	44
7.4	Outros Apoio e incentivos	45

Índice de Tabelas

Tabela 1. Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação	16
Tabela 2. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU (INE 2011).....	31
Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Santa Comba Dão por grupo etário	35
Tabela 4. Indicadores relativos a População Residente na ARU, (INE 2011)	38

Índice de Ilustrações

Ilustração 1. Delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão	12
Ilustração 2. Época de construção agrupada.....	15
Ilustração 3. Época de construção agregada (INE 2011).....	16
Ilustração 4. Estado de conservação do edificado	18
Ilustração 5. Necessidades de intervenção (INE 2011)	19
Ilustração 6. Estado de conservação de edifícios até 1980 (INE 2011).....	19
Ilustração 7. Estado de conservação do edificado construído até 1980 (INE 2011).....	20
Ilustração 8. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior (INE 2011)	21
Ilustração 9. Tipo de ocupação dos alojamentos (INE 2011)	22
Ilustração 10. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (INE 2011)	23
Ilustração 11. Número de alojamentos por edifício (INE 2011).....	23
Ilustração 12. Número de alojamentos por edifício (INE 2011).....	24
Ilustração 13. Número de pisos por edifício (INE 2011).....	25
Ilustração 14. Número de pisos por edifício (INE 2011).....	26

Ilustração 15. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (INE 2011)	27
Ilustração 16. Tipologia de edifício (INE 2011).....	28
Ilustração 17. Tipologia de Edifícios.....	29
Ilustração 18. Tipologia de revestimento dos edifícios (INE 2011)	30
Ilustração 19. Tipologia de cobertura dos edifícios (INE 2011).....	30
Ilustração 20. Tipologia de usos dos edifícios (INE 2011)	32
Ilustração 21. Tipologia de usos dos edifícios (INE 2011)	33
Ilustração 22. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU (INE 2011)	36
Ilustração 23. População empregada por setor de atividade, na ARU (INE 2011).....	36
Ilustração 24. População residente por níveis de escolaridade, na ARU (INE 2011).....	37

EQUIPA

Rafael Montes Gomez (Arquiteto)

Nuno Alexandre Castro Peixoto (Gestor de Projetos)

Bruno Campos (Geógrafo)

1 INTRODUÇÃO

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Município de Santa Comba Dão, decorre da necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização urbana na área sede do Município, e, em segundo lugar, da pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar.

À ARU do Município de Santa Comba Dão corresponde um tecido urbano consolidado que se constitui como um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos, aliado ao incremento de qualidade de vida para todos os cidadãos, melhoria das condições de mobilidade urbana e ao incremento do desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível na dinamização da atividade económico-social de um aglomerado, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que afastou as pessoas dos centros históricos.

No atual acordo de parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia – Portugal 2020 - a Comissão Europeia elegeu a reabilitação urbana como um dos desígnios Europeus de convergência, desde que inserida em núcleos urbanos consolidados, que dependem de um processo de delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU).

Neste contexto, os fundos do Portugal 2020 para cidades sustentáveis (incluindo eficiência energética), reabilitação urbana e mobilidade sustentável, totalizam cerca de 2.000 milhões de euros. As dotações financeiras aprovadas permitem disponibilizar para a reabilitação urbana até 673 milhões de euros em Programas Operacionais Regionais e para a eficiência energética até 969 milhões de euros, distribuídos entre o POSEUR e Programas Operacionais Regionais. Procedeu-se ainda à criação um novo instrumento financeiro o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, a promoção da eficiência energética e a reabilitação de habitação para particulares. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sendo cofinanciáveis as operações localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

O desenvolvimento de uma estratégia para a ARU do Município de Santa Comba Dão resulta de um processo continuado de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana, que pretende uma melhor integração com as políticas de planeamento urbanístico municipal.

A proposta de delimitação da ARU pretende ser o primeiro passo para a recuperação do parque edificado, para a revitalização do comércio tradicional, para a captação de novas atividades económicas, e para o repovoamento do centro urbano. Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através das ferramentas disponibilizadas pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, a conservação e a valorização do património cultural, a dinamização socio-económica do tecido urbano, a modernização das infraestruturas urbanas e a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, conferindo – através de uma abordagem inovadora e respeitadora dos elementos identitários – à zona identificada, uma maior atratividade e modernidade por forma a garantir a dinamização do tecido social e económico.

O presente documento fundamenta a delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão, contendo:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes a delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) associados a obras de reabilitação do edificado, benefícios fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana, instrumentos de incentivo financeiros e outros apoios e incentivos.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Município de Santa Comba Dão é elaborada, nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação, assumindo-se esta “como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios dinamizar processos de reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de forma faseada: numa primeira fase aprova-se a delimitação da ARU, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e numa fase seguinte a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, que consiste no conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área e que corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar da respetiva ARU, e que poderá ser concretizada através de instrumento próprio, ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana. Caso se opte por este procedimento, o município tem três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU, previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual a caducará a delimitação.

Segundo o RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias

de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A Reabilitação Urbana consiste numa intervenção mais ampla do que a simples reabilitação de edifícios de uma determinada área do território municipal, que, acima de tudo, promove a revitalização urbanística, económico-social, cultural e ambiental de um tecido urbano existente.

3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E JUSTIFICAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

O Concelho de Santa Comba Dão situa-se na plataforma inferior da Beira Alta, entre os rios Mondego e Criz, atravessado no coração pelo rio Dão, e unidos pela Barragem da Aguieira. Santa Comba Dão foi elevada a cidade em 1999. O Concelho, com 114 Km² de área, tem 11.543 habitantes (INE 2011). Possui um dos mais altos índices de densidade populacional da Região Dão – Lafões, distribuídos por seis freguesias, separadas pelo rio Dão, três na margem norte – União de Freguesias de Treixedo e Nagosela, União de Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro, e São Joaninho, e três na margem sul – União de Freguesias de Óvoa e Vimieiro, Pinheiro de Ázere e São João de Areias.

O concelho de Santa Comba Dão é dotado de boas acessibilidades quer ferroviárias quer rodoviárias, tais como a linha da Beira Alta, IP3, IC12, EN234 e estradas de ligação municipais. A Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta para o Município de Santa Comba Dão, compreende uma área que abrange zonas urbanas da União de Freguesias de Santa Comba Dão e Couto do Mosteiro e a União de Freguesias de Óvoa e Vimieiro. A área total da ARU é de 196,24 hectares, sendo a área delimitada a que concentra um conjunto de serviços e equipamentos públicos, sendo nas últimas décadas o núcleo habitacional mais desenvolvido e mais populoso do concelho.

Povoação muito antiga que remontará ao período dos visigodos que terão fundado o povoado. Inicialmente teve o nome de Santa Columba, topónimo que terá continuado no domínio árabe e só mais tarde, com a cristianização, passaria para Santa Comba. Os primeiros documentos que referem o povoado datam de 974 e 975, sendo duas cartas de doação. A primeira tem

como doador Oveco Garcia e a segunda Nunio Gonçalves, fazendo ambos uma vasta doação ao Mosteiro de Lorvão. Após a reconquista, Santa Comba, pertenceu aos domínios do Mosteiro de Lorvão. Em 1102 o abade D. Eusébio deu o primeiro foral a Santa Comba Dão procurando atrair moradores, uma vez que esta zona fora bastante devastada durante a reconquista. A partir de 1192 procede-se ao repovoamento e reconstrução do concelho, muito devastado durante a Reconquista. Em 1202 D. Sancho I elevou o povoado a vila e a cabeça de condado, cujo titular foi o bispado de Coimbra, tendo permanecido até 1472. O Rei D. Manuel concede foral a Santa Comba Dão a 12 de setembro de 1514. Da mesma época são também os forais de São João de Areias, Pinheiro de Ázere, Óvoa e Couto do Mosteiro.

Em 1836 foram extintos os concelhos de Óvoa, Couto do Mosteiro e Pinheiro de Ázere e integrados como freguesias no concelho de Santa Comba Dão.

Reza a lenda que o topónimo Santa Comba Dão é derivado do nome de uma Abadessa Beneditina, de nome Columba, que teria sido martirizada, numa das incursões árabes sobre a Península Ibérica, no ano de 982, época de intensas lutas entre Mouros e Cristãos. Segundo a lenda, um dia, um chefe árabe, acompanhado pelos seus soldados, acercou-se do convento beneditino e tentou forçar a entrada. A madre abadessa, ameaçada abriu a porta e acordou permitir a entrada do chefe. A religiosa apercebendo-se da intenção de saquear o convento e maltratar as freiras, pediu-lhe que escolhesse um soldado, de entre os seus homens, para ser o primeiro a entrar no convento e escolher uma das freiras. Quando este o fez, a madre beijou a freira na testa e abençoou-a, após o que a freira sacou de um punhal e cravou-o no próprio peito, caindo aos pés do incrédulo soldado. Uma a uma, as outras freiras seguiram-lhe o exemplo. Os atacantes ter-se-ão assustado e a abadessa assim que os viu fugir encerrou as portas do convento. A abadessa foi canonizada e a vila passou a designar-se Santa Comba. Ficou também no imaginário popular a figura de João Brandão, que se tornou notado durante as lutas liberais. Chefe de um bando, espalhou o terror por toda a região, roubava aos ricos para dar aos pobres.

Durante as invasões napoleónicas Santa Comba Dão foi abandonada, após sangrentas lutas, ocorridas em 1810, entre tropas portuguesas e o exercito de Napoleão, vencido 6 dias depois no Buçaco.

Destaca-se do património histórico-cultural o aglomerado típico, que se desenvolve pelas duas colinas divididas pela ribeira de das Hortas e que divide a cidade ao meio. O papel dos elementos de carácter patrimonial na promoção dos territórios é hoje considerado fator chave no desenvolvimento de novas frentes de atividades económicas, na atração de públicos a territórios e lugares que têm permanecido numa certa penumbra e afastamento do turismo cultural.

No Largo Dr. Alves de Mateus, ficam duas moradias solarengas de feição antiga, fidalga e portuguesa. Uma, do Sec. XVII – Casa dos Arcos – edifício maneirista, de grande porte é o antigo solar dos barões de Santa Comba, onde funciona a atual Biblioteca e o Balcão Único. Do lado oposto, mais modesta, de 1571 e reedificada no Sec. XVIII, de características arquitetónicas do Renascimento, foi nesta casa que funcionou a primeira sede da Misericórdia, entre 1571 e 1755.

Destaca-se ainda a Igreja da Misericórdia, fundada em 1737 e a Igreja Matriz, templo setecentista, barroca, localizada onde já existia um templo antigo, talvez anterior às cartas de doação, contém também um valioso espólio documental.

No Largo do Município, rodeado pelo bairro d’Os Aldrogãos – o mais vetusto da povoação. Aqui pode encontrar-se o pontão medieval, reconstruído em 1735 e o chafariz inaugurado em 1928. No mesmo largo pode encontrar-se o edifício dos Paços do Concelho, cuja construção foi terminada em 1876. Em frente a este edifício ergue-se o Pelourinho, símbolo do poder concelhio, construído em granito no Sec. XIX.

Outro espaço importante é o Largo do Rossio onde se pode encontrar casas solarengas (Soares de Albergaria, Correia Godinho e Ferreira de Almeida), e casas do povo tipicamente beirãs.

Em Couto do Mosteiro destaca-se o pelourinho manuelino.

Em Óvoa, o pelourinho do Sec. XVII e em Vimieiro, a Escola Cantina Salazar, localidade onde nasceu António de Oliveira Salazar, estadista português.

A ARU delimitada, por abranger a sede do concelho, apresenta uma oferta de equipamentos e infraestruturas significativa. Para além dos serviços municipais, tem a Repartição das Finanças, Junta de Freguesia de Santa Comba Dão, delegação do Instituto de Segurança Social, Tribunal, Conservatórias dos Registos Predial, Comercial e Predial, Balcão Único, Casa da Cultura, Lar de Idosos, Creche / Jardim de Infância e Unidade de Cuidados Continuados da Santa Casa da

Misericórdia, Biblioteca Municipal, Campo de Ténis, Piscinas Municipais, Antigas Escolas Básicas de 1º Ciclo n.º 01 e n.º 02 de Santa Comba Dão, Escola Preparatória – EB2/3, Universidade Sénior, Ex-Escola de Formação Profissional, Conservatório de Música e Artes do Dão, a Unidade GIPS da GNR, o Quartel dos Bombeiros Voluntários de Santa Comba Dão, o Heliporto, a Estação de caminhos de ferro da CP, o Mercado Municipal, o Posto de Turismo, os Correios, o recinto da Feira Municipal, entre outros.

No que se refere a espaços de lazer destaca-se o Parque Infantil do Bairro do Serrado, o Miradouro do Outeirinho e a Ecopista do Dão.

É importante referir que no âmbito da delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão, existiu a necessidade de ter em conta os instrumentos de gestão do território para esta área – “Plano Diretor Municipal”, e “Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira”. Encontra-se em fase de elaboração o PARU (Plano de Ação para a Reabilitação Urbana) que se constitui como um documento estratégico que tem como objetivo global o equacionamento do conjunto de ações a desencadear no sentido da concretização, futura e progressiva, da requalificação urbana da área de reabilitação urbana. Assim, no âmbito do PARU, tem vindo a ser caracterizada a área de intervenção, identificando os valores de natureza patrimonial e urbana que devam ser objeto de ações de requalificação, assim como as ações de desenho urbano fundamentais para a requalificação. Neste sentido, têm vindo a ser identificadas as operações relativas a demolições, conservação e reabilitação de construções existentes que devam ser consideradas para a concretização futura da Requalificação Urbana.

Desta forma, o processo de delimitação da ARU enquadra-se num conjunto de trabalhos que pretende desenvolver uma estratégia de requalificação urbana e patrimonial, a partir da qual se poderão identificar e formalizar os programas e ações a desenvolver e a realizar num futuro próximo.

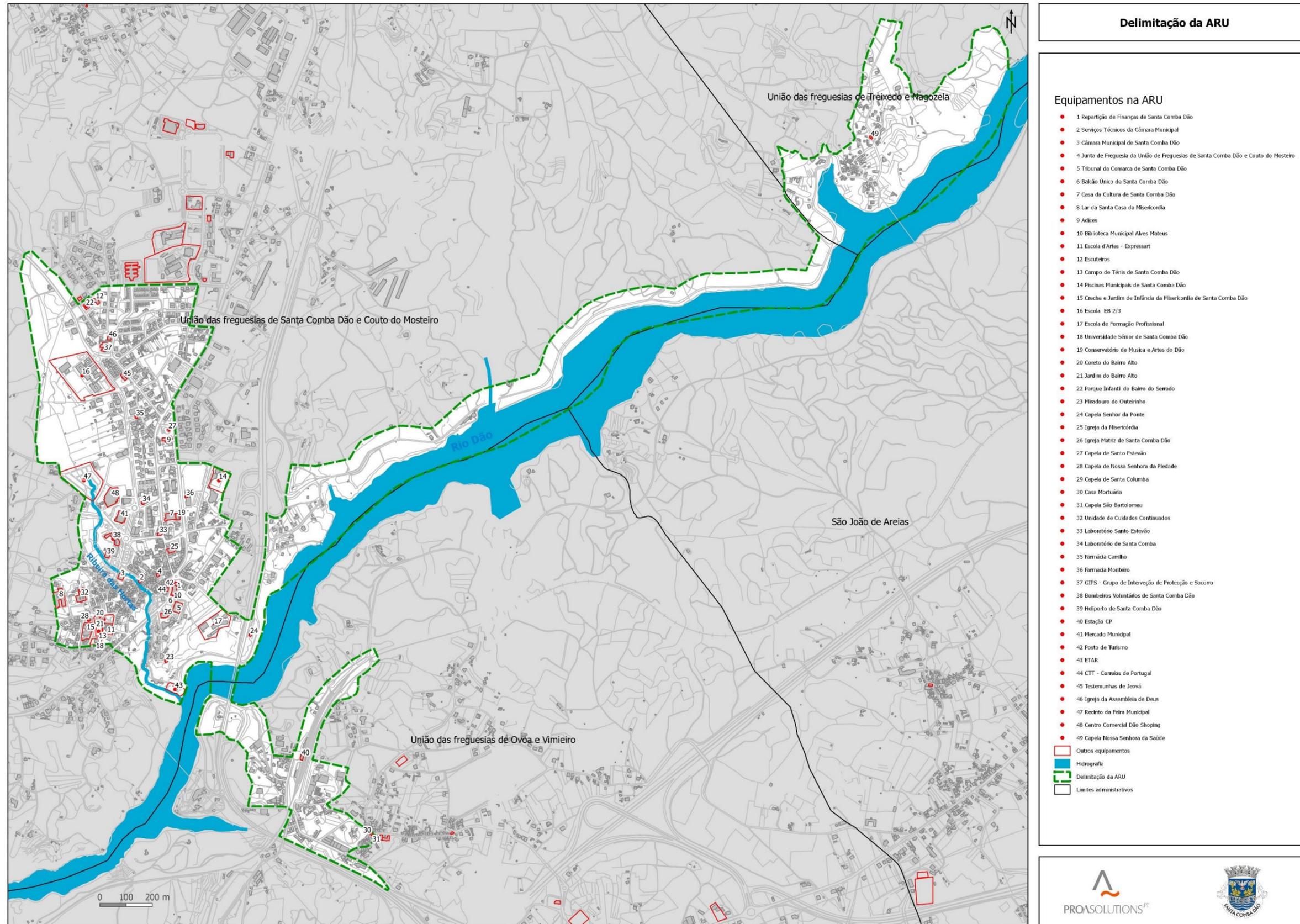


Ilustração 1. Delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão

A delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão procurou assim focar-se nas duas margens do Rio Dão, atravessadas pela antiga ponte sobre o rio Dão, sendo historicamente, os pontos nos quais se foram desenvolvendo os aglomerados populacionais mais antigos.

O limite da ARU pretendeu assim incluir as áreas históricas e patrimoniais mais significativas.

4 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O processo de delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão teve em consideração um conjunto de critérios, que foram ponderados e adotados, com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico;
2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a Revisão do Plano Diretor Municipal:
 - a. Os limites da ARU coincidem com os limites do Zona Especial de Proteção da Casa dos Arcos e Pelourinho, no Plano diretor Municipal;
 - b. No âmbito dos Espaços Urbanos previstos no Plano Diretor Municipal encontra-se prevista uma ação de revitalização urbana.
3. Coerência com outros instrumentos de gestão do território, nomeadamente com o Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira.
4. Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada.

5 CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ARU

5.1 Época de construção, estado de conservação

Existe um panorama diversificado relativamente ao sentido tipológico dos edifícios, com um padrão de considerável heterogeneidade no que respeita a volumetria das construções, pois frequentemente a diferença de volumetria entre edifícios contíguos estabelecem ruturas morfológicas.

Estima-se que na ARU do Município de Santa Comba Dão existam cerca de 885 edifícios com 1216 alojamentos familiares, 58% dos quais contruídos até 1980. A mistura de edificado antigo com tecidos urbanos recentes, justapondo morfo-tipologias e estados de conservação muito contrastantes transmitem a necessidade de se refletir uma intervenção de reabilitação urbana nesta área.

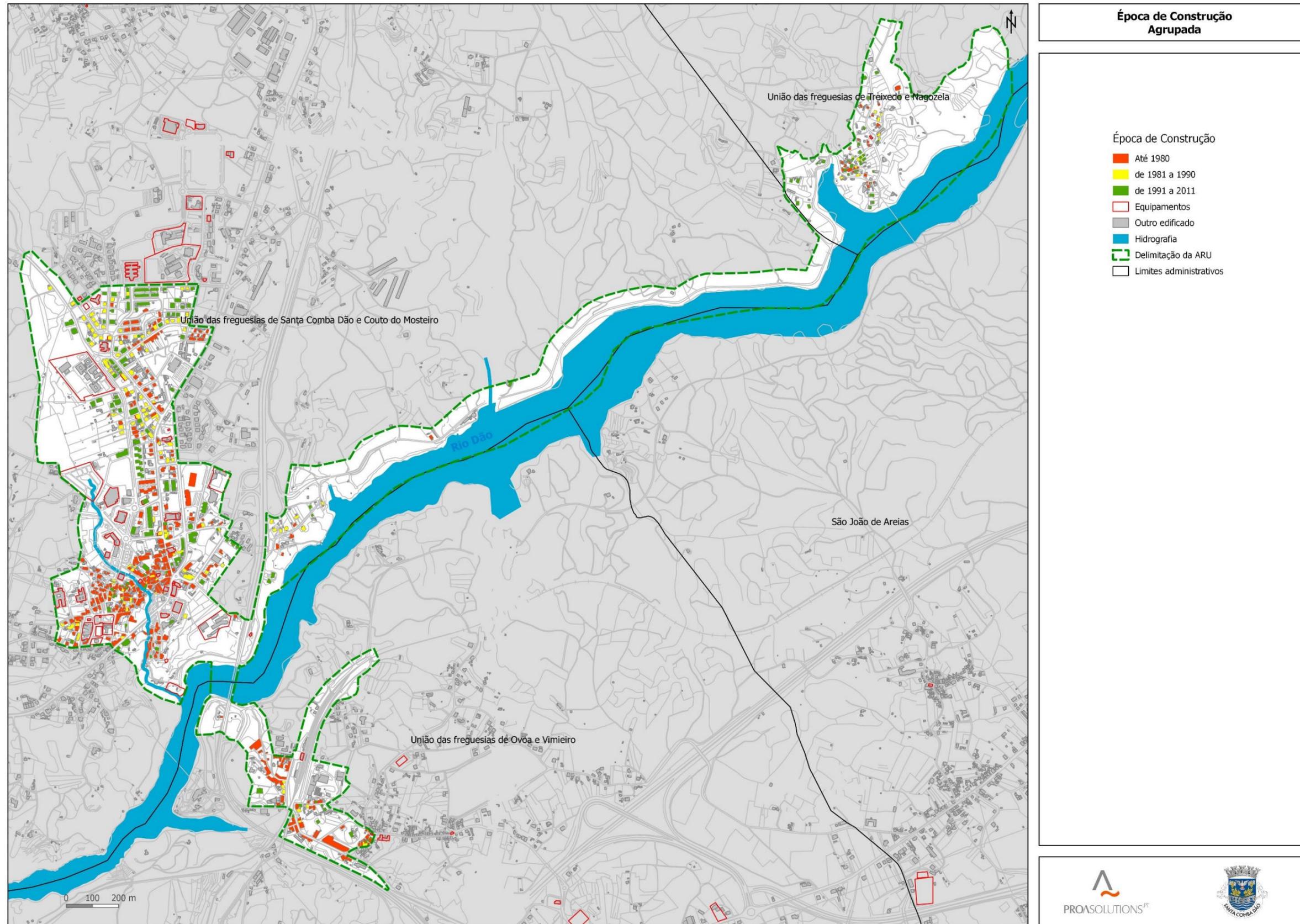
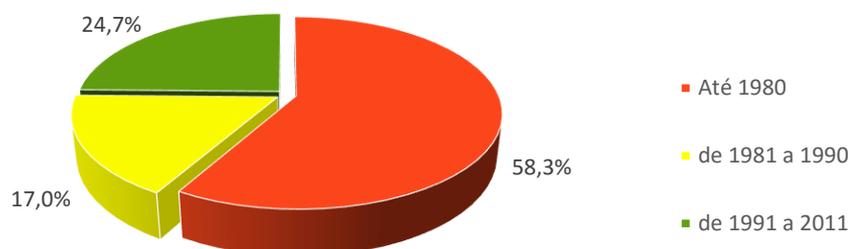


Ilustração 2. Época de construção agrupada

Ilustração 3. Época de construção agregada (INE 2011)



Até ao início da década de 80, foram construídos 58,3% dos edifícios inseridos na ARU, ou seja, edifícios com idade até 35 anos.

Independentemente da análise relativa, é notório que a malha edificada da ARU do Município de Santa Comba Dão é envelhecida, justificando desde logo a elaboração de uma estratégia de consolidação, regeneração e reabilitação deste núcleo habitacional que engloba a sede do concelho.

Em termos de estado de conservação, a avaliação estabelecida pelo Instituto Nacional de Estatística no CENSOS de 2011, foi feita tendo por base cinco níveis de necessidades de reparação associadas aos estados de conservação dos edifícios de acordo com o seguinte quadro:

Tabela 1. Relação entre Necessidades de Intervenção e Estados de Conservação

Necessidades de Reparação	Estados de Conservação
Nenhumas	Muito Bom
Pequenas	Bom
Médias	Razoável
Grandes	Mau
Muito Grandes	Péssimo

O critério “necessidades de intervenção” classifica as seguintes componentes dos edifícios, sendo estas:

- Estrutura
- Cobertura
- Estado das paredes e caixilharia.

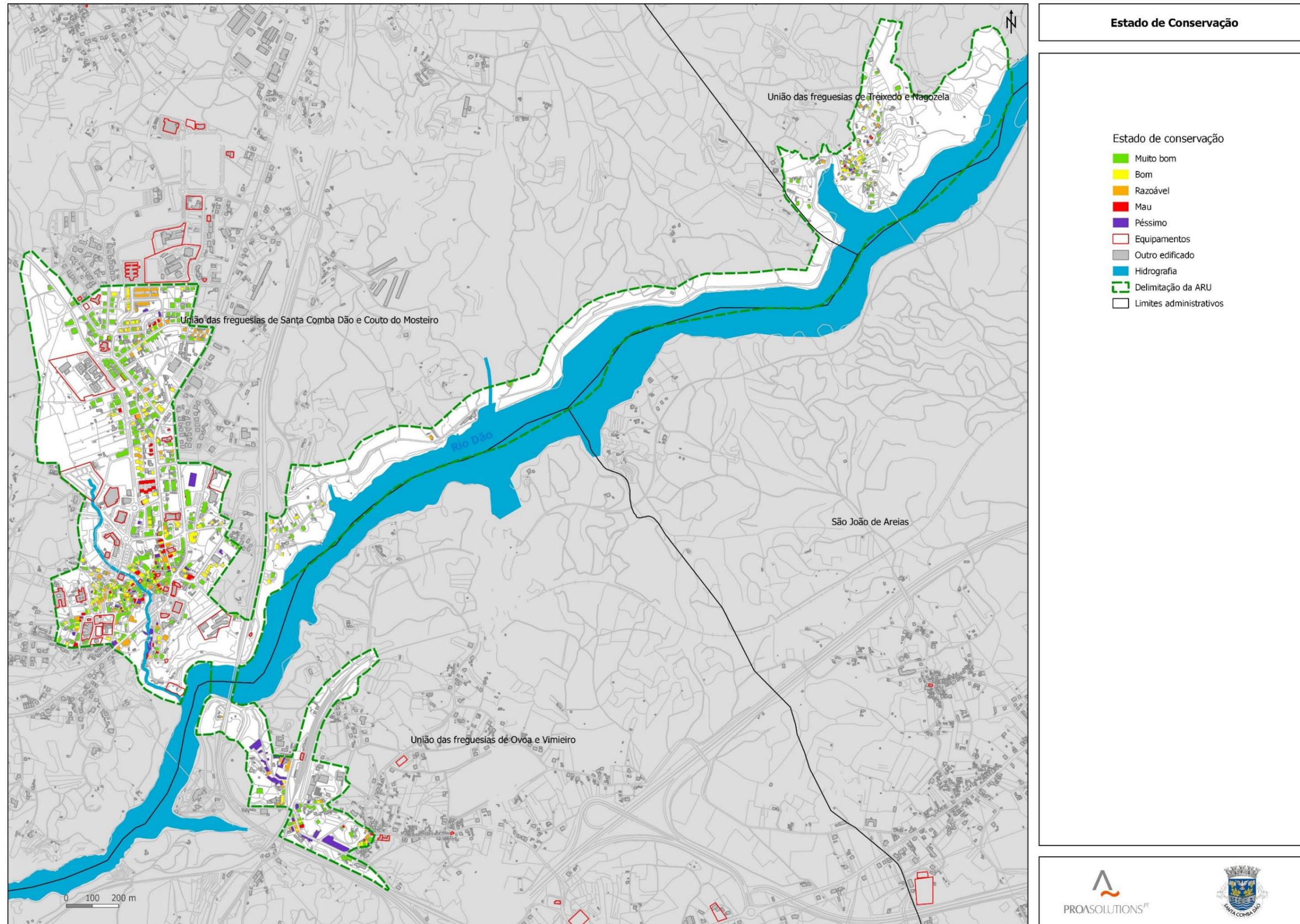
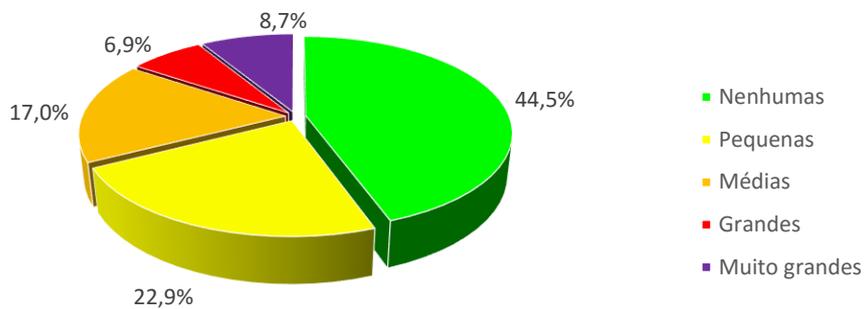


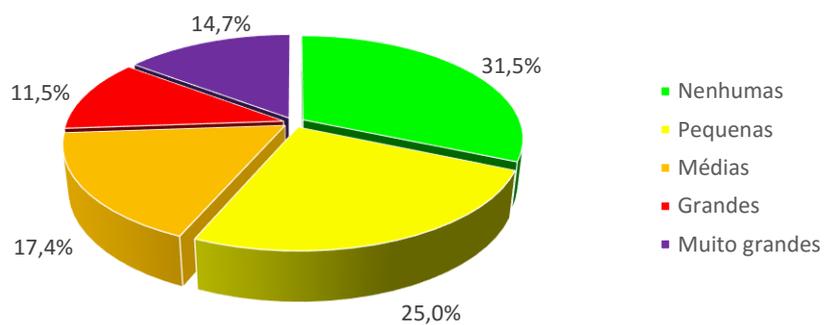
Ilustração 4. Estado de conservação do edificado

Ilustração 5. Necessidades de intervenção (INE 2011)



No que se refere às necessidades de reparações da estrutura dos edifícios, 55,5% necessitam de pelo menos pequenas intervenções.

Ilustração 6. Estado de conservação de edifícios até 1980 (INE 2011)



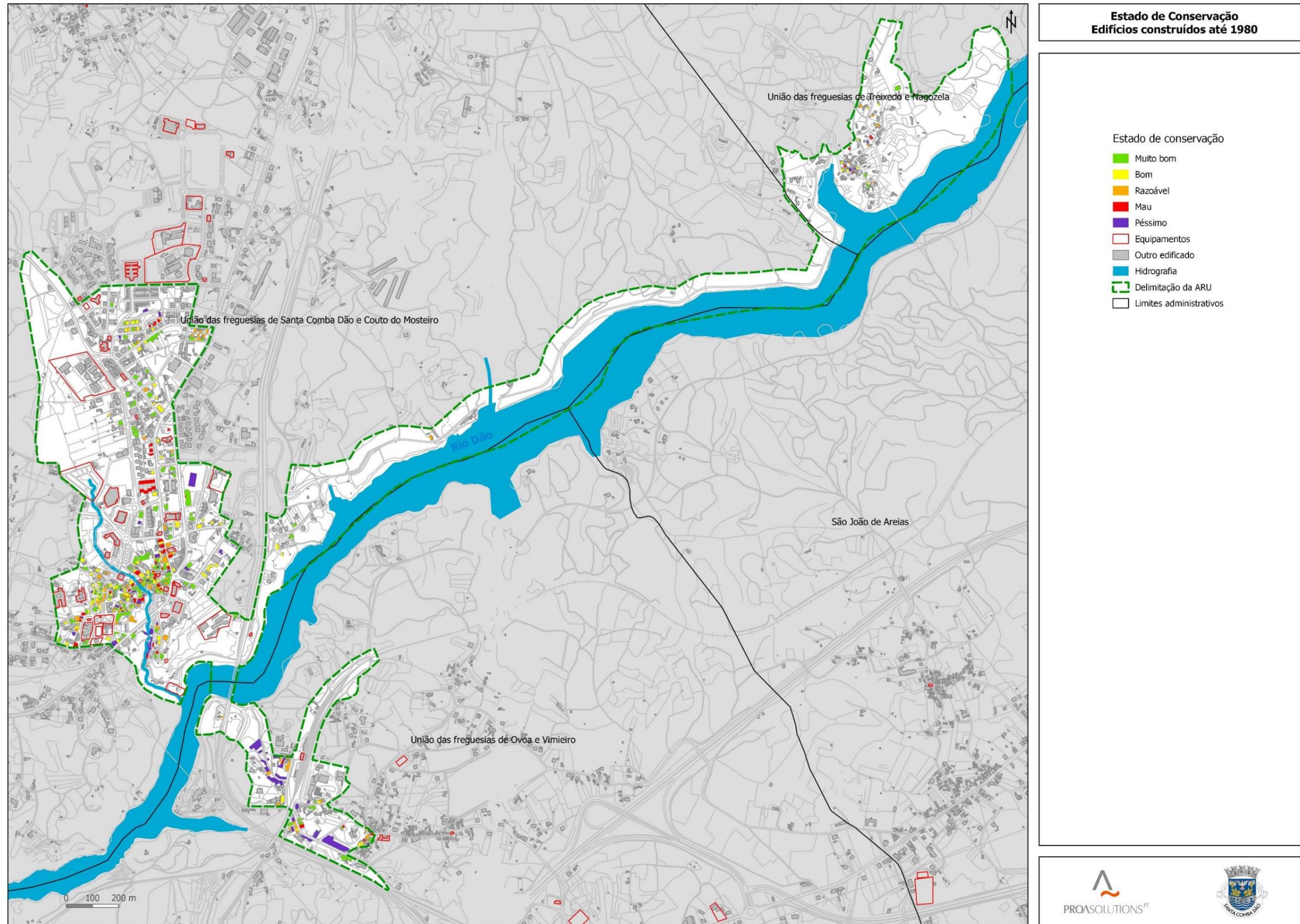


Ilustração 7. Estado de conservação do edificado construído até 1980 (INE 2011)

Para além da informação presente no recenseamento aos edifícios do Censos 2011, existiu a necessidade de complementar, atualizar e corrigir esta informação, tendo sido englobadas informações mais recentes, recolhidas em 2016 através de trabalho de campo, tendo sido feita uma análise preliminar do estado geral de conservação dos edifícios. Esta análise permitiu verificar a existência de discrepâncias entre os dados do estado atual dos edifícios e os dados do Censos 2011, motivados, por um lado, quer pela evolução decorrente da passagem do tempo (agravamento de estado de conservação ou reabilitação entretanto efetuada), e por outro lado, da inexatidão de alguns dos dados do Censos de 2011.

Assim, tendo em conta a análise atual, selecionando apenas os edifícios com mais de 30 anos, e analisando quantos desses edifícios necessitam de médias reparações ou ainda de reparações mais graves, verifica-se que 43,5% dos edifícios apresentam necessidades de reparações no mínimo de nível médio (estado de conservação Razoável). Numa relação mais abrangente, e incluindo todos os edifícios da ARU, independentemente da sua idade, a percentagem de edifícios com necessidades médias ou mais graves de reparações reduz para cerca de 25%.

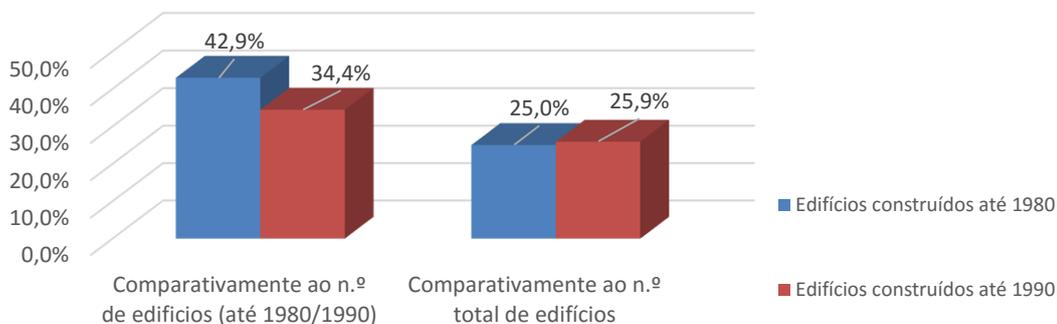


Ilustração 8. Edifícios com mais de 30 anos com estado de conservação razoável ou pior (INE 2011)

Algumas das aparentes intervenções de manutenção e de reabilitação de estruturas do edificado, correspondem a operações ligeiras que não resolveram claramente as patologias em destaque (infiltrações, degradação de caixilharias, etc.). Foram também realizadas pinturas sobre massas deterioradas levando ao aparecimento de diversos sintomas da degradação. Algumas das intervenções com maior profundidade envolveram soluções de agregação tipológica, segregando as serventias urbanísticas do piso térreo e pisos altos. Estas intervenções na maioria das vezes não provocaram malformações indesejadas. Neste sentido, as agregações tipológicas poderão favorecer a inclusão de sistemas de conforto habitacional, seguindo as aspirações e as expectativas da população residente. Dos 1237 alojamentos familiares existentes na ARU do Município de Santa Comba Dão, 14,9% são alojamentos vagos. Dos restantes alojamentos, cerca de 24,7% são alojamentos de residência secundária ou de uso sazonal. É conhecida a elevada taxa de emigração desta região e são muitos os emigrantes que têm habitação própria nas zonas de onde são naturais. A proporção de alojamentos habitados pelo proprietário representa 44,3%, enquanto os alojamentos arrendados representam apenas 16,2%.

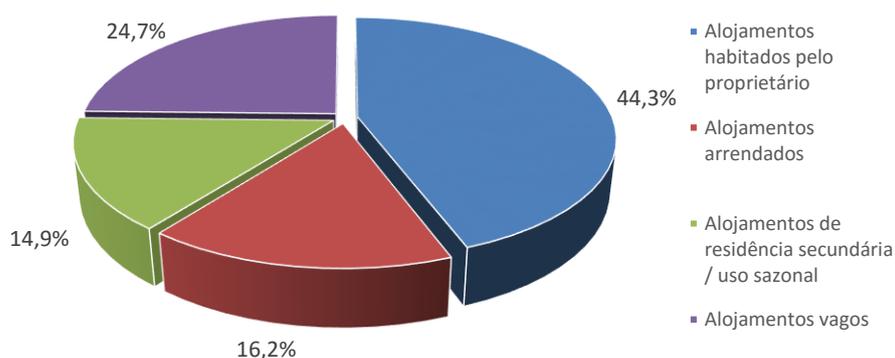


Ilustração 9. Tipo de ocupação dos alojamentos (INE 2011)

Desta forma verifica-se que a taxa de ocupação permanente dos alojamentos é de 60,5% (748 alojamentos). Deste modo, e contabilizando apenas a ocupação permanente, importa salientar que, 548 alojamentos, ou seja, 73,3 % são alojamentos habitados pelo proprietário, facilitando à partida, os processos de reabilitação a implementar já que a decisão de

desenvolver trabalhos de reabilitação será simplificada pelo facto de não existirem outros intervenientes envolvidos no processo.

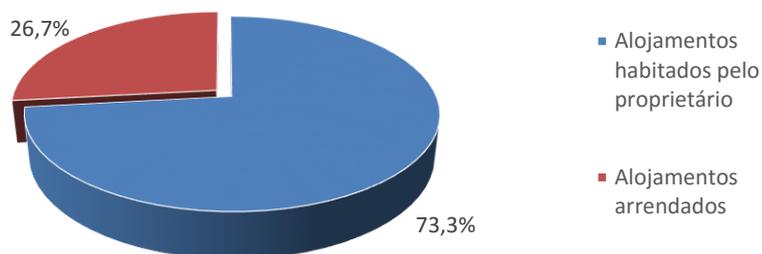
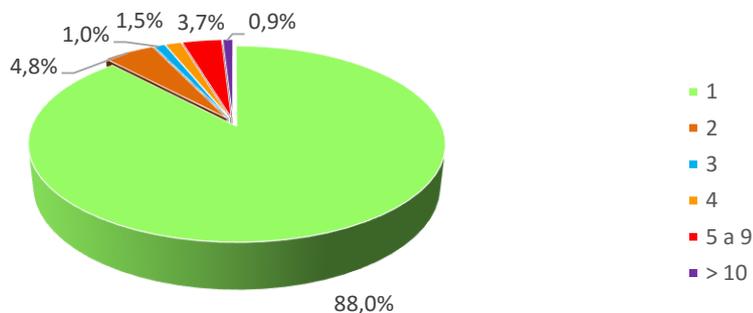


Ilustração 10. Tipo de ocupação dos alojamentos de residência habitual (INE 2011)

Relativamente aos alojamentos, nomeadamente à sua dispersão ou concentração por edifício, verifica-se que na ARU do Município de Santa Comba Dão, na sua grande maioria (88%), existe um alojamento por edifício, caracterizando-se assim esta área por edifícios “mono-alojamento”, ou unifamiliares.

Ilustração 11. Número de alojamentos por edifício (INE 2011)



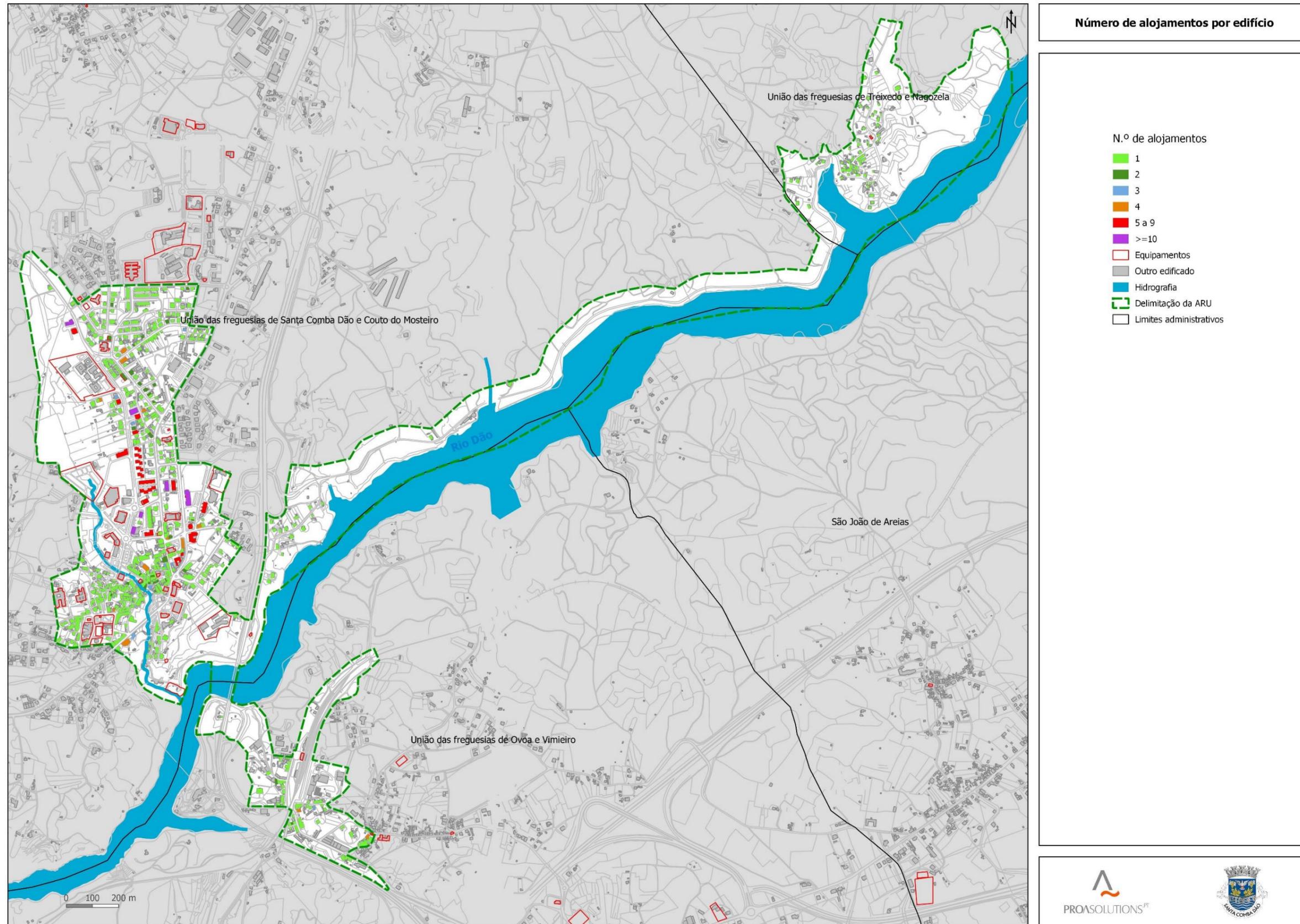
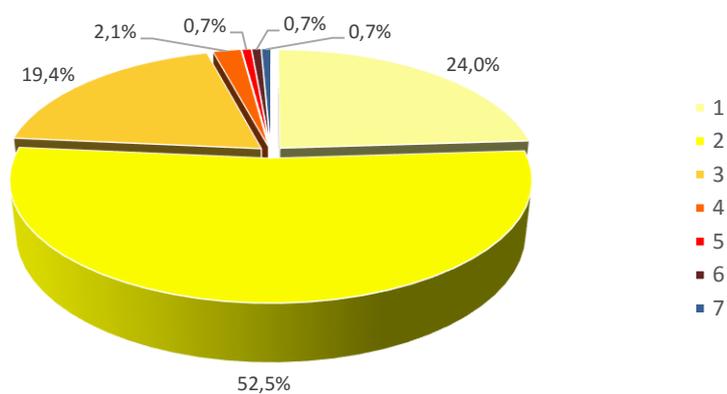


Ilustração 12. Número de alojamentos por edifício (INE 2011)

A relação do número de alojamentos por edifício está intrinsecamente ligada ao número de pisos por edifício. Se proliferam os alojamentos simples, ou individuais, verifica-se que a cêrcea dos edifícios acompanha esta evidência. Os edifícios com 1 ou 2 pisos representam cerca de 71,9% da totalidade de edifícios. Destacam-se ainda cerca de 2,1% de edifícios com 5 ou mais pisos.

Ilustração 13. Número de pisos por edifício (INE 2011)



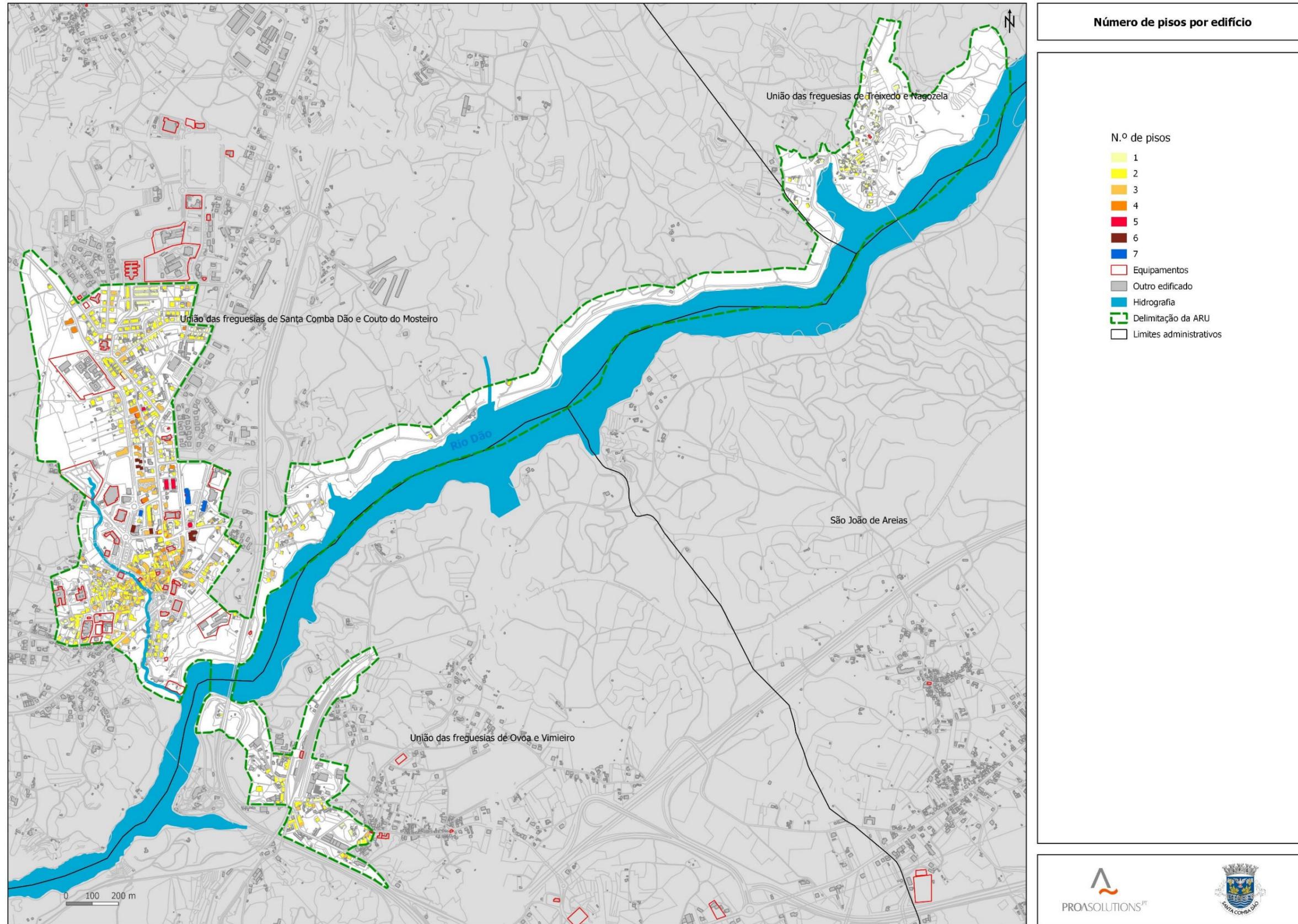


Ilustração 14. Número de pisos por edifício (INE 2011)

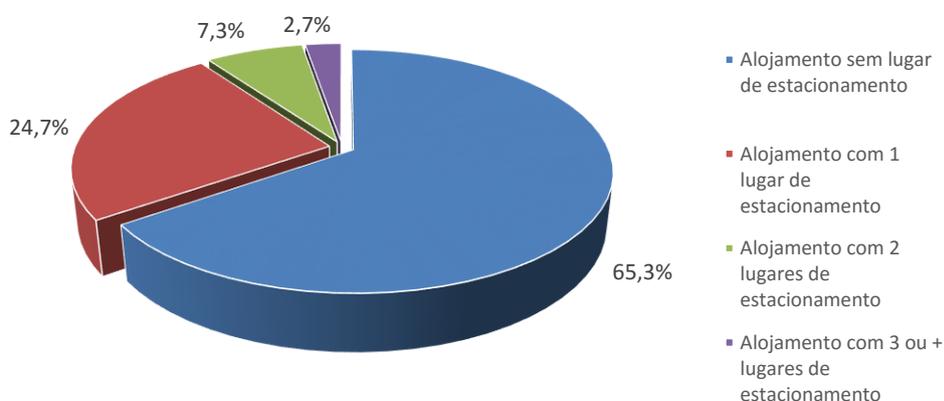
Foi analisada a oferta de lugares de estacionamento/lugares de garagem por alojamento. Pelo facto de ARU do Município de Santa Comba Dão inserir também a sede de concelho, é visível a urbanização do espaço público, e, conseqüentemente a disponibilidade de parqueamentos nos arruamentos e nos principais espaços públicos. Com o crescimento urbano, e a existência de tipologia de alojamentos múltiplos por edifício, sobretudo no centro, a oferta de lugares de estacionamento é significativa. Assim, cerca de 24,7% dos alojamentos têm 1 lugar de estacionamento ou lugar de garagem.

É, no entanto, de registar a necessidade de reordenamento dos locais de carga e descarga e a necessidade de redefinição dos espaços com esta vocação.

De notar que a configuração arquitetónica dos alojamentos mais antigos não contemplou a necessidade de existência de lugares de garagem na sua construção, com conseqüências notórias nos arruamentos públicos que lhes são adjacentes. De notar que a maioria dos alojamentos (65,3%) não têm lugar de estacionamento.

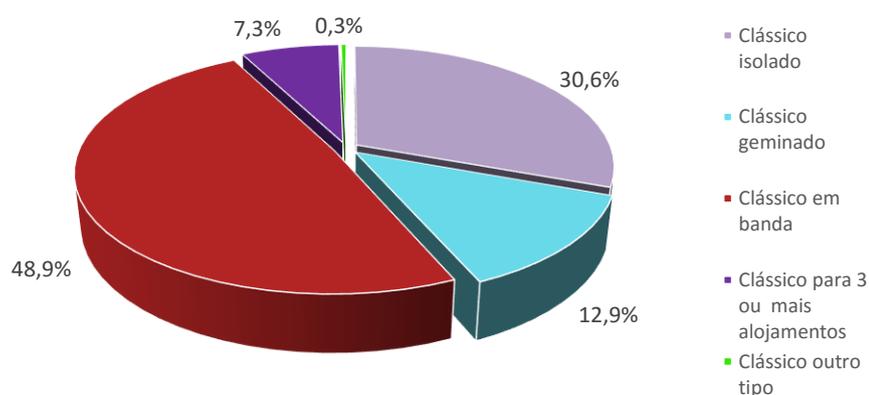
É importante também referir que tendo em conta a centralidade e nobreza de alguns espaços públicos, nomeadamente a Largo do Município, Largo Dr. Alves de Mateus e Largo do Rossio, é importante delinear uma intervenção de reordenação e qualificação destas áreas, uma vez que o estacionamento automóvel tem muito peso na qualidade urbana e paisagística. De notar que os alojamentos em edifícios mais antigos não foram pensados, na sua configuração arquitetónica, na necessidade de existência de lugares de garagem.

Ilustração 15. Tipologia dos alojamentos em função da existência de estacionamento (INE 2011)



Em termos morfo-tipológicos a estrutura dos edifícios da ARU do Município de Santa Comba Dão apresenta-se diversificada. Na ARU, os contrastes manifestam-se entre os quarteirões onde dominam de forma mais evidente os edifícios com as tradicionais morfologias do edificado em banda (Zona Especial de Proteção), do clássico isolado (Zona Central Norte) e do clássico para 3 ou mais alojamentos (Zona Centro), refletindo um crescimento urbano contido homogéneo.

Ilustração 16. Tipologia de edifício (INE 2011)



Independentemente da diversidade de tipologias, o edifício clássico em banda domina as estatísticas, com cerca de 48,9%.

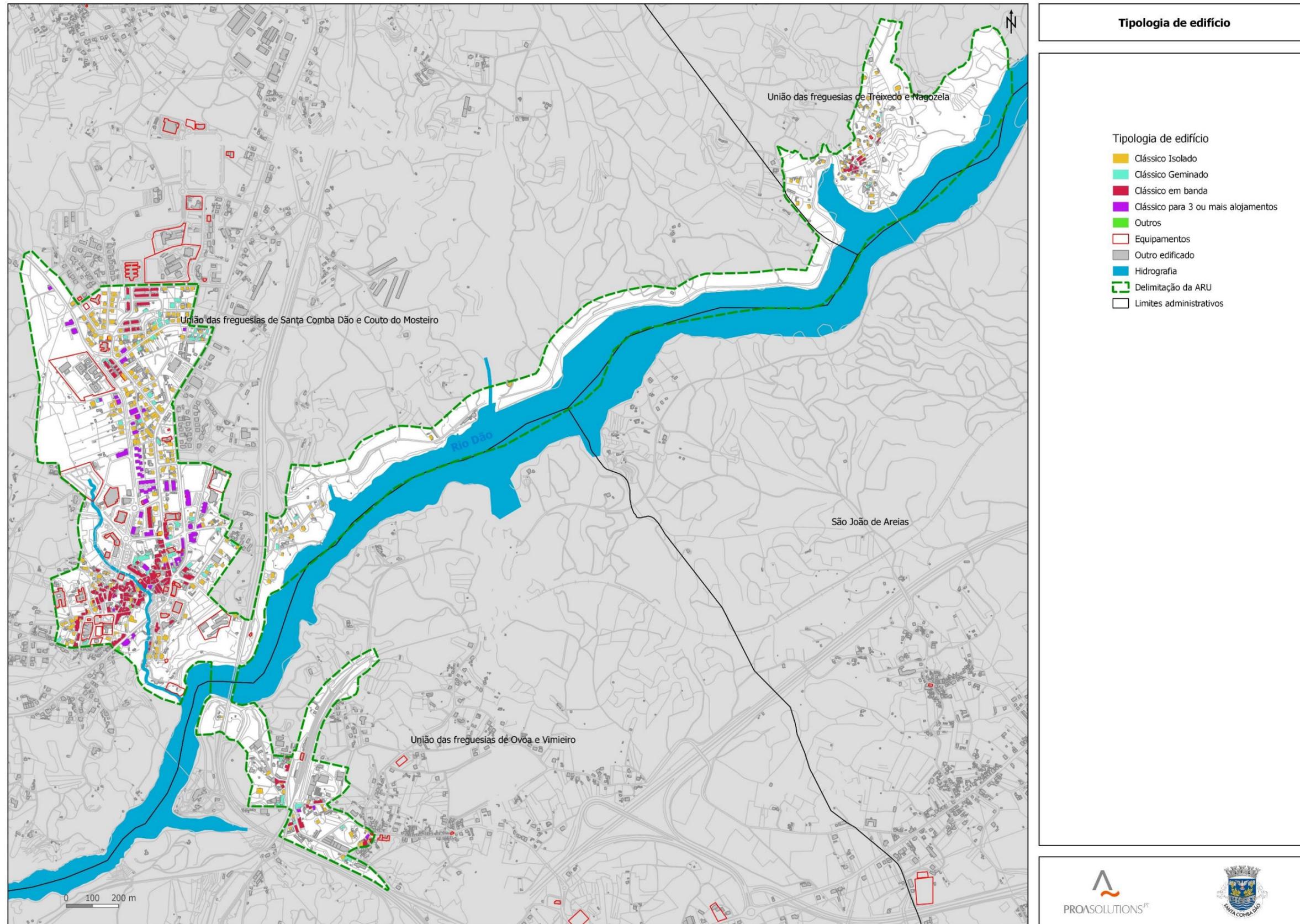
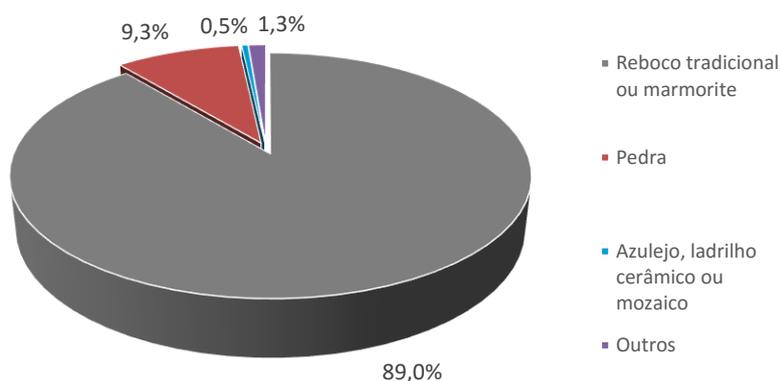


Ilustração 17. Tipologia de Edifícios

Ainda no que se refere à análise descritiva do edificado, é importante mencionar a tipologia de revestimento do edificado. No caso da ARU do Município de Santa Comba Dão o reboco tradicional é a tipologia de revestimento mais utilizada (89%).

Ilustração 18. Tipologia de revestimento dos edifícios (INE 2011)



Relativamente à tipologia de coberturas dos edifícios, a cobertura inclinada revestida a telhas de cerâmica ou telhas de betão predomina de forma expressiva (96,2%).

Ilustração 19. Tipologia de cobertura dos edifícios (INE 2011)

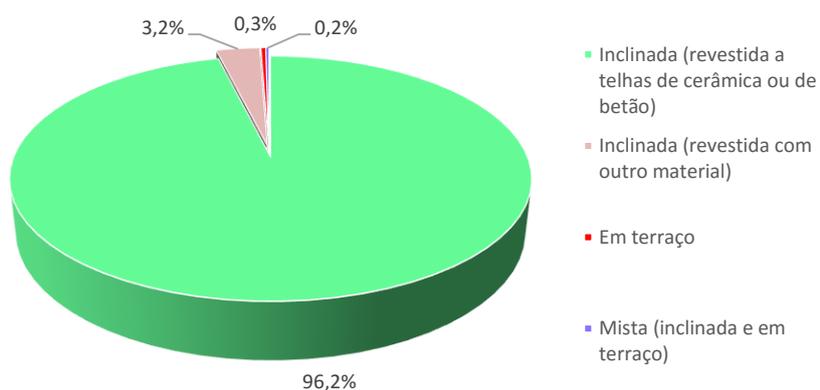


Tabela 2. Indicadores relativos ao edificado localizado na ARU (INE 2011)

		Nº	%
	Total de edifícios	899	100
Época de construção	Até 1980	524	58,3
	De 1981 a 1990	153	17,0
	De 1991 a 2011	222	24,7
	Total de edifícios	899	
Estados de conservação e necessidade de reparação	Total – Nenhuma necessidade de reparação	400	44,5
	Total - Com necessidades de reparação	499	55,5
	Pequenas reparações	206	41,3
	Reparações médias	153	30,7
	Grandes reparações	62	12,4
	Muito Grandes	78	15,6
	Total de alojamentos familiares	1237	
Tipo de ocupação dos alojamentos	Ocupado pelo proprietário	548	44,3
	Ocupado por arrendatário	200	16,2
	Alojamentos Vagos	184	14,9
	Alojamentos de residência secundária/Usos Sazonal	305	24,7

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções na ARU.

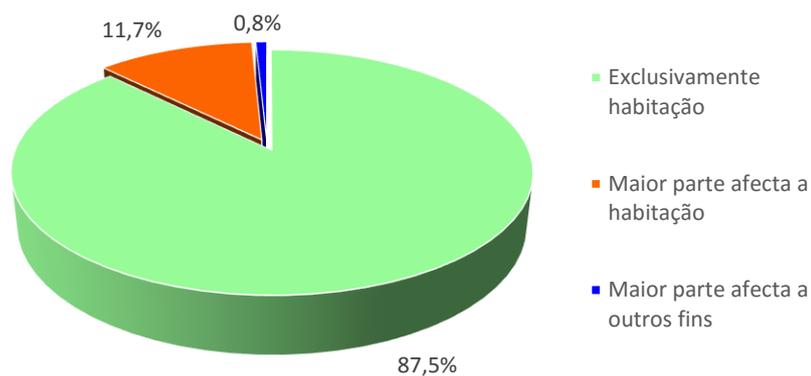
5.2 Espaço Público e edifícios de uso público

A rede de espaços públicos existentes representa um subsistema de utilização coletiva com primazia ao nível das dinâmicas sociais, económicas e institucionais.

Os espaços públicos e os edifícios de utilização coletiva marcam a estrutura urbana da área delimitada de delimitação da ARU. Assim, este subsistema juntamente com a funcionalidade atribuída ao comércio, aos serviços e a restauração promovem uma série de percursos, definindo eixos estruturantes para a estratégia de reabilitação urbana. A isto juntam-se os valores patrimoniais classificados que foram sendo objeto de ações de valorização urbanística pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão.

Relativamente à tipologia de usos dos edifícios da ARU do Município de Santa Comba Dão, verifica-se que a maioria é de utilização exclusiva de habitação (87,5%). Nas zonas mais centrais e comerciais da ARU, como por exemplo no espaço urbano Zona Centro definida no PDM, verifica-se que essa exclusividade é menos relevante, e apesar de existir habitação na maior parte do edifício, geralmente o rés-do-chão está afeto a comércio ou serviços (11,7%).

Ilustração 20. Tipologia de usos dos edifícios (INE 2011)



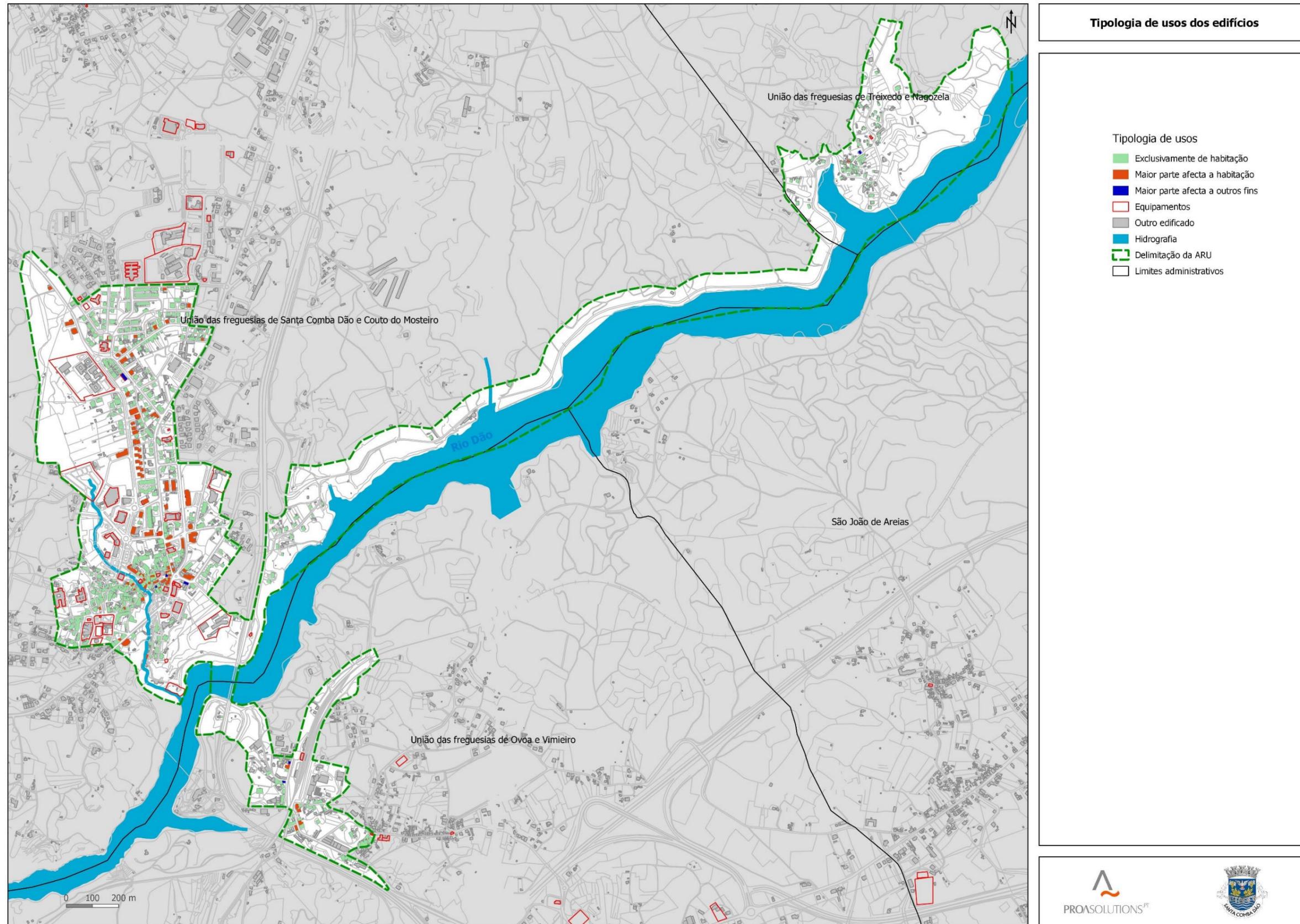


Ilustração 21. Tipologia de usos dos edifícios (INE 2011)

Em algumas áreas intervencionadas mais recentemente foram valorizadas zonas pedonais, no entanto algumas artérias e espaços públicos ainda precisam de ser requalificados ao nível dos pavimentos e mobiliário urbano.

Nota-se que os percursos pedonais existentes se limitam a acompanhar os eixos viários, sendo necessário incrementar as condições de segurança, conforto e acessibilidade para peões. Deste modo, é possível constatar a necessidade de implementar uma verdadeira rede pedonal, complementando os percursos de ligação entre os principais espaços públicos e equipamentos.

Por conseguinte, importa definir uma rede pedonal completa, com os níveis de acessibilidade, conforto e segurança adequados a todos os tipos de peões. Para além disso, destaca-se a necessidade de intervenção e melhoria em locais a determinar no âmbito da elaboração do PARU.

Apesar de alguma valorização do espaço público, não se sente que o processo tenha contagiado a reabilitação do edificado, sendo a delimitação da ARU uma oportunidade para as entidades públicas e privadas integrarem um processo global de reabilitação urbana.

5.3 Estrutura e dinâmicas socio-económicas

Numa época de mudança acelerada, numa sociedade com ansiedade face ao futuro, e num território num contexto de perda populacional as dinâmicas sociais e económicas ganham um especial destaque. Hoje em dia, os territórios de baixa densidade estão fortemente pressionados pelos problemas do envelhecimento, do isolamento e da falta de emprego. Nesse sentido, os processos de reforço da coesão territorial e da justiça social passam pela promoção da qualidade de vida e do bem-estar nas centralidades urbanas, nomeadamente nas áreas históricas e mais antigas. Processos de reabilitação inclusivos socialmente que promovam a atratividade residencial e económica das áreas urbanas centrais parece ser um claro contributo para o reforço da justiça social.

Os níveis de acessibilidade rodoviária mudaram drasticamente nos últimos anos, com a, IP3, IC12, EN234 e estradas de ligação municipais, os caminhos rurais e florestais. De notar ainda a importância das acessibilidades ferroviárias como a linha da Beira Alta.

Ao nível de serviços de proximidade a zona delimitada pela ARU está hoje dotada de um conjunto de infraestruturas e equipamentos públicos nas áreas da saúde, da educação e formação, social, cultural, desportivo e também de âmbito económico.

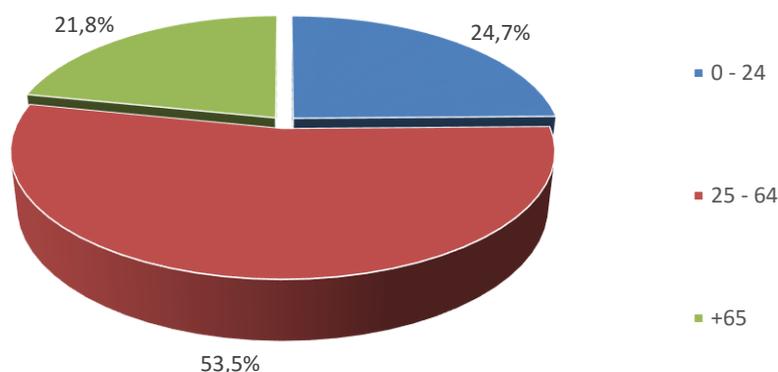
O concelho de Santa Comba Dão tem vindo a apresentar uma tendência de perda populacional. Por outro lado, a sede concelhia tem demonstrado capacidade para resistir a queda populacional e conseguir atrair e fixar população residente.

Tabela 3. Evolução da população residente no concelho de Santa Comba Dão por grupo etário

CONCELHO	2001	2011
População Residente Total	12432	11543
População Residente com menos de 15 anos	14,5 %	13,0 %
População Residente com 15 aos 64 anos	64,2 %	62,0 %
População Residente com mais de 65 anos	21,2 %	25,0 %

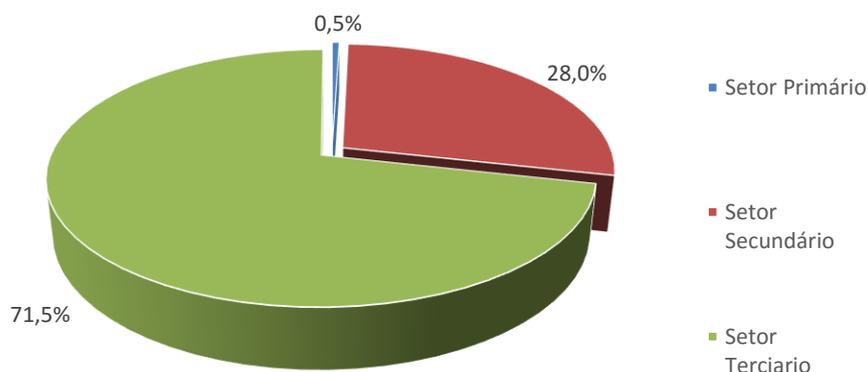
Na ARU do Município de Santa Comba Dão residem 1981 indivíduos, com uma estrutura etária relativamente envelhecida. O envelhecimento expressa-se no número superior de pessoas com idade superior a 65 anos comparativamente com o número dos jovens até aos 15 anos.

Ilustração 22. Tipologia da população residente, por estrutura etária, na ARU (INE 2011)



Em termos de residentes empregados, o perfil de atividades é claramente dominado pelo sector terciário, sobretudo no comércio, nos serviços pessoais e no sector público. Em termos de atividades económicas é fundamental a diversificação a oferta em torno da valorização dos recursos endógenos, no desenvolvimento de uma oferta turística que promova um maior relacionamento urbano-rural e que se concebam soluções residenciais diferenciadoras.

Ilustração 23. População empregada por setor de atividade, na ARU (INE 2011)



No que se refere ao nível de escolaridade da população residente da ARU do Município de Santa Comba Dão, destaca-se a taxa de analfabetismo de 4,2%. Por outro lado, cerca de 30% dos residentes têm pelo menos 12 anos de escolaridade completa, tendo concluído com sucesso o ensino superior 13,7%.

Ilustração 24. População residente por níveis de escolaridade, na ARU (INE 2011)

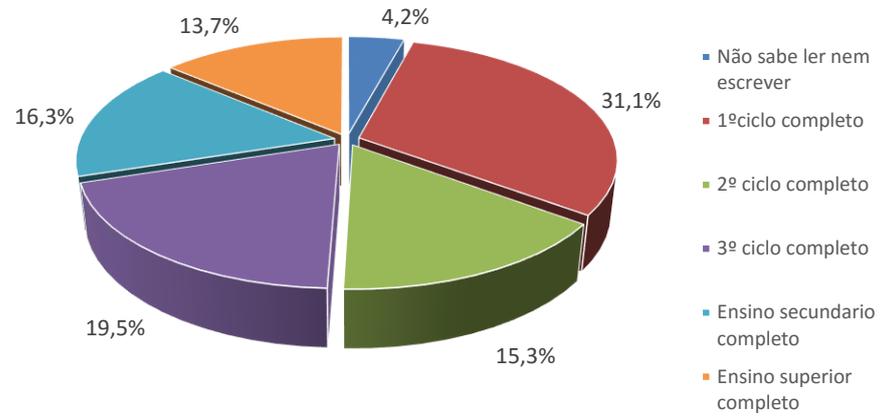


Tabela 4. Indicadores relativos a População Residente na ARU, (INE 2011)

		Nº	%
	Total de População Residente	2017	100
Estrutura etária	0 aos 24 anos	499	24,7
	25 aos 64 anos	1079	53,5
	65 ou mais anos	439	21,8
Nível de escolaridade	Não sabe ler nem escrever	71	4,2
	1º ciclo	530	31,1
	2º ciclo	261	15,3
	3º ciclo	332	19,5
	Ensino Secundário	278	16,3
	Ensino Superior	234	13,7
Atividade económica	Total de População Residente Empregada	796	46,2
	Setor Primário	4	0,5
	Setor Secundário	223	28,0
	Setor Terciário	569	71,5
Estrutura social	Reformados por População total	477	23,7
	Desempregados por População Ativa	118	9,2

Fonte: INE, dados estimados a partir da sobreposição das subsecções a ARU.

Um novo ciclo de prosperidade e bem-estar passará necessariamente pela reformulação estrutural e profunda dos paradigmas de qualidade de vida vigentes nas últimas quatro décadas, e ainda por uma política de reabilitação urbana "feita à medida" das necessidades e dos anseios das populações.

6 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os objetivos gerais que nortearam a identificação dos critérios subjacentes a delimitação da área a prosseguir:

1. Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade;
2. Requalificar e revitalizar a o espaço delimitado pela ARU, reforçando o seu papel enquanto principal polarizador e dinamizador do concelho;
3. Promover a proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
4. Reforçar a articulação entre a ARU e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementaridade funcional entre os mesmos;
5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
6. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
7. Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
8. Revitalizar o tecido económico na ARU, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
9. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana, qualificando o espaço público, reforçando a unidade, a identidade e a imagem urbana;

10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
11. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde o aprofundamento do intercâmbio urbano-rural deve ser dinamizado, a oferta turística deve de ser potenciada em rede e o reforço da atratividade deve dirigir-se para novos segmentos da procura.

7 APOIOS E INCENTIVOS

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente a proposta de delimitação da ARU do Município de Santa Comba Dão, carece da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.

Estes benefícios fiscais poderão, ainda, vir a ser complementados com eventuais apoios a regeneração e reabilitação urbana a instituir no quadro Portugal 2020.

Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar a ação dos principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios, inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, a restauração, empresas de construção e promotores imobiliários, a intervir na qualificação, revalorização e refuncionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta, considerando-se como mais relevantes, podendo durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

7.1 Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles do quadro legal vigente.

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

IVA

- Estão sujeitos a taxa reduzida do IVA (6% as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais (CIVA Anexo Lista I na redação em vigor).

IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – nº 4 do art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF).
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

7.2 Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação (n.º1 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF.
- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF).

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras (n.º2 do art.º 45.º do EBF), que se enquadrem no n.º3 do art.º 45.º do EBF;

- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – n.º 8 do art.º 71º do EBF.

Os benefícios fiscais relativos às isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, conforme determina o n.º 19 do referido artigo 71.º.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras. Os incentivos e benefícios descritos nos pontos anteriores apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara municipal, consoante o caso.

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados nos pontos anteriores, serão concedidos, após a boa conclusão das obras e desde que as mesmas resultem na reabilitação da totalidade do prédio e/ou das frações, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

A concessão dos benefícios fiscais mencionados nos pontos anteriores estarão ainda dependente da comunicação do início dos trabalhos prevista no artigo 80.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aplicável a todas as obras sujeitas ou não a controlo prévio.

De facto, o artigo 71º do EBF 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.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “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”.

7.3 Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder a atribuição de participações pecuniárias com montantes variáveis e de várias tipologias de apoio, poderão revestir a forma de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Santa Comba Dão beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução, durante 3 anos, em 50% das taxas relativas a ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados, após a emissão da licença de utilização, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.

- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor;
- Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU previstas no regulamento municipal em vigor.

Os incentivos financeiros e fiscais a reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

7.4 Outros Apoio e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos ARU e consonantes com os objetivos fixados, e necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere a diversificação das fontes de financiamento, a Câmara Municipal de Santa Comba Dão desenvolverá um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com entidades gestoras de instrumentos financeiros tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis.
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas a reabilitação urbana ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos financeiros previstos no âmbito do Portugal2020.