

**ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DE CASTRO MARIM  
- PROPOSTA DE  
DELIMITAÇÃO DA ARU -  
MEMÓRIA DESCRITIVA E  
JUSTIFICATIVA**

**MARÇO 2016**

**TERRAFORMA**

**Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.**  
Rua Castilho nº 1 – 4º Dto | 1250-066 Lisboa - Portugal  
Tel. (+351) 217 615 220 | Fax (+351) 217 615 228 | Email: geral@terraforma.pt  
[www.terraforma.pt](http://www.terraforma.pt)

## **EQUIPA TÉCNICA**

- Eng.º João Belard Correia
- Eng.º Hugo Serra

## ÍNDICE

1	Introdução .....	1
2	Área de Reabilitação Urbana.....	3
2.1	Crítérios de delimitação .....	3
3	Caracterização da Área de Reabilitação Urbana .....	5
3.1	População .....	6
3.2	Edificado.....	10
3.3	Economia .....	12
3.4	Património cultural.....	15
3.5	Equipamentos, infraestruturas e espaço público.....	19
3.6	Intervenções materiais e imateriais .....	22
3.7	Análise SWOT .....	23
4	Objetivos estratégicos.....	25
5	Quadro de apoios e incentivos.....	26
6	Conclusão .....	33
7	Anexo I – Enquadramento da ARU .....	34
8	Anexo II – Planta delimitação ARU .....	35
9	Anexo III – Quadro Benefícios Fiscais.....	37
10	Anexo IV – Bibliografia .....	39



## Índice de Figuras

Figura 1 - Vista norte de Castro Marim .....	5
Figura 2 - Planta de Castro Marim.....	5
Figura 3 -Vista sul de Castro Marim .....	5
Figura 4 - “Planta da Praça de Castro Marim” .....	6
Figura 5 – Cartograma da população residente em 2011, por subsecções estatísticas, na ARU e lugar estatístico de Castro Marim .....	7
Figura 6 - Cartograma do n.º de edifícios clássicos por subsecção estatística, nos censos de 2011 .....	10
Figura 7 – Cartograma com património cultural .....	16
Figura 8 – Vista sul do castelo de Castro Marim, a partir do Forte de São Sebastião.....	16
Figura 9 – Património classificado e zonas de proteção .....	17
Figura 10 – Forte de São Sebastião, visto do castelo .....	17
Figura 11 – Vista geral do revelim de Santo António .....	18
Figura 12 - Igreja Matriz de N.ª Senhora dos Mártires e interior da Igreja de São Sebastião.....	19

## Índice de Tabelas

Tabela 1 - População residente em 2011, por grupo etário, na ARU e vila de Castro Marim.....	8
Tabela 2 - População por frequência no ensino e nível de escolaridade completo, na ARU e vila de Castro Marim .....	9
Tabela 3 - População face ao emprego e à atividade económica, na ARU e vila de Castro Marim .....	9
Tabela 4 - N.º de edifícios por ano de construção, em 2011 .....	11
Tabela 5– Número de edifícios no concelho por necessidade de reparação, nos censos de 2001 e 2011 ....	11
Tabela 6 - N.º de alojamentos, por forma de ocupação, na ARU e na vila de Castro Marim .....	12
Tabela 7 - Nº de estabelecimentos - Dados Agregados – Concelho de Castro Marim.....	14



## 1 INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castro Marim (ARU), elaborada de acordo com o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que veio alterar o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro.

A vila de Castro Marim possui uma longa e rica história e um património valioso, quer no contexto do Baixo Guadiana, quer no Algarve. A classificação como monumento nacional do Forte de São Sebastião é um exemplo do reconhecido valor do património de Castro Marim. O Forte, incluindo o Revelim de Santo António, e o Castelo são elementos marcantes da paisagem de Castro Marim. A localização da vila de Castro Marim, seja junto a Vila Real de Santo António, bem como perto de Espanha, dão características relevantes a este local.

Ao longo dos últimos anos têm sido desenvolvidos diversos trabalhos de valorização do património edificado. A delimitação da ARU é por isso um passo numa estratégia de regeneração urbana mais abrangente levada a cabo pelo Município de Castro Marim.

Define o RJRU que a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana deva incidir sobre a 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 (ORU) aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A ORU é um conjunto de intervenções articuladas, que de um modo integrado, tem como objetivo a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU. As ORU podem ser Simples ou Sistemáticas. No caso de ORU simples, deverá ser elaborada uma Estratégia de Reabilitação, quando estamos perante principalmente a reabilitação de património edificado. Quando estamos perante a reabilitação de edificado, bem como da qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, será elaborado um programa de investimento público, que é enquadrado por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. O dever de reabilitação sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações dentro da ARU será densificado nos objetivos a definir na ORU.

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 delimitação da ARU determina que o Município de Castro Marim assume a necessidade de congregar nessa área, em sequência de uma estratégia previamente definida, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando o desenvolvimento urbano sustentável e a salvaguarda do património edificado.

A aprovação da delimitação da ARU inclui a definição de 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), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. A delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A regeneração urbana deverá ser um projeto integrado, onde se misturam e valorizam a reabilitação urbana física do edificado, a componente social, o dinamismo de atividades económicas, etc. A ARU de Castro Marim é, deste modo, o ponto de partida para uma estratégia a longo prazo de regeneração urbana em Castro Marim.

Conforme refere o RJRU, existem diversos objetivos a serem tratados neste âmbito, com por exemplo a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, reabilitar tecidos urbanos degradados, melhorar condições de habitabilidade, valorizar o património cultural, modernizar as infraestruturas urbanas, promover a sustentabilidade ambiental, social e económica dos espaços urbanos, fomentar a revitalização urbana, melhorar a mobilidade, promover melhor acessibilidade aos cidadãos com mobilidade condicionada ou promover a eficiência energética.

O Município de Castro Marim opta pela elaboração da proposta de aprovação da ARU, separadamente da proposta da ORU, a ser elaborado nos prazos e termos previstos no RJRU.

A delimitação proposta da ARU de Castro Marim é constituída pelos seguintes documentos:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir (o presente documento);



- Planta com a correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida (Anexo II)
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT) (Anexo III).

## 2 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A vila de Castro Marim, sede do concelho, localiza-se no sotavento Algarvio, numa localização geográfica privilegiada, enquadrada por uma paisagem de elevado valor ambiental, debruçada sobre o Guadiana e o seu vale, com vista para a sua foz, o mar, numa relação estratégica com o território envolvente, transmitindo todo o seu carácter histórico, refletido na qualidade e quantidade do património cultural da vila.

Pretende-se com a delimitação da ARU, e posteriormente de sua operacionalização, definir e implementar uma visão global de Castro Marim, desenvolvendo o estudo cada vez mais detalhado do espaço urbano e do património cultura que o constitui, edificado mas também das usa gentes. Almejando-se uma intervenção sistematizada, balizada pela integração de diversos domínios e dimensões, articulados de forma coerente com vista à melhoria da qualidade urbana, potenciando o aumento da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas de Castro Marim.

### 2.1 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Na delimitação da ARU foi tido em consideração o fim a que a mesma se destina, atendendo às especificidades da Vila de Castro Marim, seja pela sua dimensão e escala, seja pelas inter-relações existente num espaço urbano com esta história e evolução, com uma fortíssima ligação com o espaço natural onde se insere, sem esquecer o papel que a população desempenha nessa relação.

Os critérios que guiaram a delimitação da ARU são os que seguidamente se elencam:

- Como base o núcleo histórico da Vila de Castro Marim, com estrutura estável desde o Século XVIII, atendendo às relações com áreas envolventes e a globalidade da área urbana;
- Inclusão da área do Plano de Pormenor da Zona Poente (PP Zona Poente), pela sua importância para estruturação da Vila de Castro Marim a curto-médio prazo, nomeadamente pela previsão de espaços públicos e serviços geradores de dinâmicas ao nível local e municipal;

- Importância dos bairros sociais, no contexto do apoio à população, e da função social e urbana que desempenham no aglomerado;
- Integração dos principais espaços públicos e equipamentos escolares e desportivos, bem como a rede viária principal do aglomerado;
- Áreas edificadas que pela sua relação física e funcional estabelecem um conjunto urbano coerente com o núcleo histórico, pela continuidade e enquadramento;
- Limite do perímetro urbano no definido no Plano Diretor Municipal em vigor (de 1994), planta do esquema urbano de Castro Marim, atendendo aos prédios existente e com limites claramente identificáveis na cartografia por elementos construídos (edifícios/muros/anexos);
- Globalmente, visa-se a preservação do centro histórico de Castro Marim, da sua identidade, e simultaneamente procurar a dinamização e revitalização do mesmo.

Complementarmente, para pequenos ajustes, consideram-se os limites e ocupação das subsecções estatísticas, possibilitando compilação de dados passíveis de compilação e análise.

De acordo com a legislação em vigor, o limite da ARU não pode abranger áreas que estão fora do perímetro urbano. Sucede que o perímetro urbano de Castro Marim, não inclui presentemente o Forte de São Sebastião e o Revelim de Santo António. Por esta razão, a delimitação proposta da ARU, não abrange as áreas que são ocupadas por este relevante património. No entanto estes foram considerados na análise realizado, uma que estes elementos interagem de forma especial com o espaço urbano, imiscuídos no tecido urbano da Vila, seja por elementos construídos, como as muralhas, seja pela sua envolvente, que se torna parte integrante do espaço urbano, fisicamente e pelas funções que acabam por desempenhar.

### 3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A ocupação humana em Castro Marim remonta à Idade do Bronze, com vestígios de ocupação de diversos povos, desde fenícios, romanos e muçulmanos, consolidando – se a partir de 1242, com a sua conquista aos muçulmanos por D. Paio Peres Correia.

Se inicialmente a ocupação ocorreu na elevação topográfica que hoje se conhece como castelo, e posteriormente no seu interior, verificou-se que o aglomerado acabou por crescer para fora das muralhas, para sul e norte, ganhando desde cedo a estrutura base que viria a consolidar ao longo dos séculos, e que cristalizou após o terremoto de 1755.

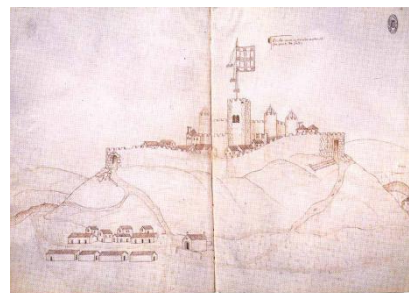


Figura 1 - Vista norte de Castro Marim

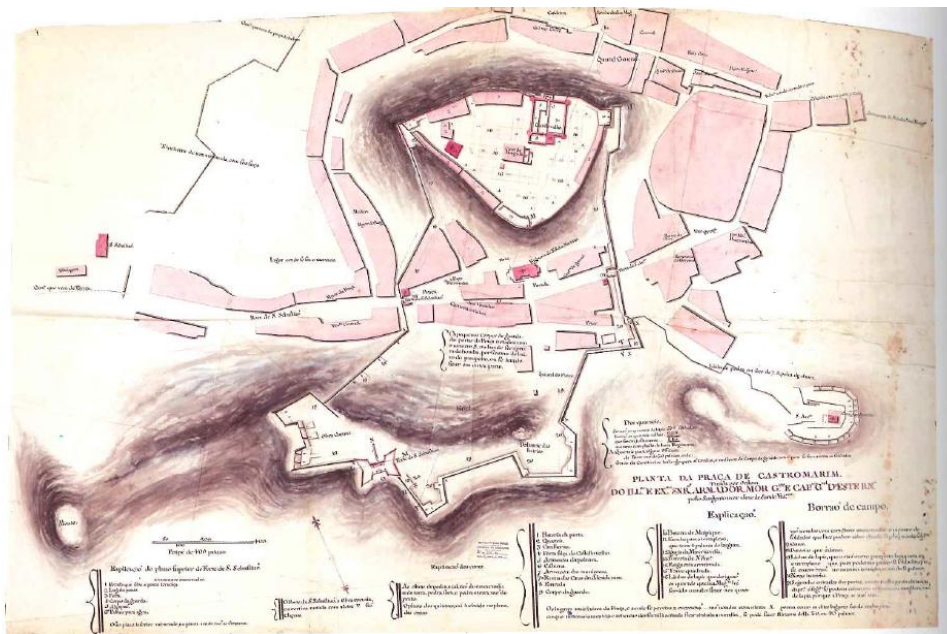
Figura 2 - Planta de Castro Marim

Figura 3 - Vista sul de Castro Marim

Fontes: Vistas reproduzidas do “Livro das Fortalezas do Reino” de Duarte d’Armas (cerca de 1509), código de referência PT-TT-CF159, Planta de Castro Marim in “Atlas do Marquês de Heliche”, executada pelo pintor italiano Leonardo Ferrari (1650/1655), Krigsarkivet (Arquivo Militar Sueco), /SE/KRA/0414:0025:0012) Handritade, karteverk 25, nr.12”1699 11

Desde cedo a importância da vila se deveu à sua localização, e forte pendor defensivo, mas também pela proximidade ao mar e ligação direta com o Guadiana, relação que também destacou a vila como porto comercial e piscatório, nomeadamente nos séculos XVI e XVII.

Com a construção do Forte de São Sebastião, em torno de 1640, continuou o processo de crescimento para além das muralhas, consolidando a estrutura urbana após o terremoto de 1755, a qual permaneceu praticamente intacta até meio do século passado, onde se iniciou o crescimento para poente.



“ERA M CCC XII (ano de 1274) POPULAVIT CASTRUM MARINUS REX ALFONSUS PORTUGAL ET ALGARBI ET STI [...]”; deduz-se que é uma ins-

Ma CCCa XVII SABADO PRIMO DIA DE JULHO FOI ESTA PORTA E [...] MADA EM T[EM]PO DE REY D[OM] DINIS ERA COM [...] REINAR XVII DIA[S DE

“Planta da Praça de Castro Marim” tirada pelo Sargento-mor José de Sande Vasconcelos (s/data).  
 Cota 94-2-21A-105 (DSE) - CRT/2003 - GEAEM/DIE.

Figura 4 - “Planta da Praça de Castro Marim”

Fonte: Sargento-mor José de Sande Vasconcelos (/ data), Cota 94-2-105 (DSE) – CRT/2003 – GEAEM/DIE

### 3.1 POPULAÇÃO

Para a análise realizada no presente documento, considerou-se a área da ARU proposta, do lugar estatístico de Castro Marim (que abrange o perímetro urbano de Castro Marim e o loteamento da Quinta da Cerca (fora deste último)) e a freguesia de Castro Marim (que sendo claramente maior que a área da ARU, ajuda a enquadrá-la. A área da ARU proposta é de 36,03 hectares, do lugar estatístico é de 162,86 hectares e da freguesia é de 7.934,81 hectares.

A população residente na ARU em 2011 era de 1.251 habitantes, próximo do valor verificado no lugar estatístico de Castro Marim (ver figuras e tabela seguintes).

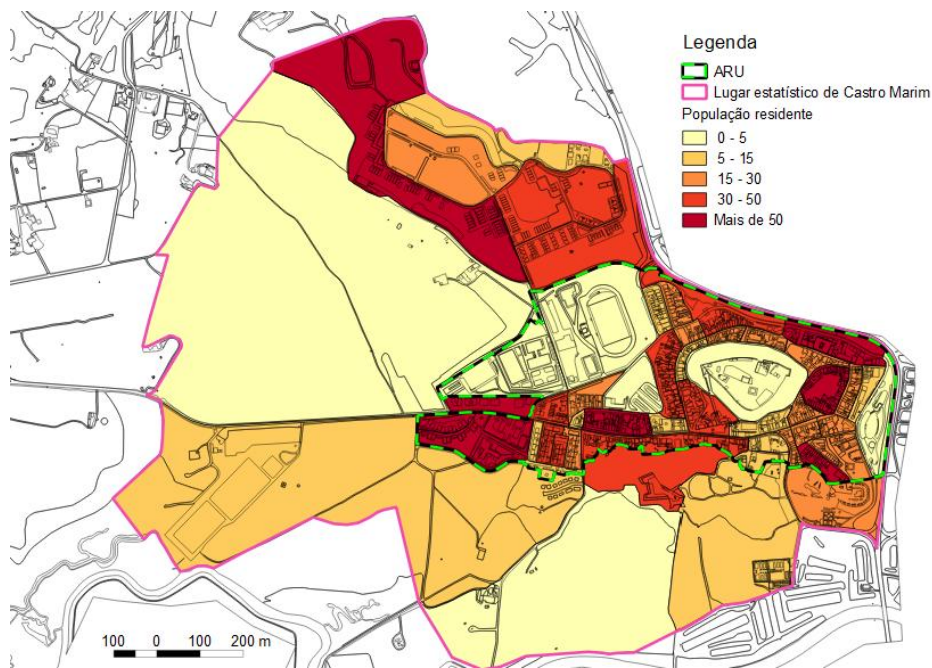


Figura 5 – Cartograma da população residente em 2011, por subsecções estatísticas, na ARU e lugar estatístico de Castro Marim

Fonte INE – BGRI – Censos 2011

Importa no entanto notar que a evolução da população no concelho de Castro Marim e suas freguesias entre 1900 e 2011, é notória a diferente evolução até à década de 60 e após década de 60. Castro Marim (freguesia) regista em 1960 o seu máximo histórico de população (5.347 habitantes), acompanhado pelo concelho (9.992 habitantes) começando a partir daí a perder população, tendo invertido ligeiramente a tendência nos últimos Censos. Indicadores como o decréscimo da Taxa Bruta de Natalidade (6,1 ‰ em 2014), taxas de crescimento natural negativo e crescente envelhecimento da população (241,7 em 2014), confirmam a tendência de envelhecimento e diminuição da população (sem recurso a migração para o concelho).

Este fenómeno, que afetou a partir da década de 60, o concelho de Castro Marim, coincide com o início da expansão turística massiva do Algarve, que levou a um aumento exponencial de população nos concelhos situados na orla costeira, de modo a suprimir a enorme oferta de emprego que o turismo gerou. Assim, a maioria dos concelhos da serra algarvia e do barrocal, perderam população para os concelhos litorais, algo que muito marcou a evolução populacional de Castro Marim. Algo que é notório quando se compara a freguesias interiores do concelho e as freguesias litorais.

Ao nível da vila de Castro Marim, e da análise entre 1991 e 2011, é possível notar que a população na Vila aumentou, mas que na ARU tem-se mantido constante.



A estrutura etária, segundo os dados dos censos, indica uma base um pouco mais estreita na ARU, com os restantes grupos etários, com mais de 14 anos, a ser muito similar.

	ARU		Vila de Castro Marim		Freguesia	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total de indivíduos residentes	1251	100,00%	1466	100,00%	3267	100,00%
Indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos	59	4,72%	83	5,66%	140	4,29%
Indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos	49	3,92%	71	4,84%	149	4,56%
Indivíduos residentes com idade entre 10 e 14 anos	57	4,56%	76	5,18%	159	4,87%
Indivíduos residentes com idade entre 15 e 19 anos	86	6,87%	93	6,34%	182	5,57%
Indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos	71	5,68%	82	5,59%	164	5,02%
Indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos	654	52,28%	777	53,00%	1742	53,32%
Indivíduos residentes com idade superior a 64 anos	275	21,98%	284	19,37%	731	22,38%

Tabela 1 - População residente em 2011, por grupo etário, na ARU e vila de Castro Marim

Fonte: INE – Censos 2011- BGRI

O anteriormente mencionado, é corroborado pelo índice de dependência total da ARU, cujo valor é de 0,54, com o índice de envelhecimento de 1,66, valores muito similares ao verificado na freguesia, 0,56 e 1,63 respetivamente.

A tabela seguinte permite visualizar a estrutura da população segundo a frequência de ensino e o nível de ensino completo, o que permite enquadrar o lugar estatístico de Castro Marim entre a freguesia, com uma proporção superior de residentes com o secundário, o ensino pós-secundário ou um curso superior completos, face à realidade da ARU.

	ARU		Vila de Castro Marim		Freguesia	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
A frequentar um nível de ensino	212	16,95%	263	17,94%	552	16,90%
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	99	7,91%	100	6,82%	237	7,25%
Indivíduos residentes com o 1º ciclo do ensino básico completo	404	32,29%	428	29,20%	927	28,37%
Indivíduos residentes com o 2º ciclo do ensino básico completo	222	17,75%	244	16,64%	503	15,40%
Indivíduos residentes com o 3º ciclo do ensino básico completo	212	16,95%	243	16,58%	526	16,10%

Indivíduos residentes com o ensino secundário completo	110	8,79%	157	10,71%	406	12,43%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário ou um curso superior completo	46	3,68%	83	5,66%	232	7,10%

Tabela 2 - População por frequência no ensino e nível de escolaridade completo, na ARU e vila de Castro Marim

Fonte: INE – Censos 2011 - BGRI

Na ARU a maior percentagem da população tem o 1.º ciclo completo, como sucede com os outros dois limites estatísticos, mas com valores mais expressivos, sendo de notar a diferença do número de residente com cursos superior completo, mas que de forma de geral é reduzido. Em qualquer dos níveis estatísticos verifica-se que a população que não saber ler ou escrever é superior ao que seria de esperar (Portugal 5,2%).

A população empregada concentra-se no setor terciário, com 81,7% da população empregado (371 indivíduos), enquanto apenas 5 trabalham no setor primário (1,1%).

O número de residentes desempregados à procura de novo emprego é superior na ARU (ver quadro seguinte), algo a ter em conta face ao já explicitado no que se refere ao nível de escolaridade, sendo que os valores percentuais são semelhante entre a ARU e a freguesia.

	ARU		Vila de Castro Marim		Freguesia	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total de indivíduos residentes	1251	100,00%	1466	100,00%	3267	100,00%
Indivíduos em idade ativa (15-64 anos)	811	64,83%	952	64,94%	2088	63,91%
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1º emprego	15	1,20%	16	1,09%	23	0,70%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	120	9,59%	132	9,00%	236	7,22%
Indivíduos residentes empregados	454	36,29%	557	37,99%	1230	37,65%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	300	23,98%	314	21,42%	846	25,90%
Indivíduos residentes sem atividade económica	497	39,73%	531	36,22%	1330	40,71%

Tabela 3 - População face ao emprego e à atividade económica, na ARU e vila de Castro Marim

Fonte: INE – Censos 2011 - BGRI

Em 2001 os habitantes da ARU a trabalhar fora do município totalizavam 195 indivíduos, cerca de 43% da população empregada.

### 3.2 EDIFICADO

A ARU apresentava, segundo os censos de 2011, um total de 569 edifícios, face aos 772 edifícios verificados no lugar estatístico de Castro Marim, ou dos 2.657 da freguesia com o mesmo nome. Do total de edifícios, 540 são de uso exclusivamente residenciais (95%), dos verificando-se que apenas 4,4% do total de edifícios (25) foi construído estruturalmente para possuir mais de 2 alojamentos.

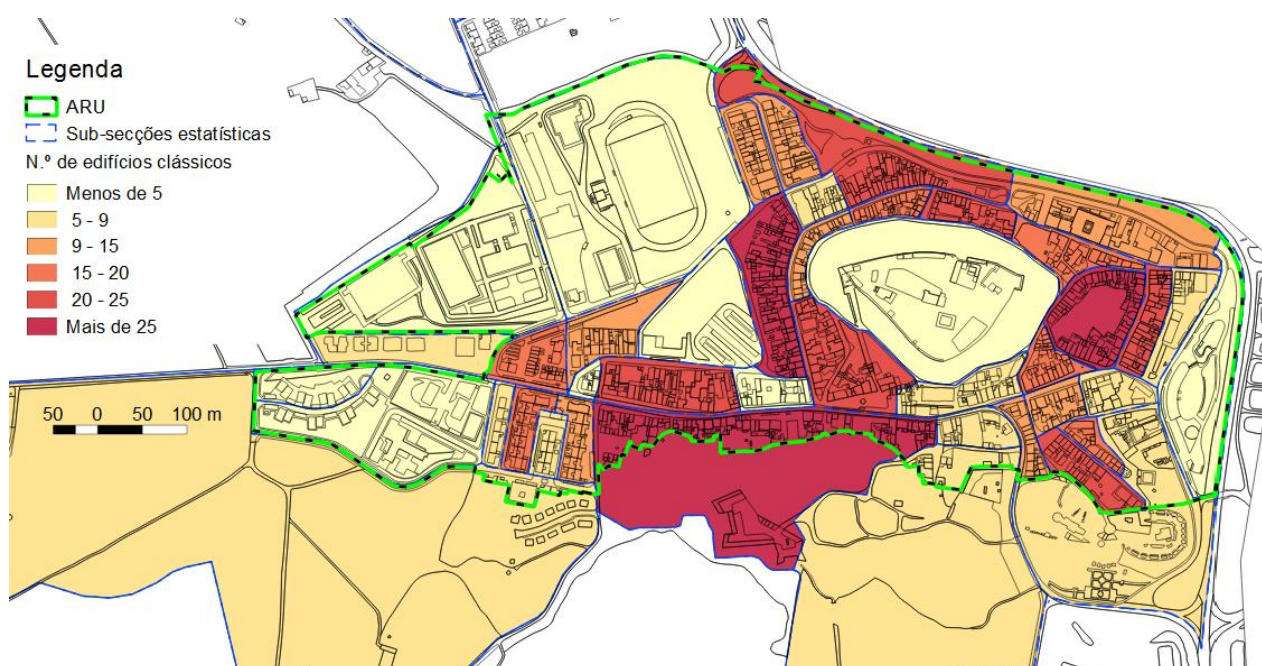


Figura 6 - Cartograma do n.º de edifícios clássicos por subsecção estatística, nos censos de 2011

Fonte: INE – BGRI – Censos 2001

Como podemos depreender do quadro seguinte, que mais de 50% dos edifícios foram construídos antes de 1980, mais concretamente cerca de 57,8%, sendo que 29,5% dos edifícios é anterior a 1960. Esta realidade influencia quer a qualidade intrínseca do edificado, quer o seu valor como elemento cultural, mas também o inerente estado de conservação, principalmente se tiver em conta os períodos de instabilidade financeira e económica verificada nos últimos anos.

	ARU		Vila de Castro Marim		Freguesia	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Total	569	100,00%	772	100,00%	2657	100,00%
Antes de 1919	23	4,04%	24	3,11%	65	2,45%



1919 e 1945	80	14,06%	93	12,05%	213	8,02%
1946 e 1960	65	11,42%	65	8,42%	194	7,30%
1961 e 1970	55	9,67%	55	7,12%	168	6,32%
1971 e 1980	106	18,63%	107	13,86%	383	14,41%
1981 e 1990	84	14,76%	84	10,88%	257	9,67%
1991 e 1995	35	6,15%	36	4,66%	249	9,37%
1996 e 2000	42	7,38%	44	5,70%	231	8,69%
2001 e 2005	40	7,03%	100	12,95%	504	18,97%
2006 e 2011	39	6,85%	164	21,24%	393	14,79%

Tabela 4 - N.º de edifícios por ano de construção, em 2011

Fonte: INE – Censos 2011 - BGRI

Realça-se que o crescimento do número de edifício entre 1991 e 2011 é mais ou menos estável, entre 13,5% e 14 % do total de edifícios existente a 2011.

Face à especificidade da informação estatística em questão, apenas foi possível compilar a informação sobre o estado de conservação do edificado para a freguesia, o que se resume no quadro seguinte, onde se verifica que entre os anos censitários houve uma melhoria no estado de conservação do edificado.

	Freguesia de Castro Marim			
	2001		2011	
	N.º	%	N.º	%
Total	1786	100%	2657	100%
Sem necessidade de reparação	1030	57,7%	2276	85,7%
Com necessidade de reparação	706	39,5%	339	12,8%
Pequenas reparações	352	19,7%	207	7,8%
Reparações médias	258	14,4%	89	3,3%
Grandes reparações	96	5,4%	43	1,6%
Muito degradado	50	2,8%	42	1,6%

Tabela 5– Número de edifícios no concelho por necessidade de reparação, nos censos de 2001 e 2011

Fonte: INE – Censos - BGRI

Em certa medida, esta evolução pode ser assumida como a tendência geral para a ARU, mas com a cautela devida pela distribuição do peso dos edifícios pela idade de construção ser distinta entre a freguesia e a ARU, dado que a proporção de edifícios mais antigos é maior na ARU, como se apresentou na tabela 4. Esta será uma das principais temáticas a estudar de forma mais detalhada nas fases seguintes do processo de implementação e operacionalização da ARU.

Como seria de esperar a relação entre o número de alojamentos (ver tabela seguinte) e número de edifícios é de 1,17, o que resulta num conjunto edificado que na sua grande maioria é do tipo unifamiliar.

ARU	Vila de Castro	Freguesia
-----	----------------	-----------

			Marim			
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Alojamentos familiares	668	100,00%	872	100,00%	2820	100,00%
Alojamentos familiares vagos	30	4,49%	59	6,77%	203	7,20%
Alojamentos familiares de residência secundária	197	29,49%	296	33,94%	1373	48,69%
Alojamentos familiares de residência habitual	441	66,02%	517	59,29%	1244	44,11%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante	292	43,71%	357	40,94%	957	33,94%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	112	16,77%	116	13,30%	149	5,28%

Tabela 6 - N.º de alojamentos, por forma de ocupação, na ARU e na vila de Castro Marim

Fonte: INE – Censos 2011 - BGRI

No ano de 2011, a ARU verifica uma menor percentagem de alojamentos vagos ou de residência secundária quando comparado com o o lugar estatístico de Castro Marim, e de forma mais significativa face à freguesia.

Cumulativamente, o número de alojamentos para arrendamento é significativamente superior na ARU do que na freguesia ou mesmo no lugar estatístico.

De realçar que apenas cerca 35% dos alojamentos familiares não têm água, esgoto e banho (em torno de 228 alojamentos), que parece corresponder aproximadamente à diferença entre o número de alojamentos familiares e o número de alojamentos familiares de residência habitual. Considerando que apenas se verifica 30 alojamentos vagos, poderá este valor ser eventualmente explicado, pelo facto de o número de alojamentos sem os serviços básicos referidos são na realidade edifícios devolutos.

### 3.3 ECONOMIA

Na última década o concelho de Castro Marim não teve uma evolução económica positiva, com a crise a acentuar-se de forma significativa no setor da construção civil. Contudo, assinala-se alguma mudança positiva no turismo, com a diversificação dos produtos turísticos típicos do Algarve, com uma procura na área do turismo cultural e de natureza, com a consolidação do turismo de desporto, neste caso ligado ao golfe.

Neste sentido, verificou-se a aposta na projeção do carácter histórico do concelho com recurso a eventos de índole cultural, de recriação de situações históricas (Dias Medievais), mas também de cultural popular e tradicional (feiras de artesanato e festival do acordeão), com o devido reflexo na economia.

Consequentemente, gerou-se uma aposta na inovação de produtos e recurso tão próprios do concelho, e de forma especial da vila de Castro Marim, nomeadamente o sal e os recursos endógenos, com empreendedorismo e inovação na abordagem, mas também na criação de novos produtos

Verifica-se, assim, uma conjugação de fatores que potenciam o desenvolvimento económico, com a sinergia do turismo, com os recursos naturais e todo o património cultural e histórico do concelho.

Neste sentido, o município têm como estratégia a facilitação burocrática do investimento privado, com a implementação do Balcão Único, reduzindo as entropias e o tempo de resposta à iniciativa privada, articulando serviços, com o Município como um agente facilitador junto da administração central, para o licenciamento de atividades empresariais.

A empresa municipal Novbaesuris constitui-se como instrumento da estratégia geral, mobilizadora de um leque de atividades que vão desde o turismo, das atividades tradicionais como agricultura e artesanato às novas tecnologias. Apresentando-se como estrutura incubadora de iniciativas que se propõe dinamizar e partilhar, visando o desenvolvimento económico do concelho, a afirmação da marca Castro Marim e a criação de emprego sustentável.

O Pólo Incubador de Empresas em Castro Marim, no interior da ARU, assume-se como o primeiro passo na concretização desta aposta na economia local e no empreendedorismo.

A grande maioria da população está empregue, no concelho, no sector terciário (61,7 % em 2001 e 77,2 % em 2011), tendo os sectores secundários (27,1 % em 2001 e 18,6 % em 2011) e primário (11,3 % em 2001 e 4,2 % em 2011) tendo quebras relevantes.

A distribuição do número de empresas com sede no concelho, por área de atividade em 2012, verifica-se que o concelho de Castro Marim possui perto de 25% das suas empresas ligadas ao comércio por grosso e a retalho, seguido pelo setor do alojamento e restauração (16%) e pelo setor da construção (13%). O setor da agricultura e pesca possui um peso significativo no concelho, representando cerca de 9 % das empresas do concelho em 2012, seguido do setor das atividades administrativas e dos serviços de apoio (8%).

Tal é ainda mais significativo atendendo ao perfil da tecido empresarial, onde a proporção de empresas individuais é de 70,33% (dado de 2013), com o número de pessoas ao serviço por empresa a ser de 1,9 em 2013, segundo dados do INE.

A expectativa positiva é alicerçada, ainda, no valor da taxa de sobrevivência de sociedade criadas em 2011, a qual foi de 57,5% e, 2013 (Fonte: INE, Sistema de Contas Integradas das Empresas), superior quase a 10 % face à região do Algarve, e mesmo em termos nacionais (50,5%).

Os dados do número de estabelecimentos, representados na tabela seguinte, reforça o referido nos parágrafos anteriores.

CAE	Freguesia			Concelho		
	2007	2014	Var. (%)	2007	2014	Var. (%)
A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca	9	9	0,0	13	15	15,4
B - Indústrias extrativas	2	5	150,0	2	5	150,0
C - Indústrias transformadoras	10	7	-30,0	17	15	-11,8
D - Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	-	-	-	-	-	-
E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	3	2	-33,3	4	3	-25,0
F – Construção	26	15	-42,3	66	28	-57,6
G - Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	20	12	-40,0	46	34	-26,1
H - Transportes e armazenagem	4	3	-25,0	9	6	-33,3
I - Alojamento, restauração e similares	13	25	92,3	53	62	17,0
J - Atividades de informação e de comunicação	1	1	0,0	2	1	-50,0
K - Atividades financeiras e de seguros	3	4	33,3	5	7	40,0
L - Atividades imobiliárias	5	-	-100,0	18	9	-50,0
M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	5	6	20,0	7	7	0,0
N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio	1	2	100,0	9	8	-11,1
O - Administração Pública e Defesa; Segurança Social Obrigatória	2	2	0,0	2	2	0,0
P – Educação	1	1	0,0	1	1	0,0
Q - Atividades de saúde humana e apoio social	3	3	0,0	7	8	14,3
R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas	2	1	-50,0	4	1	-75,0
S - Outras atividades de serviços	2	3	50,0	13	9	-30,8
Total	112	101	-9,8	278	221	-20,5

Tabela 7 - Nº de estabelecimentos - Dados Agregados – Concelho de Castro Marim

Fonte: INE – GEP/MTSSS, Quadros de Pessoal

Na ARU os estabelecimentos existentes são genericamente restaurantes e cafés, mercearias/supermercados e alguns serviços. Sendo a Vila de Castro Marim o principal centro económico da concelho.

O desenvolvimento económico alicerça-se numa aposta do desenvolvimento rural e dos saberes tradicionais, os quais o município pretende continuar a apoiar e dinamizar com estratégias de valorização, como é exemplo o salinicultura tradicional, através do projeto Casa do Sal em Castro Marim, em articulação com a dinamização da Salina Félix e futuro armazém do sal que visará o incremento da atividade.

Ao nível do Turismo, o concelho tem tido uma evolução positiva na capacidade de alojamento (95,1 por 1.000 habitantes em 2013), aumentos relevantes nas dormidas (113.475 em 2013) e no número de hóspedes (nº 22.633 em 2013). O número de estabelecimentos duplicou entre 2007 e 2013, passando de 3 para 6. A taxa líquida de ocupação por cama aumentou para 45,4 em 2013, sendo cerca de metade dos hóspedes estrangeiros. Importa notar que estes estabelecimentos concentram-se fora da área da ARU.

### 3.4 PATRIMÓNIO CULTURAL

Dada a relevância do património cultural na Vila de Castro Marim, importa realizar uma breve caracterização dos principais valores patrimoniais.

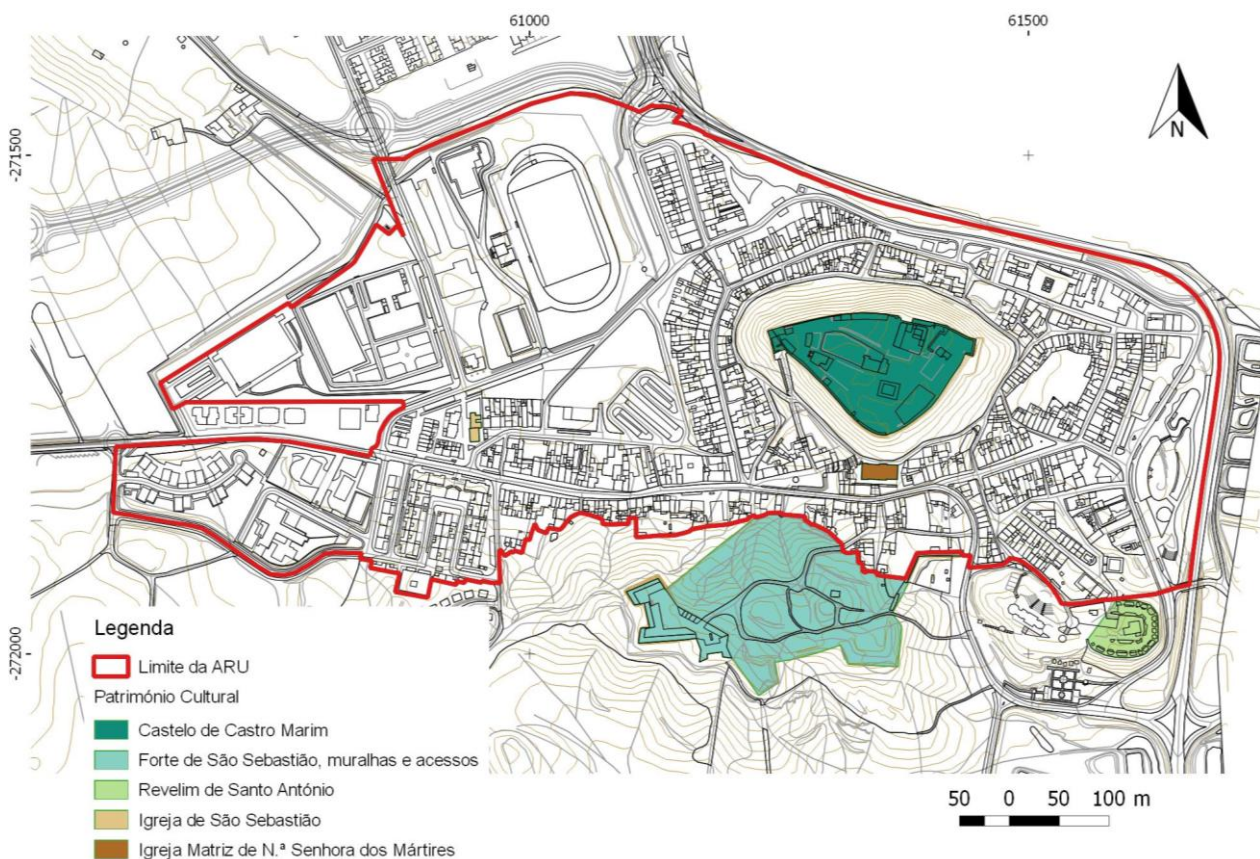




Figura 7 – Cartograma com património cultural

### Castelo de Castro Marim



Figura 8 – Vista sul do castelo de Castro Marim, a partir do Forte de São Sebastião

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

O Castelo de Castro Marim está classificado como monumento nacional desde 1910, através do Decreto n.º 136, tendo a zona especial de proteção sido definida em portaria de 1-09-1956, publicada no D.G., II Série, n.º 236, de 6-10-1956, na qual também se estabeleceu a zona “*non aedificandi*”.

Dos diversos elementos construídos que constituem o monumento, elementos com distintos estados de conservação e diferentes usos, realça-se a existência de património arqueológico relevante, com uma área de intervenção arqueológica, considerada como área de dispersão de vestígios, identificada neste âmbito com um código nacional de sítio (CNS 133).



Figura 9 – Património classificado e zonas de proteção

Fonte: Atlas do património classificado e em vias de classificação da Direção-Geral do Património Cultural

### Forte de São Sebastião e demais elementos arquitetónicos



Figura 10 – Forte de São Sebastião, visto do castelo

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

O Forte de São Sebastião, como monumento nacional classificado (Decreto n.º 31-B/2012, DR, 1.ª série, n.º 252, suplemento, de 31-12), inclui não só o próprio forte como os baluartes e elementos amuralhados, e inerentes vestígios, que em conjunto com o Revelim de Santo António, ele próprio um pequeno forte, constituíam a defesa

de Castro Marim, hoje símbolo da importância histórica da Vila e deste património na defesa do Reino, em especial da região do Algarve.



Figura 11 – Vista geral do revelim de Santo António

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

A reabilitação dos diversos elementos do Forte de São Sebastião, muralhas e baluartes, foi acompanhada por arqueólogos, com pesquisas na envolvente à área urbana e uma zona de paleoesturário com potenciais vestígios arqueológicos.

Como anteriormente mencionado, apenas a muralha de ligação entre o Forte e o Castelo se encontra no interior da ARU, sendo que a área do Forte é contígua a esta, com a inerente relação física.

Situação semelhante se verifica com o Revelim, que se encontra fora da ARU, mas imediatamente contígua, com a envolvente ao monumento a integrar não só a ARU, mas a apresentar forte relação direta com a estrutura urbana, não só uma relação histórica, mas inclusivamente pelo papel atual em termos de elemento da estrutura urbana e local gerador de dinâmica.

Atualmente o Revelim de Santo António assegura a ligação poente entre a Rua General Jacques Filipe Nogueira Mimoso e a Rua de Santo António.



### Património municipal (sem classificação)

Nesta fase, para a ARU, como património municipal de importância cultural apenas se elencam as igrejas, Igrejas Matriz de Nossa Senhora dos Mártires e Igreja de São Sebastião, elementos construídos com uma longa história, com um património artístico e religioso reconhecido. Sinal desta valorização é a importância dada pela Câmara à preservação destas estruturas.



Figura 12 - Igreja Matriz de N.ª Senhora dos Mártires e interior da Igreja de São Sebastião

Fonte: Câmara Municipal de Castro Marim

No decorrer da definição da ORU, com o inerente estudo do edificado existente, bem como do seu estado de conservação, será de avaliar a formalização da classificação forma de património municipal de alguma construção, conjunto edificado ou elemento arquitetónico.

## 3.5 EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E ESPAÇO PÚBLICO

A NovBaesuris – Empresa Municipal de Gestão e Reabilitação Urbana, E.M., S.A. (NovBaesuris), uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal, está encarregada da gestão de serviços de interesse geral tendo como objetivo nesta matéria, a promoção e gestão de equipamentos coletivos e a prestação de serviços na área da educação, ação social, cultura, saúde e desporto, o abastecimento público de água, o saneamento de águas residuais urbanas, a gestão de resíduos urbanos e a limpeza pública.

### Equipamentos Sociais e Coletivos

No interior da ARU verifica-se um conjunto de equipamentos coletivos que traduzem a estratégia dos últimos anos no município, com aposta na qualidade da oferta e na melhoria da facilidade de acesso da população a estes.

De forma não detalhada, i.e. sem características específicas, identificam-se os equipamentos presentes na ARU, nomeadamente:

- Jardim infantil e creche (IPSS Cegonha Branca);
- Escola básica do 1.º ciclo;
- Escola básica do 2 e 3 ciclo;
- Tempos livres (1 ciclo – Sapal Verde);
- Campo de Futebol 11;
- Campo polidesportivo;
- Ginásio, com sala multiusos;
- Piscina;
- Biblioteca, com auditório;
- Casa da música;
- Lar (Santa Casa da Misericórdia);
- Mercado (atualmente em obras);
- Centro Interpretativo do Território;
- Casa do Sal;
- Núcleo Museológico de Castro Marim.

### Rede Viária

A estrutura viária têm estado genericamente constante desde do século XVIII, com as duas grandes alterações a ocorrerem com a passagem da estrada nacional 122 (EN122) para fora do espaço urbano, passando a ser um limite físico deste, com a redução do tráfego viário no interior de Castro Marim, e mais recentemente a construção da variante a Castro Marim, com ligação entre a EN122 e a estrada municipal com a direção a Altura, sem que

Nos últimos anos a rede viária de Castro Marim tem sido alvo de projetos de requalificação e aumento das condições de circulação e de segurança, inclusive com reestruturação da rede viária, com as intervenções a serem aproveitadas para execução de rede de drenagem de águas pluviais, bem como para qualificar os espaços públicos adjacentes.

De forma geral, o perfil dos arruamentos não é generoso, o que resulta num esquema de circulação que em grande medida se caracteriza pelo sentido único, sendo reduzidos os troços em que é possível o estacionamento, exceto em pequenas bolsas de estacionamento existente nos diminutos largos que de forma dispersa se encontram pela área urbana. A oferta de estacionamento é assegurada, em número mais significativo, em parques de estacionamentos construídos recentemente em intervenções do espaço público e na recuperação do património (Revelim e Forte de São Sebastião), com vista a colmatar a crescente necessidade de estacionamento ordenado e disciplinado.

### Infraestruturas

A ARU encontra-se servida por uma adequada rede de infraestruturas, tendo sido aproveitado pela Câmara, aquando das últimas intervenções na rede viária e no espaço público, para proceder à substituição de troços mais antigos, introduzindo a rede de drenagens de águas pluviais onde a mesma não existia.

A rede de drenagem de águas públicas apresenta-se deficitária, ou mal dimensionada face ao reperfilamento da EN122, nomeadamente nos troços da rede viária mais antiga da vila.

Como já mencionado, a NovBaesuris têm a responsabilidade de gestão do abastecimento público de água, do saneamento de águas residuais urbanas, da gestão de resíduos urbanos e da limpeza pública.

### Espaço Público

O espaço público da ARU tem vindo a ser reabilitado, em especial quando desempenham um papel relevante na estrutura urbana, seja pelas funções, por exemplo lazer e permanência, seja pelo património cultural inerente ou pela relação com património cultural edificado.

Exemplo do afirmado foi a requalificação dos Largos da Conceição e de Santo António, onde foi resposto o pavimento em calçada e xisto, com substituição das infraestruturas da zona, bem como dada prioridade ao peão, no que se refere ao desenho urbano.

Na realidade, apenas alguns passeios necessitam de uma intervenção de manutenção e reabilitação, aumentando as condições de segurança da circulação pedonal, em especial as condições de acessibilidade, eliminando as barreiras arquitetónicas à circulação.

Poderá ser de reavaliar as condições de acessibilidade dos arruamentos mais antigos, estudando as possíveis opções de melhorar não só as condições de segurança, mas de assegurar que as características

destes traduzem a sua localização face ao património cultural existente e o carácter que se pretende conferir à ARU. Por exemplo será de ponderar a partilha do espaço de circulação entre o peão e o automóvel, privilegiando o primeiro.

### 3.6 INTERVENÇÕES MATERIAIS E IMATERIAIS

O resultado da operacionalização das políticas municipais nos diversos setores da sua competência, que resultam e visam a implementação de determinado modelo de desenvolvimentos, são de modo sintético as obras e projetos executados, sejam materiais ou imateriais.

Resumidamente identificam-se os principais projetos e obras executadas na ARU, bem como os eventos que traduzem a cultura local, e que promovem e dinamizam o concelho, muito para além dele, apontando já alguns projetos e intervenções prevista a curto-médio prazo.

#### Projetos e obras executadas

- Reabilitação do Revelim de Santo António;
- Recuperação e reconstrução do Forte de São Sebastião, dos baluartes e elementos amuralhados;
- Restauro e requalificação dos altares da Igreja de Santo António (Revelim) e restauro da Igreja de São Sebastião;
- Requalificação dos Largos da Conceição e de Santo António em Castro Marim;
- Construção da Biblioteca municipal;
- Requalificação da Área Envolvente da Biblioteca;
- Construção da Avenida Dr. José Afonso Gomes (variante a Castro Marim) e reperfilamento da Avenida General Lino Dias Miguel (Avenida da entrada poente de Castro Marim)
- Construção do Centro Interpretativo do Sal de Castro Marim - Casa do Sal;
- Construção do Pólo Incubador de Empresas;
- Modernização do Mercado Municipal de Castro Marim;
- Implementação do projeto “Vila de Castro Marim sem antenas de televisão”.

#### Eventos e ações de promoção

- Dias Medievais;
- Festival do Caracol;

- Festival /concurso internacional de acordeão;
- Festival de bandas filarmónicas;
- Festas religiosas;
- Festa do artesanato;
- Festa do emigrante;
- Noites do revelim;
- Visitas ao património;
- Percursos e roteiro.

#### Projetos e intervenções previstos/em estudo

- Repavimentação de arruamentos em Castro Marim;
- Requalificação da rede viária envolvente ao Castelo;
- Consolidação profunda das muralhas exteriores do Castelo;
- Continuação da implementação do projeto de Requalificação do Castelo da Vila, incluindo instalação do Centro de Interpretação da Ordem de Cristo e o Centro de Artes e Ofícios
- Finalização da execução do processo de Revitalização do Forte de São Sebastião, com a criação de um espaço multifuncional;
- Continuação com melhoria da eficiência energética do espaço público (projeto de substituição da iluminação);
- Residência para doentes de alzheimer (Santa Casa da Misericórdia de Castro Marim);
- Construção do novo edifício dos Paços do Concelho;
- Núcleo museológico da imaginação.

### 3.7 ANÁLISE SWOT

<b>Pontos Fortes</b>	<b>Pontos Fracos</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Território como elemento de referência da identidade da cidade;</li><li>- Associações de promoção e dinamização do</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Número significativo de Imóveis devolutos;</li><li>- Percentagem de população sem emprego e atividade económica;</li></ul>

<p>concelho (NovBaesuris) e da região (Odiana);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polo Incubador de empresas de Castro Marim;</li> <li>- Dinamismo associativo;</li> <li>- Património natural e produtos artesanais;</li> <li>- Existência de Plano Global de Valorização do Património de Castro Marim (NovBaesuris);</li> <li>- Património cultural requalificado, e proximidade à reserva natural do Sapal de Castro Marim;</li> <li>- Escala da Vila, com distâncias entre património cultural percorrível a pé;</li> <li>- Valor patrimonial material e imaterial;</li> <li>- Aposto no turismo cultural, como complemento aos produtos turísticos alternativos ao produto “sol e praia”</li> <li>- Valor significativo do nº de alojamento arrendados,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Envelhecimento da população;</li> <li>- Nível de escolaridade da população;</li> <li>- Diminuta oferta de alojamentos turísticos na Vila e inexistência de estabelecimentos hoteleiros (nomeadamente comparando com outros centros históricos de sedes de concelho algarvios);</li> <li>- População jovem que têm de terminar os estudos fora do concelho (sem secundário);</li> <li>- População empregada fora do concelho</li> <li>- Economia muito concentrada no setor terciário;</li> <li>- Falta de dinamização no Centro Histórico;</li> <li>- Falta de estrutura específica para o Centro Histórico na CMCM;</li> <li>- Ausência de levantamentos sistemáticos e detalhados do edificado dentro da ARU;</li> <li>- Falta de dinamismo e empreendedorismo.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eurocidade do Guadiana e complementaridade com Vila Real de Santo António e Ayamonte;</li> <li>- Acessibilidade viária (e futuramente ferroviária);</li> <li>- Integração do concelho nos municípios com centros históricos/sinergias com outros municípios e associações;</li> <li>- Proximidade a Espanha;</li> </ul>	<p><b>Ameaças</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situação financeira com consequências no turismo e serviços conexo;</li> <li>- Mobilidade aos outros centros urbanos e serviços regionais e centrais;</li> <li>- Acentuar do centralismo regional;</li> <li>- Tecido empresarial pouco diversificado;</li> <li>- Maior dinamismo e escala de Vila Real de Santo António, com a atração face ao investimento e população;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Local de charneira entre rio, mar, serra e praia;</li><li>- Incentivos fiscais e apoios comunitários para a reabilitação;</li><li>- Possibilidade de definir uma política municipal de solo;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dificuldade em fixar e atrair nova população.</li></ul>
--	---

## 4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Atendendo ao objetivos e missão da ARU, às estratégias municipais, estabeleceram-se os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Dinamizar a Regeneração e Revitalização do Centro Histórico – Através da reabilitação do edificado existente, dinamização da vivência da ARU, através de eventos diversos, bem como criação de condições para criação de oferta de imóveis para arrendamento, gerando oferta no mercado imobiliário de Castro Marim, dinamizando o Centro Histórico;
2. Valorizar o Património e Cultura da Vila de Castro Marim - Valorização do património construído, dando continuidade ao trabalho desenvolvido, por exemplo no Castelo, bem como continuar a valorização e o enriquecimento cultural do concelho, com aposta na dinamização dos equipamentos construídos, nomeadamente Biblioteca Municipal, Forte de São Sebastião, Revelim de Santo António e Centro Interpretativo do Território;
3. Apostar na Qualidade de Vida e Ambiente Urbano – Através da qualificação do espaço público, bem como da qualificação e diversificação da habitação existente.

A concretização dos Instrumento de Gestão Territorial aprovados (como é o caso do Plano de Pormenor da Zona Poente, incluindo a construção do novo edifício dos Paços do Concelho) e a elaboração de outros IGT como Plano de Pormenor de Salvaguarda do Património Cultural ou Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, serão importantes para a operacionalização dos objetivos.

Será também relevante a criação de mecanismos e estrutura dedicada na Câmara Municipal, para agilização dos licenciamentos de operações urbanísticas na ARU. Bem como potenciar a utilização dos instrumentos de política urbanística para concretização da estratégia na ARU.

## 5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Visa o presente capítulo apresentar sucintamente os benefícios fiscais, incentivos e programas de apoio presentemente aplicáveis a situações dentro de uma ARU.

O **Regime Excecional para a Reabilitação Urbana**, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, permitiu a adoção de medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana, entendendo-se esta como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade.

Este regime excecional é temporário e, em complemento das medidas consagradas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensa as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana

### Instrumentos de apoio financeiro

**IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** - é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado por Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações (que têm que se localizar dentro de um ARU):

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão;
- Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito;



**REABILITAR PARA ARRENDAR - programa de reabilitação urbana** - tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

**Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** - tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada;

**Programa Porta 65 Jovem** - este programa do governo apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, e tem como objetivo regular os incentivos aos jovens.

**PROHABITA** - tem como objetivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;

Tendo por base a informação constante da legislação aplicável, e sintetizada no Portal da Habitação (site do IHRU), importa apresentar resumidamente os incentivos aplicáveis.

## **Incentivos de natureza fiscais:**

### **Imposto sobre valor acrescentado (IVA)**

Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6%:

- “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”.
- “As 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”. (Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)

### **Imposto municipal sobre imóveis (IMI)**

Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. (Consultar artigo 44.º do EBF)

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária. (Consultar artigo 45.º do EBF)

Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153.300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo. (Consultar números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)

Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a

arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. (Consultar números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. Os incentivos apenas são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU.

Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Consultar números 7, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF)

#### **Imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. (Consultar alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT)

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Consultar artigo 45.º do EBF)

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano. (Consultar números 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF)

### **Imposto sobre o rendimento coletivo (IRC)**

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. (Consultar números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)

### **Imposto sobre rendimento singular (IRS)**

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, 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. (Consultar n.º 2 do artigo 71.º do EBF)

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou 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. (Consultar n.º 3 do artigo 71.º do EBF)

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 NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. (Consultar n.º 4 do artigo 71.º do EBF)

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. (Consultar n.º 5 do artigo 71.º do EBF)

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, que sejam objeto de ações de reabilitação. (Consultar n.º 6 do artigo 71.º do EBF)

### **Fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional**

Em 2009 foi aprovado o regime especial aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) e às Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (SIIAH), cujo regime tributário que pode ser resumido da seguinte forma:

- Ficam isentos de IRC os rendimentos obtidos por FIIAH constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;
- Ficam isentos de IRC e IRS os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos FIIAH pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares;
- Ficam isentas de IRS as mais-valias resultantes da transmissão de imóveis destinados à habitação própria a favor dos FIIAH, que ocorra por força da conversão do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento;
- Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos FIIAH;
- Ficam isentas de IMT:
  - As aquisições e prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a arrendamento para habitação permanente, pelos FIIAH;
  - As aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, em resultado do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIIAH.
- Ficam isentos de imposto de selo todos os atos praticados, desde que conexos com a transmissão dos prédios urbanos destinados a habitação permanente que ocorra por força do direito de propriedade desses imóveis num direito de arrendamento sobre os mesmos, bem como com o exercício de opção de compra.

Relativamente às SIIAH aplicar-se-á o regime aplicado aos FIIAH, com as devidas alterações.

(Consultar artigo 71.º do EBF).

Desde 2014 que foi alterado o n.º 1 do artigo 49.º do EBF, que passou a ter a seguinte redação:

“São reduzidas para metade as taxas de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública, em fundos de pensões e em fundos de poupança-reforma que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.”

(Consultar o n.º 1 do artigo 49.º do EBF)

### **Incentivos de iniciativa municipal**

O município já tem alguns incentivos, que continuarão em vigor, para reabilitação de edifícios, seja para obras em habitação seja por isenção de pagamento de taxas, mas apenas acessíveis a agregados familiares mais desfavorecidos.

Assim, considerando os objetivos estratégicos, deverá ser avaliada para a futura ORU:

- A criação do incentivo à conservação de fachadas de imóveis;
- A isenção e/ou redução do Pagamento do Projeto de Obras e de Taxas Urbanísticas na ARU.

O Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, que define o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, consagra no seu artigo 67º, “Taxas Municipais e Compensações”, com três possíveis regimes especiais de isenção de Taxas Municipais para o Património Reabilitado, nomeadamente:

- Taxas Municipais – Criação de um regime especial de taxas municipais, para incentivo á realização das operações urbanísticas, (nº1 do artigo 67, DL nº 307/2009);
- IMI – Isenção do Imposto Municipal sob Imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo, ao abrigo do disposto no nº 1, 2 e 3 do art.º 16º da Lei 73/2013;
- Compensações – Criação em regulamento municipal, de um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, (nº3 do

artigo 67, DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto).

É apresentado no anexo III os benefícios fiscais propostos para a ARU de Castro Marim.

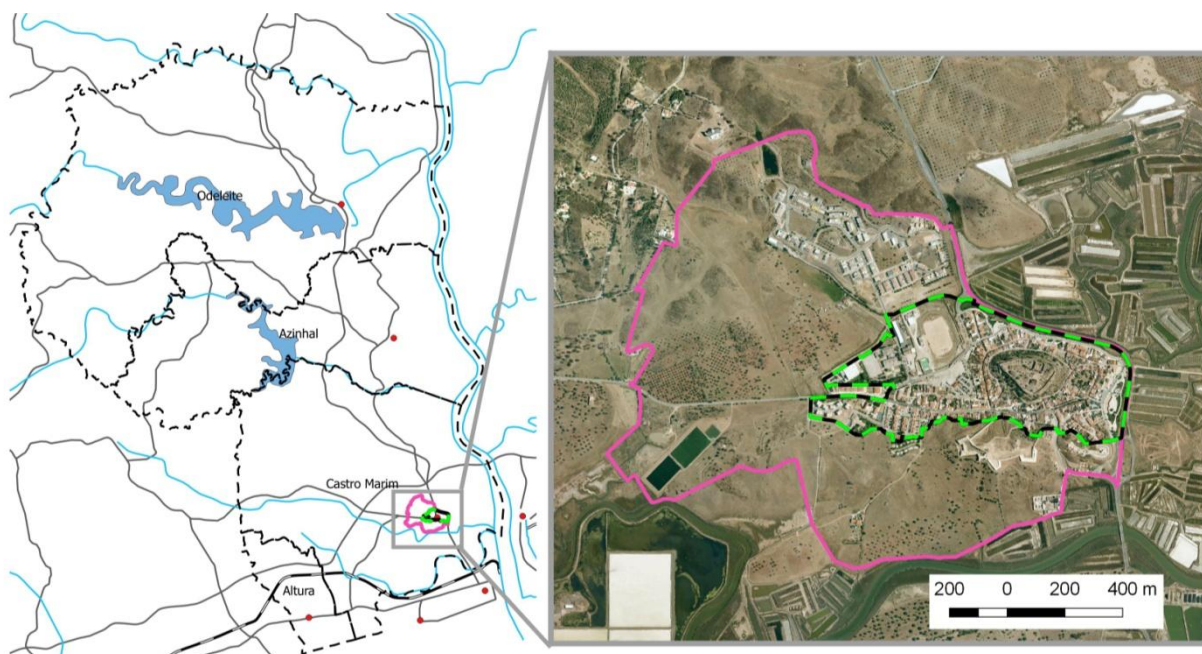
## 6 CONCLUSÃO

O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Castro Marim. Conforme referido anteriormente a delimitação da ARU é um passo numa estratégia mais abrangente levada a cabo pelo Município de Castro Marim. Após a aprovação da ARU, será a mesma operacionalizada numa Operação de Reabilitação Urbana. Deverá este passo estar coerente com a estratégia municipal de desenvolvimento urbano para a Vila de Castro Marim.

Lisboa, março de 2016

***Eng. João Belard Correia***

## 7 ANEXO I – ENQUADRAMENTO DA ARU





## 8 ANEXO II – PLANTA DELIMITAÇÃO ARU



## 9 ANEXO III – QUADRO BENEFÍCIOS FISCAIS



## 10 ANEXO IV – BIBLIOGRAFIA

- Padrão, Joaquim Cabeça. (1968). *Prospecção, preservação e recuperação de elementos urbanísticos e arquitetónicos notáveis, em área urbanas e marginais, na região do Algarve, Fase I, preventiva e de execução prioritária*. Castro Marim, vol. 14;
- Magalhães, Natércia (2008). *Algarve – Castelos, Cercas e Fortalezas (As Muralhas como Património Histórico)*;
- Mendes, António Rosa (Coordenador) e outros. *Castro Marim – Baluarte Defensivo do Algarve*;
- Página de internet do Município de Castro Marim (janeiro e fevereiro de 2016)
- Página de internet do Património Cultural da Direção-Geral do Património Cultural (janeiro e fevereiro de 2016)
- Página de internet do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (janeiro e fevereiro de 2016)