



MUNICÍPIO DE MONTALEGRE



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE MONTALEGRE

Proposta em reunião ordinária/extraordinária do executivo Municipal de Montalegre, 06/06/2022

O Presidente da Câmara

O Vereador



Maio de 2022

Proposta em sessão / reunião ordinária / extraordinária da Assembleia Municipal de Montalegre, 30/06/2022

O Presidente da Assembleia

Secretário

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE MONTALEGRE

Maio de 2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Enquadramento	1
1.2 Definições e procedimentos.....	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	3
2.1 Enquadramento regional.....	3
2.2 Enquadramento geográfico concelhio	4
2.3 Caracterização geral da freguesia da ARU.....	5
3. ARU DE MONTALEGRE.....	11
3.1 Apresentação da proposta de delimitação.....	11
3.2 Critérios de delimitação	12
3.3 Objetivos.....	14
4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	16
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	16
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais	17
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação ..	18
4.4 Outros benefícios e incentivos	19
ANEXOS	20

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

O objetivo geral do presente trabalho é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na Vila de Montalegre. A preparação do enquadramento para a sustentação da ARU e a identificação do quadro de incentivos fiscais inerente à atividade de reabilitação urbana, elementos constantes deste trabalho, munirão a Câmara Municipal de Montalegre de um instrumento que apoiará a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento sustentável e harmonioso do território.

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, cuja alteração mais recente diz respeito ao Decreto-Lei nº66/2019, de 21 de maio.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

1.2 Definições e procedimentos

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo 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"*¹.

Designadamente, uma ARU pode abranger *"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"*.²

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos

¹ RJRU, artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU, a que se pode seguir o desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU da Vila de Montalegre, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

É conveniente aqui destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.^a série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.³



Figura 1. Vista geral de Montalegre
Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

³ RJRU, Artigo 13.º

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional

Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Montalegre apresenta uma área de 806,19 km² repartida por 25 freguesias, onde residem 9.261 habitantes (2021⁴). É limitado a oeste pelo concelho de Terras de Bouro, a sudoeste por Vieira do Minho, a sul por Cabeceiras de Basto, a sudeste por Boticas e ainda com o concelho de Chaves a leste. Para além disso, Montalegre faz fronteira com Espanha (província de Ourense) a norte.

O concelho pertence à Região Norte, ao distrito de Vila Real e à Comunidade Intermunicipal (CIM) Alto Tâmega, à qual pertencem também Boticas, Chaves, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar.

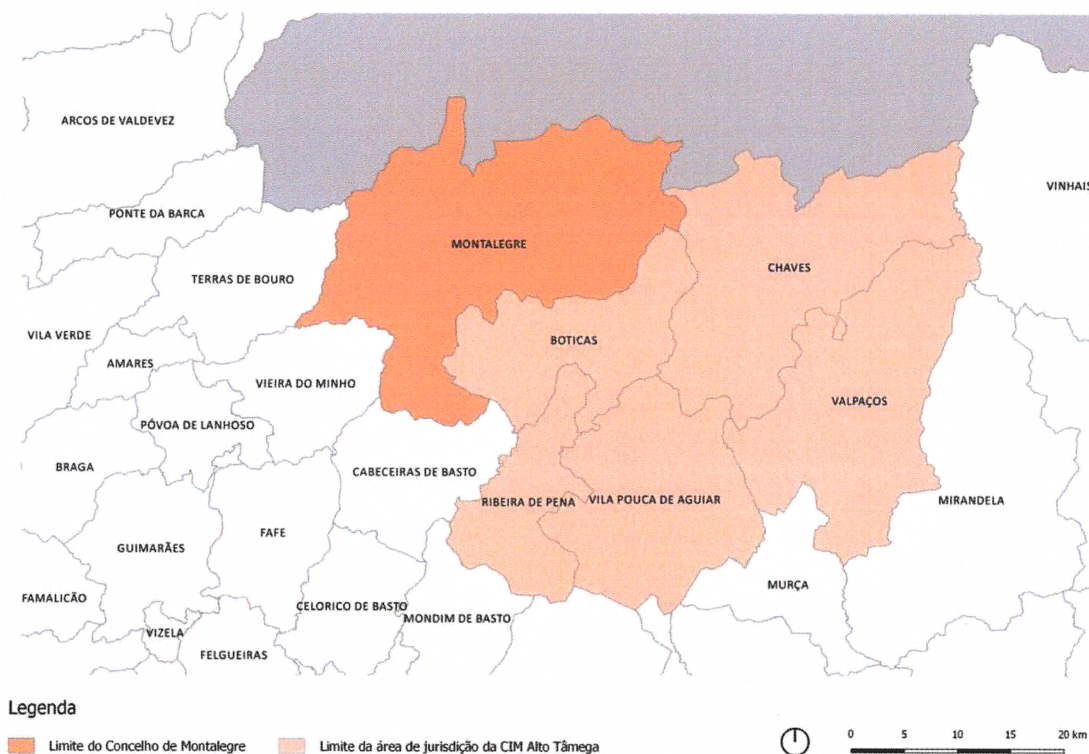


Figura 2. Municípios constituintes da CIM Alto Tâmega, com destaque para Montalegre

Historicamente, Montalegre herdou um vastíssimo património provindo da sua integração nas Terras de Barroso, que se consubstancia num amplo leque de recursos naturais e culturais inerentes a esse posicionamento geográfico. Destaca-se a integração do território concelhio no Parque Nacional da Peneda-Gerês, a abundância de recursos naturais para a produção de

⁴ Resultados provisórios do Recenseamento Geral da População 2021 (INE, 2022). Sempre que possível, procurou-se incluir na análise os Resultados Preliminares dos Censos 2021 do INE. Contudo, note-se que, à data da elaboração do presente documento, nem toda a informação necessária se encontrava disponível, pelo que nos casos aplicáveis se considerou a informação constante dos Censos 2011.

energia renovável (nomeadamente hídrica e eólica) e a proximidade com a província espanhola de Ourense, uma fonte de oportunidades a nível económico, social e ambiental num cenário de cooperação transfronteiriça.

Contudo, as problemáticas da interioridade patentes na larga maioria dos municípios da região de Trás-os-Montes e Alto Douro, ganham em Montalegre uma maior saliência, tendo em consideração sobretudo os reduzidos padrões de acessibilidade e conectividade do concelho ao sistema regional. A principal via rodoviária que atravessa o concelho de Montalegre é a EN103, que estabelece ligação direta aos concelhos de Chaves e Vieira do Minho.

2.2 Enquadramento geográfico concelhio

Montalegre é o concelho da CIM Alto Tâmega com uma superfície territorial maior (806,19 km²). Simultaneamente, é no concelho de Montalegre que se localiza o ponto de maior altitude da região Norte: o Pico da Nevosa com uma altitude de 1.527 m. Na verdade, em termos hipsométricos, Montalegre é um dos concelhos mais altos do país, apresentando uma morfologia de planalto que se articula com montanhas de relevos salientes, que isolam orograficamente o concelho dos territórios da envolvente. Neste ponto, destaca-se o facto de o concelho de Montalegre ser atravessado e envolvido pelas serras do Larouco, do Barroso e do Gerês. São também elementos caracterizadores do território o rio Cávado, que atravessa o concelho na zona oeste, e o rio Rabagão, a partir do qual se forma a maior albufeira do concelho (a albufeira do Alto Rabagão).

O clima de Montalegre apresenta características de um clima continental de condições extremas: verões rigorosos e invernos muito frios. A elevada altitude agrava as baixas temperaturas, às quais introduz uma maior ocorrência de ventos mais fortes e precipitação mais frequentes, no que resultam invernos tipicamente longos. Deste modo, a região do Barroso, pela qual o concelho de Montalegre se estende, caracteriza-se por paisagens agrestes onde predominam matos de giesta e de urze, a par com manchas densas de carvalho, pontualmente articuladas com pinheiros ou castanheiros, num cenário de aspeto pedregoso.

Por outro lado, a natureza dota Montalegre de um património biofísico de grande riqueza. Para o efeito, considere-se os 26% da área de Montalegre que constituem parte integrante do Parque Nacional da Peneda-Gerês. O Parque Nacional da Peneda-Gerês foi criado em 1971 de forma a promover a construção de um planeamento capaz de valorizar as atividades humanas e os recursos naturais da zona identificada, tendo em vista finalidades educativas, turísticas e científicas. Enquanto primeira área protegida em Portugal, e a única com o estatuto de Parque Nacional, é um dos últimos redutos do país onde se encontram ecossistemas no seu estado natural, com reduzida ou nula influência humana, integrados numa paisagem humanizada.

As características biofísicas do concelho de Montalegre permitem-lhe também assumir-se uma posição líder na produção de energias renováveis. Nesta matéria, considere-se a presença em território municipal de 5 projetos de Grandes Hídricas, algumas das quais que estão na origem de importantes albufeiras existentes no concelho, e 6 estruturas de aproveitamento de energia eólica

que tiram partido da altitude da região. De acordo com as informações da Base de Dados de Fontes Renováveis de Energia dinamizada pela Associação de Energias Renováveis (APREN) e pelo Instituto de Engenharia Mecânica e Gestão Industrial (INEGI), tendo em conta as infraestruturas instaladas no território, Montalegre é o município da CIM Alto Tâmega com maior potencialidade para a produção de energias renováveis (61% da potencialidade da CIM Alto Tâmega).

2.3 Caracterização geral da freguesia da ARU

A União de Freguesias de Montalegre e Padroso, uma das 25 freguesias do concelho de Montalegre, situa-se na zona norte do município, fazendo fronteira com território espanhol. A Vila de Montalegre, unidade territorial em que se concentra este trabalho, é a sede de município, ocupando uma posição central. A União de Freguesias compreende uma área total de 32,15 km² e, segundo os dados dos resultados preliminares dos Censos 2021, contabiliza uma população de 1.772 habitantes, sendo atualmente a unidade de freguesia com maior dimensão populacional.

A Vila de Montalegre é o principal centro urbano do concelho, ao concentrar um conjunto de equipamentos e serviços urbanos de maior complexidade e especialização, mantendo desta forma relações de dependência funcional com os aglomerados rurais da envolvente.

De acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor, a capacidade de atração da Vila de Montalegre estende-se quase à totalidade do território concelhio, muito embora seja mais fraca no quadrante sul, onde perde influência em favor da Vila de Salto e dos concelhos vizinhos (Cabeceiras de Basto, Vieira do Minho, etc.). Além disso, é reconhecida, na Vila de Montalegre, a existência de padrões de vivência urbana mais exigentes e complexos, sobretudo devido à constatação de que muitos dos residentes da Vila apresentam necessidades mais especializadas, muitas das quais que não encontram uma resposta efetiva dentro dos limites do concelho.

Nesta sequência, o enquadramento estratégico estabelecido para a região Norte (PROT-N) estabelece Montalegre como um centro estruturante municipal, com importantes funções de ligação do território rural ao sistema urbano regional, através da provisão de serviços e equipamento urbanos que satisfaçam as primeiras necessidades.

Demografia

O concelho de Montalegre apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior Norte de Portugal. Montalegre tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e distância dos principais centros urbanos de complexidade funcional.

Demograficamente, o concelho de Montalegre segue uma tendência semelhante de evolução àquela que é verificada na sub-região do Alto Tâmega na qual se insere. Ao longo do tempo, desde as décadas de 60 e 70 com a saída de emigrantes do território nacional, o concelho de Montalegre tem genericamente evoluído no sentido da perda de população residente e numa concentração de população idosa na estrutura etária da população. Neste ponto, considere-se a evolução da população residente no concelho de Montalegre e na União de Freguesias de Montalegre e Padroso expressa adiante na Tabela 1. Como podemos verificar, a população residente do concelho de Montalegre tem diminuído consideravelmente; desde 1991 até 2021, Montalegre terá perdido mais de 6.000 residentes. Este declínio demográfico representado nos valores apresentados terá as suas razões nas variações negativas quer do saldo natural (mais óbitos do que nados-vivos) quer do saldo migratório (mais emigrantes que imigrantes).

Já a União de Freguesias de Montalegre e Padroso, que tem acompanhado a tendência demográfica da região, tem de certa forma conseguido resistir ao padrão de declínio acelerado que se verifica nas zonas da envolvente. Segundo os dados disponíveis dos resultados preliminares dos Censos 2021, a população residente desta unidade territorial é, em 2021, constituída por 1.772 habitantes, fruto de uma evolução populacional negativa que se tem vindo a registar nos últimos anos. O que importa frisar é que a União de Freguesias de Montalegre e Padroso tem conseguido manter a perda de população a um ritmo brando, dissociando-se do panorama geral de decréscimo populacional acelerado que se verifica noutras zonas e aglomerados de menor dimensão. Para este fenómeno concorre o posicionamento da Vila de Montalegre enquanto principal polo urbano do concelho, que vai atraindo população dada a maior especialização relativa dos equipamentos e serviços urbanos presentes. Ainda assim, a União de Freguesias de Montalegre e Padroso, tal como todas as freguesias de Montalegre, não é impermeável ao declínio demográfico que se constata na globalidade da região.

Tabela 1. População residente no concelho de Montalegre e na União de Freguesias de Montalegre e Padroso

Ano	Concelho de Montalegre	União de Freguesias de Montalegre e Padroso
1991	15.464	2.130
2001	12.762	1.936
2011	10.537	1.923
2021	9.261	1.772

Fonte: INE, I.P., Censos da População

No mesmo sentido, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento da população de Montalegre e, ao mesmo tempo, da União de Freguesias de Montalegre e Padroso. O envelhecimento aqui referido consubstancia-se em duas direções em simultâneo: um envelhecimento de topo (com um número substancial de população idosa na estrutura populacional) e um envelhecimento de base (com uma redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional). De acordo com os dados constantes na Tabela 2, verificamos uma

diminuição clara da população jovem na estrutura etária da população, entre os anos 2001 e 2021, a par com um aumento do número de idosos no mesmo período. Também na União de Freguesias de Montalegre e Padroso verificamos tendências semelhantes em direção ao envelhecimento da população. Considerando os dados apresentados na Tabela 3, o número de jovens residentes em Montalegre e Padroso diminuiu de 299 para 177 (números absolutos já de si muito baixos), ao passo que o número de idosos aumentou (de 310 para 541 habitantes com idade igual ou superior a 65 anos) representando uma parte substancial da estrutura populacional.

Tabela 2. Estrutura etária da população do concelho de Montalegre em 2001, 2011 e 2021

Grupo etário	Ano 2001 (pop. residente)	Ano 2011 (pop. residente)	Ano 2021 (pop. residente)
0-14 anos	1.666	1.003	685
15-64 anos	7.609	6.053	4.905
65 ou mais anos	3.487	3.481	6.671

Fonte: INE, I.P., Censos da População

Tabela 3. Estrutura etária da população da União de Freguesias de Montalegre e Padroso em 2001, 2011 e 2021

Grupo etário	Ano 2001 (pop. residente)	Ano 2011 (pop. residente)	Ano 2021 (pop. residente)
0-14 anos	299	235	177
15-64 anos	1.208	1.236	1.054
65 ou mais anos	310	452	541

Fonte: INE, I.P., Censos da População

Estes fatores têm consequências ao nível do índice de envelhecimento do concelho de Montalegre e da União de Freguesias de Montalegre e Padroso. O índice de envelhecimento de um território corresponde ao número de idosos que existem por cada 100 jovens, indicador que, por isso, reflete o peso da população idosa nesse território. Em Montalegre, entre os anos de 2001 e 2021, o índice de envelhecimento da população aumentou de 209,3 para 973,9 idosos por cada 100 jovens. Já na União de Freguesias de Montalegre e Padroso, foram registados índices de envelhecimento inferiores aos verificados no contexto municipal ainda que bastante altos; em 2001 o índice de envelhecimento foi de idosos 103,8 por cada 100 jovens, indiciando quase que uma paridade entre número de idoso e jovens na estrutura populacional. Contudo, em 2021, o índice de envelhecimento aumentou para 305,6, refletindo assim um grande peso da população idosa na estrutura etária da população. Ainda que inferior ao índice registado a nível municipal, a evolução do índice de envelhecimento da União de Freguesias de Montalegre e Padroso coloca

em evidência a perda de influência da Vila no sentido de atrair população jovem que assegure uma renovação da estrutura populacional.

Economia

Nesta linha, tendo em conta o padrão de urbanidade da União de Freguesias de Montalegre e Padroso, é expectável um peso reduzido do setor primário na economia local, muito embora a sua importância nas economias da envolvente rural.

Efetivamente, as atividades económicas ligadas ao setor primário (sobretudo a agricultura e pecuária) representam uma grande parte da economia do concelho de Montalegre. Segundo dados do INE, em 2019, o concelho de Montalegre detinha uma superfície agrícola utilizada (SAU) de 33.089 hectares, o que correspondia à maior SAU entre todos os municípios que compõem a CIM Alto Tâmega. No entanto, é de referir a acentuada diminuição ocorrida de 2009 para 2019 na ordem dos -39,9%.

Além disso, cerca de metade das empresas sediadas no concelho estão ligadas a atividades económicas do setor primário. Em 2020, segundo dados do INE, das 1.675 empresas instaladas em Montalegre⁵, 828 desenvolvem uma atividade nas áreas da agricultura ou pecuária, representando deste modo 49,4% das empresas do concelho. Este conjunto de empresas é o mais representativo do concelho de Montalegre, evidenciando o peso do setor primário na economia da região.

Nesta sequência, verifica-se também uma grande parte da população empregada de Montalegre a desenvolver uma atividade ligada ao setor primário. No seu conjunto, a população empregada do concelho de Montalegre era, segundo os Censos 2011, constituída por 3.098 residentes. Destes, 692 encontravam-se empregados em atividades económicas relacionadas com agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca, perfazendo aproximadamente 22,3% da população empregada do concelho.

Por outro lado, as empresas cuja atividade se insere no setor primário produzem um impacto relativamente modesto na economia local. De acordo com os dados do INE, no ano de 2020, a totalidade das empresas sediadas em Montalegre geraram um volume de negócios de 76.480.555€. Contudo, a globalidade das empresas do concelho que desenvolvem atividades económicas relacionadas com agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca fixaram um volume de negócios de 8.228.985€, correspondendo apenas a 10,8% do volume de negócios de todas as empresas de Montalegre. Para o valor contribuíram mais as empresas ligadas aos setores da eletricidade e gás; construção; e comércio e serviços de reparação de veículos.

Assim, a União de Freguesias de Montalegre e Padroso apresenta padrões económicos menos dependentes do setor primário. Segundo dados dos Censos 2011, a proporção de população empregada nas atividades de agricultura, produção animal, caça, floresta ou pesca era apenas

⁵ Considere-se, nesta matéria, a reduzida dimensão do tecido empresarial de Montalegre. Detendo apenas 1.675 empresas sediadas no concelho, Montalegre é apenas responsável por 12,5% das empresas sediadas na sub-região do Alto Tâmega e de 0,36% das empresas da região Norte.

3,8%. Era nas atividades económicas relacionadas com a Administração Pública, Comércio em geral e Serviços de reparação de veículos e Educação onde quase metade da população empregada residente na União de Freguesias de Montalegre e Padroso estava empregada, revelando assim uma maior preponderância destas atividades para a economia local. As assimetrias que se registam entre o contexto do município e o contexto da freguesia evidenciam, nesta última, uma economia mais terciarizada e mais próxima da economia de espaços urbanos.

Importa também salientar o potencial de Montalegre para o desenvolvimento de uma economia baseada no turismo. Numa lógica de conservação e valorização do património natural, o aproveitamento das paisagens do Parque Nacional da Peneda-Gerês e da Serra do Barroso encerra um conjunto de oportunidades estruturantes para o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo rural e de aventura. Inclusivamente, a qualificação de Montalegre para o turismo permitir-lhe-ia assumir-se enquanto "porta de entrada" para os ambientes naturais das Serras do Gerês e do Barroso, ao mesmo tempo que colocaria à disposição equipamentos e serviços vocacionados para a atividade turística, nomeadamente hoteleiros e comerciais, bem como todo o património histórico e cultural existente no centro da Vila.

Cultura

No âmbito cultural, Montalegre preserva um conjunto alargado de tradições e festas populares que servem para a construção da marca territorial da região. O exemplo mais paradigmático é a realização, sempre que aplicável, das festas de Sexta-Feira 13 (Figura 3), que atraem para a Vila grandes multidões, em torno de um cartaz de atividades baseadas na mistura entre o católico e o pagão. A organização e realização deste evento constitui-se não só um fator de dinamismo da economia local, mas também um processo mobilizador de instituições, organizações e população em geral. As festas de Sexta-Feira 13 são um evento que conta já com uma audiência nacional e internacional e cuja realização é um dado adquirido.



Figura 3. Festa de Sexta-Feira 13 em Montalegre

Fonte: <http://www.culturanoorte.pt>

Nesta linha, sobressai também a riqueza gastronómica, que tem sido conservada e valorizada, no que resulta um reconhecimento internacional de qualidade. A Carne Barrosã e o Mel do Barroso são produtos típicos do concelho de Montalegre que a Comissão Europeia certificou enquanto Denominação de Origem Protegida (DOP), pelas suas garantias de atestada qualidade. Outros produtos típicos da região Barrosã como a alheira, a sangueira, o chouriço de abóbora, a chouriça de carne, o presunto e o salpicão são produtos regionais, de reconhecida qualidade, inspirando a dinamização da Feira do Fumeiro na Vila de Montalegre, realizada normalmente em janeiro.

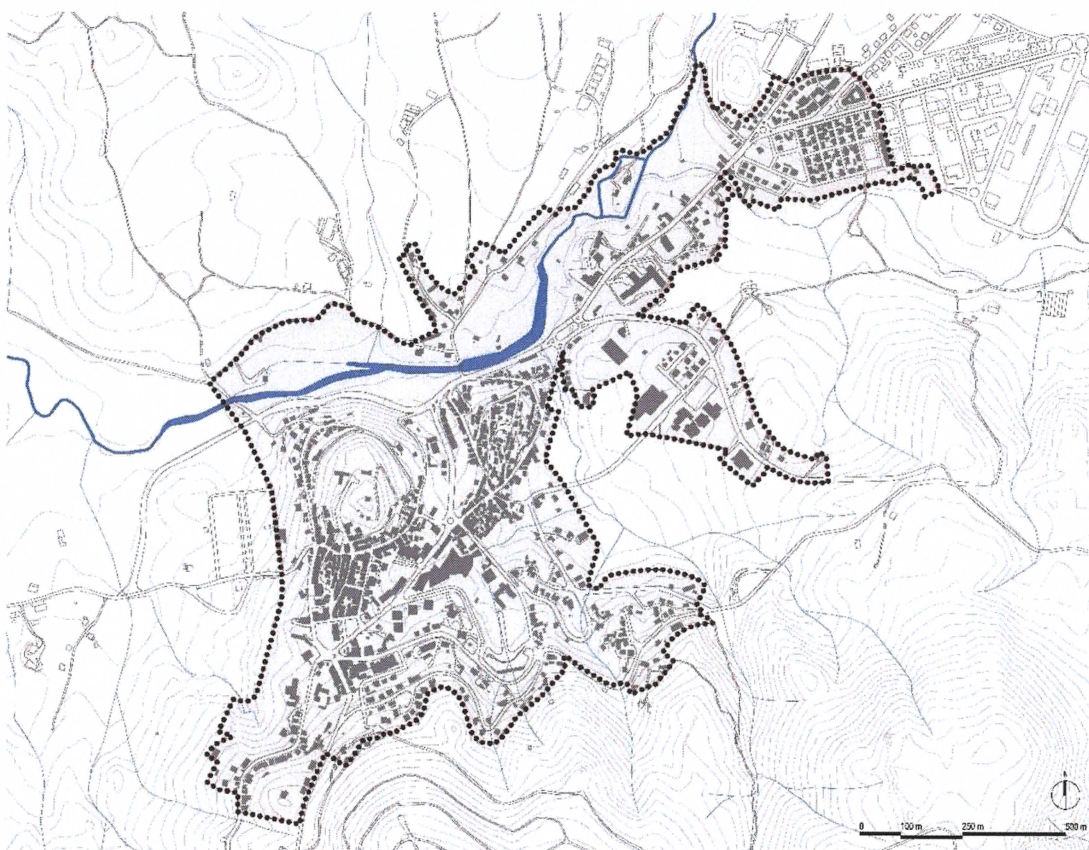
Ainda nesta matéria, o Ecomuseu do Barroso, estrutura criada em 2002, é um projeto partilhado entre os concelhos de Montalegre e Boticas (as antigas Terras de Barroso), que pretende promover a identidade barrosã a partir da preservação de rituais, elementos e tradições ímpares do território. O Ecomuseu do Barroso é um espaço museológico com vários polos, que se estende pelo território de Montalegre e Boticas, estabelecendo uma ligação direta entre as várias estruturas patrimoniais de interesse histórico-cultural presentes no território, bem como aos costumes e tradições associadas. No Castelo de Montalegre foi instalado o Espaço Padre Fontes, polo que serve de casa-mãe ao Ecomuseu do Barroso. Esta estrutura agrega um conjunto de elementos etnográficos, caracterizadores das gentes e costumes da região, com o intuito de despoletar o interesse dos visitantes à exploração dos locais e zonas de interesse patrimonial da região do Barroso. O Espaço Padre Fontes serve também o propósito de homenagear a personalidade do Padre Fontes, intelectual natural da região e principal impulsor dos eventos que mais caracterizam Montalegre, nomeadamente o Congresso de Medicina Popular em Vilar de Perdizes.

3. ARU DE MONTALEGRE

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Vila de Montalegre é apresentada na Figura 4.

A ARU proposta contempla todo núcleo urbano mais antigo da Vila de Montalegre, compreendendo uma área total de 128 hectares.



LEGENDA:

..... Limite da Área de Reabilitação Urbana de Montalegre [128 ha]

Figura 4. Proposta de delimitação da ARU de Montalegre

A ARU definida concentra algumas áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como as áreas mais dinâmicas do aglomerado e um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

Em resumo, segundo os dados dos Censos 2011⁶, a ARU delimitada engloba aproximadamente:

- 1.548 Habitantes;
- 848 Edifícios;
- 1.052 Alojamentos.

Há a destacar que, dos 1.548 residentes abrangidos na delimitação da ARU, aproximadamente 25% tem idade igual ou superior a 65 anos.

Por sua vez, os edifícios presentes dentro dos limites da ARU têm uma função iminentemente residencial, sendo que 90% são dedicados exclusivamente à habitação. A grande maioria dos edifícios da ARU não têm mais dos que 2 pisos (74%) e, aproximadamente, 46% dos edifícios contabilizados foram construídos nas décadas de 70 e 80. Dos alojamentos que se encontram dentro dos limites da ARU, 40 estão completamente vagos e 452 embora ocupados, não são residência habitual, indiciando uma baixa densidade de ocupação permanente.

Importa destacar que a Vila de Montalegre, inserindo-se num território marcadamente rural, desempenha funções de ligação de pequenos aglomerados dispersos em relação ao sistema urbano regional, pelo que o ordenamento do aglomerado e a manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente.

A delimitação da ARU revela-se, por conseguinte, um passo essencial e estruturante para o desenvolvimento do território local. Na verdade, Montalegre, enquanto núcleo urbano numa envolvente rural, evidencia algumas necessidades de regeneração dos edifícios e espaço público, exigindo, por essa razão, um esforço para a mobilização de intervenções de reabilitação urbana.

3.2 Critérios de delimitação

Para a consolidação desta proposta foram consideradas as características socio-funcionais do território, tendo em atenção critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana.

Nesta sequência, para delimitação da ARU procurou-se englobar principalmente o centro histórico da Vila de Montalegre, a frente ribeirinha do Cávado e respetivos espaços envolventes e o bairro de habitação social do Crasto.

⁶ Os dados apresentados nesta secção são calculados com base nos dados das subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado. Pelos motivos explanados anteriormente, exclui-se desta análise a informação relativa aos Censos 2021.

Especificamente, a delimitação da ARU de Montalegre procurou, desde o primeiro momento, inserir o **centro histórico**, onde se inclui o Castelo e todo o núcleo antigo da Vila. Ainda que o centro histórico tenha sido alvo de intervenções de beneficiação muito recentemente, entende-se que este núcleo é um importante eixo a partir do qual podem emergir as principais intervenções de desenvolvimento regional e urbano em Montalegre. Designadamente, é no centro histórico da Vila onde têm lugar os eventos que melhor caracterizam e valorizam o património cultural do concelho, como é o caso das festas de Sexta-feira 13. Dotar o espaço de condições que melhor acomodem o evento é apenas uma de várias ações a implementar que terão um efeito multiplicador no desenvolvimento urbano de Montalegre, dadas as diversas articulações e relações de dependência que o centro histórico estabelece com outros espaços da Vila.

Simultaneamente, a **zona ribeirinha** da Vila foi também incluída na ARU. A norte do núcleo histórico, a Vila é atravessada pelo Rio Cávado, constituindo uma zona ribeirinha de elevado potencial. No estado atual, Montalegre dispõe de um parque urbano, o Parque do Cávado, com equipamentos infantis, percursos de manutenção física, espaços verdes de recreio e lazer em geral. Na verdade, este parque encerra um potencial de elevado valor acrescentado para a valorização dos recursos naturais de Montalegre e para a promoção de construção de corredores ecológicos na Vila e no concelho, o que justifica a sua inclusão na proposta de delimitação da ARU que se propõe.

A ARU contempla também o **Bairro do Crasto**, espaço de habitação social, localizado nos limites urbanos da Vila, muito próximo à Zona Industrial de Montalegre. Perspetivando o ordenamento urbano a partir de uma visão holística, a qual concebe as interdependências dos vários pontos da Vila na qualidade do ambiente urbano, a definição de operações de qualificação do Bairro do Crasto, permitirão uma concretização mais harmoniosa das várias estratégias de regeneração urbana para Montalegre. Os grandes objetivos de inclusão social, proteção de minorias e garantias de igualdade e direitos à não-discriminação encontrarão reflexo na regeneração urbana do Bairro do Crasto, que agrega atualmente mais de 120 alojamentos. Tal é possível através da execução de estratégias integradas de reabilitação e revitalização urbana, o que justifica a inclusão deste espaço na ARU proposta.

Estes espaços, embora apresentem características distintas e identidades e dinâmicas próprias, estabelecem entre si fortes ligações físicas e funcionais, o que confere ao território de intervenção uma coesão de conjunto e justifica a integração na ARU. De uma forma abrangente, procurou-se assim integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e heterogéneas, ou que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos. Este pressuposto esteve na base da decisão de não incluir, por exemplo, a Zona Industrial de Montalegre, muito embora seja considerada uma importante bolsa de dinamismo económico

para a Vila e para o Concelho, em matéria de geração de riqueza e emprego. Do mesmo modo, não foram incluídas áreas da Vila, com funções predominantemente habitacionais, localizadas na periferia do perímetro urbano e sem quaisquer evidências de degradação ou obsolescência, quer do edificado, quer do espaço público.

Nesta sequência, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da Vila de Montalegre, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

3.3 Objetivos

A saliência atribuída pela Câmara Municipal de Montalegre à matéria da reabilitação urbana, que se materializa neste processo de delimitação da ARU, enquadra-se nas prioridades estabelecidas pelo PROT-N para o concelho. Na verdade, classificando Montalegre como um centro estruturante municipal, o PROT-N considera a Vila como um aglomerado urbano de grande importância para assegurar a ligação dos territórios rurais da envolvente ao sistema regional. A Vila de Montalegre é responsável por providenciar um conjunto de serviços e equipamentos de maior complexidade funcional, que, por um lado, satisfaçam as primeiras necessidades dos territórios da envolvente, e que, por outro lado, reforcem a sua polaridade urbana na região em que se insere.

Assim, pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Montalegre para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Montalegre, os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial "Cidades Sustentáveis 2020". Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a reabilitação urbana e qualidade urbanística de Montalegre;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e inclusão social;
- Fomentar a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU.

No caso específico da Vila de Montalegre, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o aglomerado;
- Conter a expansão dos perímetros do aglomerado urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas na Vila e fomentar o empreendedorismo;
- Estimular a articulação da Vila de Montalegre com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Reforçar as parcerias para o desenvolvimento regional, num quadro de cooperação transfronteiriça;
- Valorizar o capital humano existente na freguesia;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais⁷. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais 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.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Isenção por um período de 3 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

São isentas do IMT as 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. É também isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, do imóvel destinado a habitação própria e permanente.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

⁷ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:
info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas, nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

Informação adicional: Código do IVA

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas 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 ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU,

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, 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%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo 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:

- 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;"

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;

- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Montalegre é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

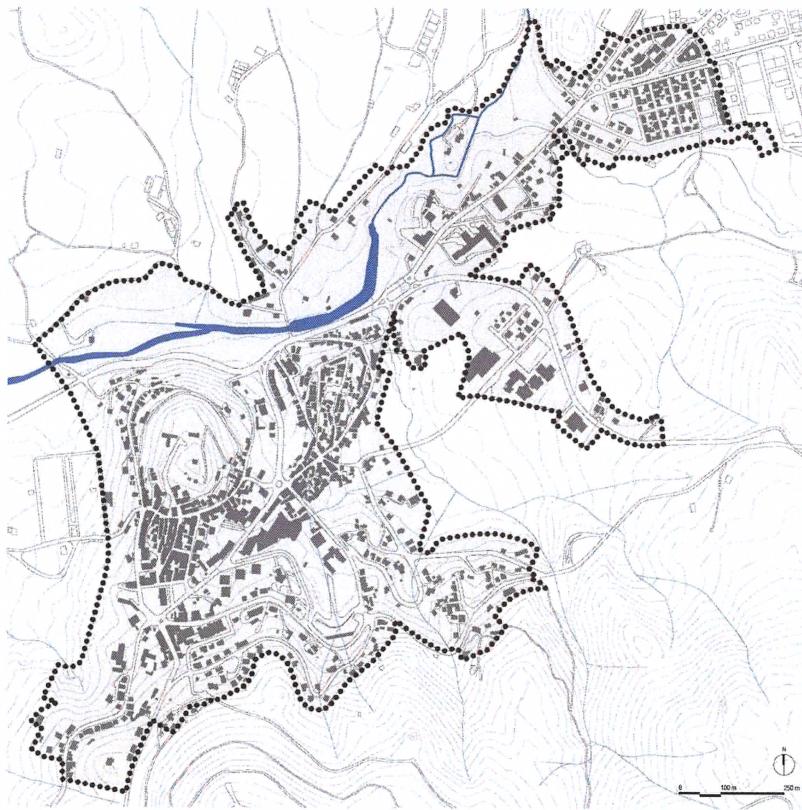
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos

Para além dos já mencionados anteriormente, o município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU fazê-lo através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

ANEXOS

A1. DELIMITAÇÃO DA ARU



LEGENDA:

..... Limite da Área de Reabilitação Urbana de Montalegre [128 ha]