

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 02 DO NÚCLEO URBANO DE CALDAS DE AREGOS



Município de Resende

Ficha técnica

Título

Área de Reabilitação Urbana (ARU) 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos

Promotor

Câmara Municipal de Resende

Elaborado por



Equipa técnica

António Marques | Coordenação global

Rui Guerreiro | Direção executiva

Catarina Amorim

Márcio Negreiro

Filipe Araújo

Inês Pinto

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Resende

Índice

Ficha técnica.....	2
Índice	3
Nota introdutória	4
Enquadramento territorial	6
Principais dinâmicas e enquadramento da ARU 02 no concelho de Resende	8
Delimitação e caracterização da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos	12
Critérios de delimitação	12
Dinâmica demográfica	15
Dinâmica urbanística	17
Dinâmica do tecido produtivo	21
Refuncionalização do tecido empresarial local	24
Património material	25
Análise SWOT	28
Estratégia de reabilitação e objetivos	29
Benefícios fiscais, apoios e incentivos	33
Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo	36

Nota introdutória

O presente documento materializa a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos.

O aglomerado de Caldas de Aregos possui um conjunto de desafios relevantes ligados ao domínio do turismo e da visitação, considerando, nomeadamente, o contexto territorial onde se insere (a relação com o rio Douro), os seus ativos culturais (as termas), o desenho urbano e a morfologia do aglomerado, a sua história, os sinais de degradação no edificado, facto que reforça a necessidade de desenvolver uma estratégia e um quadro programáticos de ações que permitam promover a sua projeção económica e projeção urbanística.

A proposta de delimitação de ARU apresentada encontra-se prevista no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, ao qual corresponde o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), e incide num espaço urbano que justifica uma ação de intervenção integrada e articulada em função dos sinais de degradação que alguns edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços

de utilização coletiva vêm enunciando ao longo dos anos, em virtude de uma dinâmica contínua de despovoamento e desertificação.

De acordo com o documento das Cidades 2020, desenvolvido pela Direção Geral do Território (DGT; 2015), *“o novo paradigma de desenvolvimento da dimensão urbana passa ainda pelo envolvimento e compromisso de uma multiplicidade de agentes/atores, levando a que as intervenções possuam um enfoque que ultrapassa exclusivamente a dimensão física do espaço urbano, integrando, com efeito, outros desígnios como o desenvolvimento económico, a inclusão, a educação e a participação dos atores, afirmando um projeto de cidade/vila de base coletiva”*.

A definição de uma estratégia de intervenção programada para os espaços com valor histórico, intimamente ligados à identidade local, portadores de valor arquitetónico e urbanístico e possuidores de uma imagem, que manifestamente marca o sentido de pertença da população local, afirma-se essencial para conduzir o aglomerado de Caldas de Aregos a patamares de qualificação urbanística e de projeção do seu tecido económico.

Neste contexto, é importante referir que a Câmara Municipal de Resende, após a aprovação da presente delimitação, possui um prazo total de três anos para aprovar a sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU), conforme previsto no artigo 15.º do RJRU, prazo findo o qual a respetiva delimitação da ARU caducará, perdendo a sua eficácia e validade jurídica.

Nos capítulos seguintes serão apresentados os elementos que compõe a designada “memória descritiva e justificativa”, os “critérios subjacentes à delimitação” e os respetivos “objetivos estratégicos a prosseguir”, conforme previsto no n.º 2 do art.º 13 do RJRU.

Enquadramento territorial

O concelho de Resende está integrado na região Norte do país (NUTS II) e inserido na sub-região do Tâmega e Sousa (NUT III), que é composta, para além de Resende, pelos concelhos de Amarante, Baião, Castelo de Paiva, Celorico de Baixo, Cinfães, Felgueiras, Lousada, Marco de Canaveses, Paços de Ferreira e Penafiel.

Com uma área de 123 km², Resende é um dos municípios de menor dimensão do conjunto dos onze municípios que integram a sub-região, tendo por base o seu reduzido efetivo populacional (11.364, em 2011), um território de baixa densidade (92,1 habitantes/ km²) - o segundo menos densamente povoado na sub-região.

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

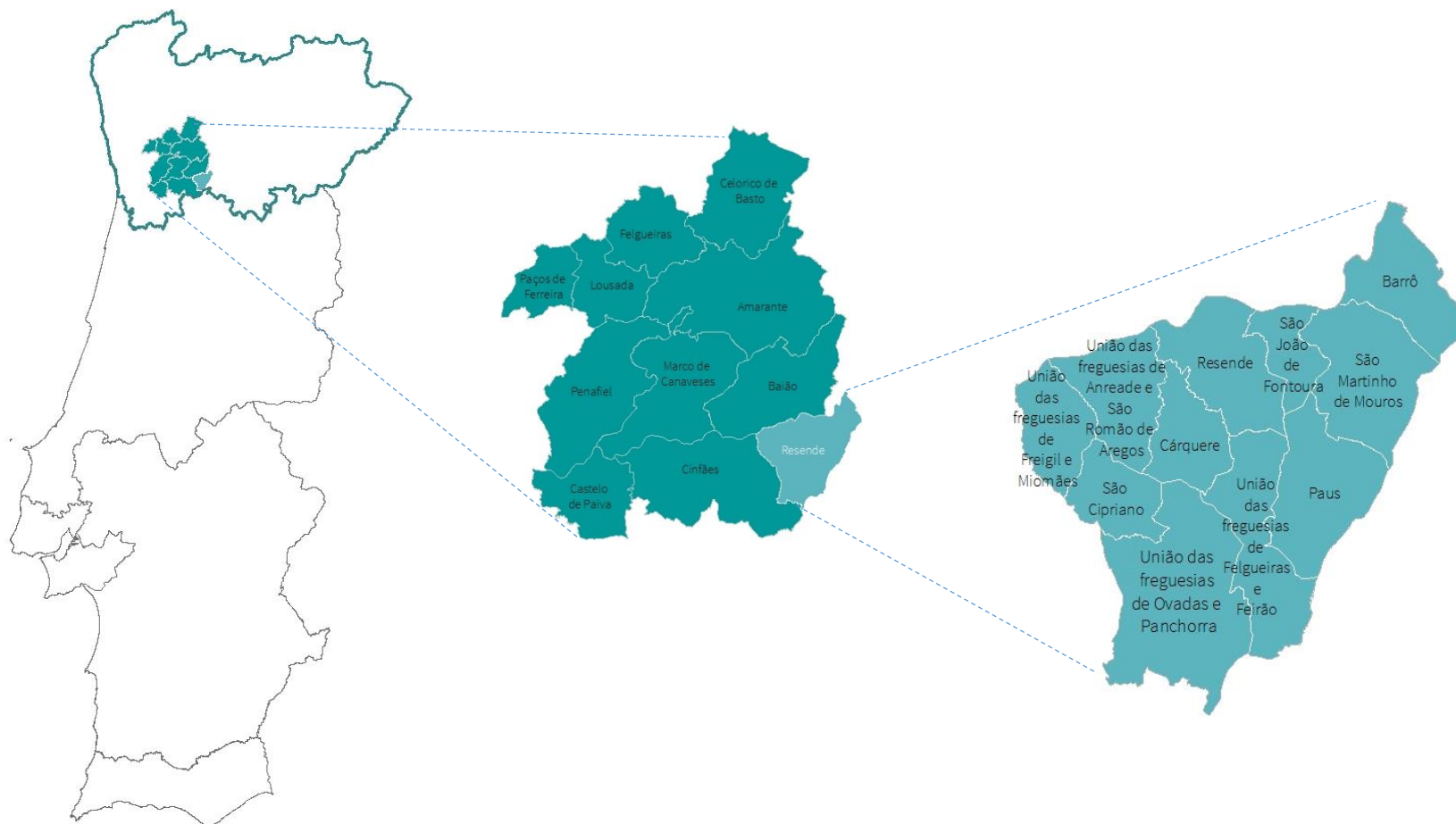
O concelho é atualmente composto (após o processo de reorganização administrativa) por 11 freguesias: A União de

Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos, com sede em Anreade; União de Freguesias de Felgueiras e Feirão, com sede em Felgueiras; União de Freguesias de Freigil e Miomães, com sede em Freigil; União de Freguesias de Ovadas e Panchorra, com sede em Ovadas; Freguesia de Barrô; Freguesia de Cárquere; Freguesia de Paus; Freguesia de Resende; Freguesia de S. Cipriano; Freguesia de S. João de Fontoura; Freguesia de São Martinho de Mouros.

Inserido parcialmente na Região Demarcada do Douro (RDD), Resende caracteriza-se pela presença abundante de elementos naturais de elevado valor.

A Serra de Montemuro, sítio classificado de interesse comunitário e integrado na Rede Natura 2000 (diretiva habitats), ocupa mais de metade da área do concelho e constitui-se como um importante acervo de biodiversidade, afirmando-se como um dos principais ativos ambientais do território.

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



Principais dinâmicas e enquadramento da ARU 02 no concelho de Resende

De acordo com os últimos dados censitários (2001), Resende conta com efetivo populacional de 11.370 habitantes. Com um índice de envelhecimento de 145,3 e uma idade média de 42,5, Resende é o concelho mais envelhecido de toda a sub-região de Tâmega e Sousa (com uma média de 82,3).

Também em matéria de educação a situação concelhia, quando comparada com os municípios da sua envolvente territorial, é indicativa de alguma fragilidade. Destaque para os elevados níveis de analfabetismos que, apesar dos assinaláveis progressos, verificados nas últimas décadas (entre 1981 e 2011, passou de 33,2% para 13,6%), em 2011, situava-se ainda acima dos referenciais regionais (6,3% Tâmega e Sousa; 5,0% Norte) e nacionais (5,2%).

A ideia de que estamos na presença de um concelho com algumas fragilidades do ponto de vista social e económico é reforçada pela leitura do indicador de poder de compra que coloca Resende, como

o segundo com menor índice da sub-região, apenas suplantado por Cinfães.

A crise económica veio agudizar a quebra de atividade económica nos principais setores produtivos do concelho, traduzindo-se, de forma direta, no aumento do desemprego. De acordo com dados do IEFP, em setembro de 2015, havia mais 414 desempregados do que em 2011, um aumento de 80%, muito significativo, sobretudo considerando que Resende apresentava, em 2011, a taxa de atividade mais baixa da região.

O sector dos serviços assume uma grande relevância da dinâmica económica concelhia, absorvendo 39% do emprego gerado no concelho. Também o comércio e a construção têm também um peso importante, sendo cada um destes setores responsáveis por 14% do emprego gerado no concelho.

O solo rural ocupa a maior proporção do território concelhio, o que faz de Resende um concelho que reúne boas condições para as atividades agrícolas. Em 2011, o sector da agricultura, absorvia cerca de 18% do emprego gerado no concelho, valor significativamente mais elevado que o verificado à escala da sub-região onde se insere (3%).

Mesmo com uma reduzida taxa de atividade (40,5 em 2011), o tecido produtivo concelhio não é capaz de empregar grande parte da sua população ativa residente, pelo que Resende assume-se como um emissor líquido de mão-de-obra, com fluxos migratórios casa/trabalho bem evidentes (901 saídas, contra 327 entradas).

A evolução do parque habitacional de Resende é menos expressiva, comparativamente com a evolução dos municípios da zona do Sousa que, sujeitos a processos de expansão urbana, pela proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP), registaram dinâmicas de crescimento com bastante expressão.

Resende apresenta, portanto, o parque edificado mais envelhecido da sub-região região, que se traduz no elevado valor do índice de envelhecimento dos edifícios verificado para o concelho. (220,2 face à média da Região de 116,7.).

O parque habitacional de Resende caracteriza-se ainda por algumas fragilidades estruturais que decorrem essencialmente da antiguidade e estado de conservação dos edifícios. De acordo com os Censos de 2011, 2.376 edifícios (34,5%) apresentavam necessidade de reparação e 69 edifícios (1%) encontravam-se muito degradados.

Também no que concerne à situação de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, os dados são indicativos de uma dinâmica imobiliária vulnerável. Na última década censitária, registou-se um aumento de 25% dos alojamentos de uso sazonal (+495) e de 15% dos alojamentos vagos (+112), o que sugere a intensificação do abandono do parque habitacional.

O território da ARU 02 de Caldas de Aregos é partilhado por duas freguesias: a União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos e a União de Freguesias de Freigil e Miomães.

Estas freguesias concentram cerca de 20% da população residente do concelho e nas últimas duas décadas registaram uma quebra da sua população residente, (-6% na UF de Anreade e São Romão de Aregos; -18% na UF de Freigil e Miomães).

No seu conjunto a UF de Anreade e São Romão de Aregos e a UF de Freigil e Miomães configuram uma parte do território que se destaca no contexto do concelho como das mais debilitadas no que diz respeito ao estado de conservação do edificado. De acordo com os dados censitários (2011), 573 dos 1462 edifícios existentes no conjunto destas duas freguesias apresentavam, em 2011,

necessidades de reparação, dos quais 20 deles encontravam-se mesmo num estado muito degradado.

O aglomerado de Caldas de Aregos é conhecido pelos seus espaços termais, um dos mais famosos da região Norte. A frente ribeirinha de Caldas de Aregos encontra-se apetrechada com um cais turístico-fluvial devidamente equipado, reunindo condições muito favoráveis para a prática de desportos náuticos e para o turismo fluvial. O cais tem condições para a acostagem de qualquer tipo de barcos ou cruzeiros, que sobem e descem o rio Douro.

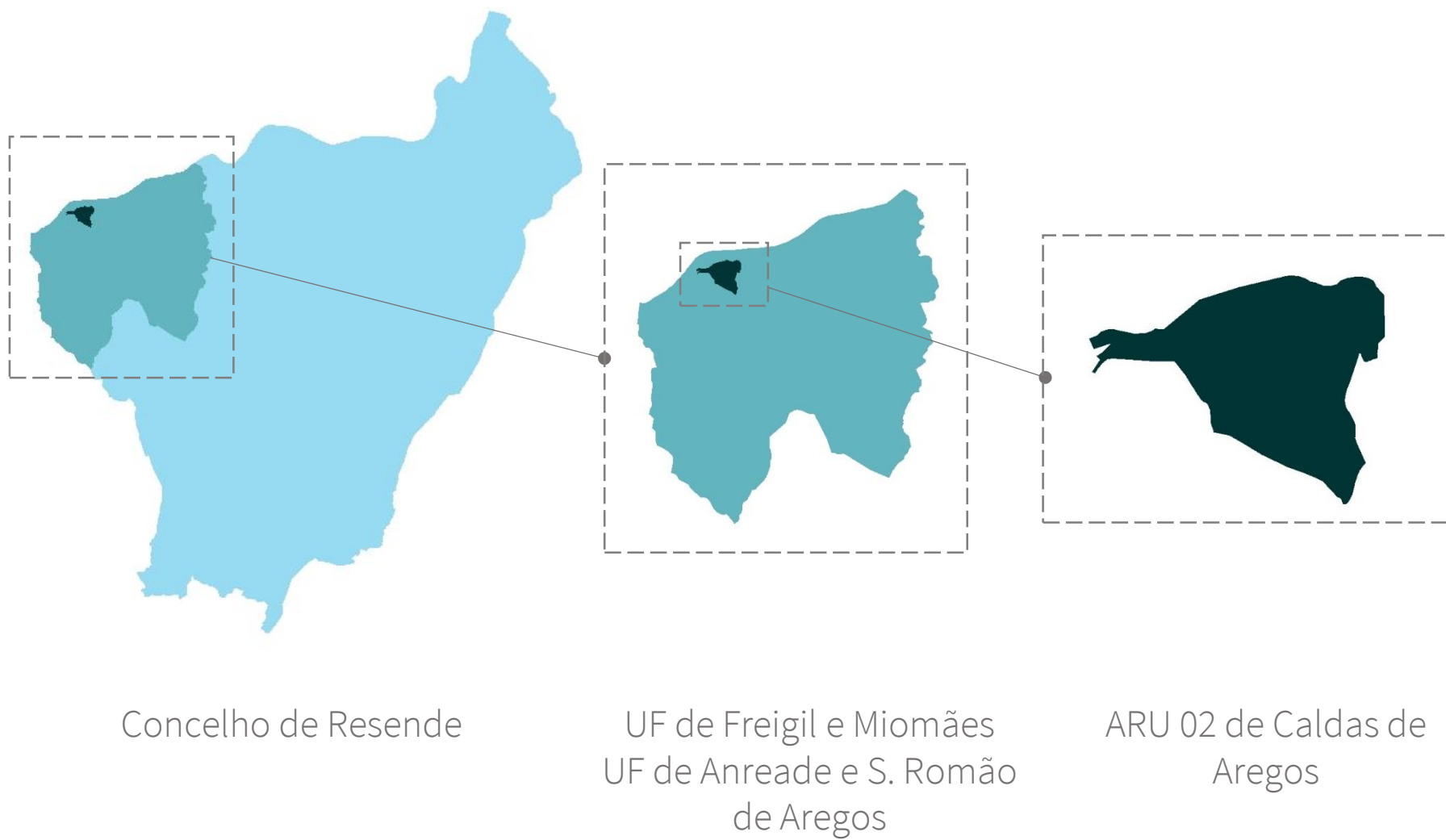
Não obstante, é necessário promover uma ação integrada sobre o tecido edificado (público e privado), no sentido de fomentar a atratividade de novas estabelecimentos empresariais, sobretudo de hotelaria qualificada, e de novos residentes que contribuam para o fomento de uma vivência urbana mais dinâmica e ativa.

Quadro 1 | Grandes números

Indicador	Tâmega e Sousa (NUT III)	Resende (CC)	UF de Anreade e S. Romão de Aregos	UF de Freigil e Miomães
Densidade populacional (hab/km2)	236,5	92,1	93,4	73,2
População residente (2011)	433.146	11.339	1.471	790
Variação da população residente (1991-2011)	8%	-17%	-6%	-18%
Índice de envelhecimento	82,2	143,2	109,9	287,5
Nº edifícios	157.202	6.886	918	544
Variação do n.º de edifícios (1991-2011)	34%	6%	37%	11%
Nº de Alojamentos	195.415	7.434	985	564
Variação do número de alojamentos (1991-2011)	44%	11%	21%	11%

Fonte: INE

Figura 2 | Enquadramento da ARU 02 no concelho de Resende



Delimitação e caracterização da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios utilizados para a delimitação da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos possuem um âmbito alargado e materializam aspetos de ordem humana e física e de natureza material e imaterial, procurando definir uma unidade urbana homogénea, respeitando a sua história e procurando afirmar uma estratégia para o futuro.

Importa destacar que o perímetro em questão corresponde a uma unidade urbana a qual se encontra, grosso modo, estabelecida no Plano Diretor Municipal (PDM).

A leitura fina da geografia do aglomerado de Caldas de Aregos e respetivo território envolvente permite afirmar a assertividade dos limites apresentados pelo grau de homogeneidade que o perímetro em questão apresenta, integrando a parte urbana mais consolidada do núcleo urbano e algumas áreas em vias de consolidação, para além de alguns espaços expectantes ou vazios

urbanos nos quais recaem algumas intenções de desenvolvimento urbanístico que se pretendem implementar no futuro.

Figura 3 | Cais turístico fluvial de Caldas de Aregos



Fonte: Câmara Municipal de Resende

Cumulativamente, verifica-se que o perímetro a que corresponde a ARU 02 de Caldas de Aregos integra as funções fundamentais do aglomerado, em particular os principais equipamentos coletivos como são as termas e o cais turístico fluvial, bem como os principais eixos de localização dos estabelecimentos comerciais, de restauração e serviços (posto de turismo e de CTT), que marcam a respetiva centralidade.

No que respeita à dimensão ligada com os valores arquitetónicos e culturais o perímetro integra ainda os principais ativos nomeadamente a capela de Santa Luzia, também conhecida como capela de Santa Maria Madalena.

Figura 4 | Posto de turismo e de CTT de Caldas de Aregos



Fonte: Câmara Municipal de Resende

A proposta de delimitação integra vários elementos urbanos que revelam necessidade de ser intervencionados, tendo em vista potenciar os ativos históricos e culturais de Caldas de Aregos, promovendo a qualidade de vida da população local, através de

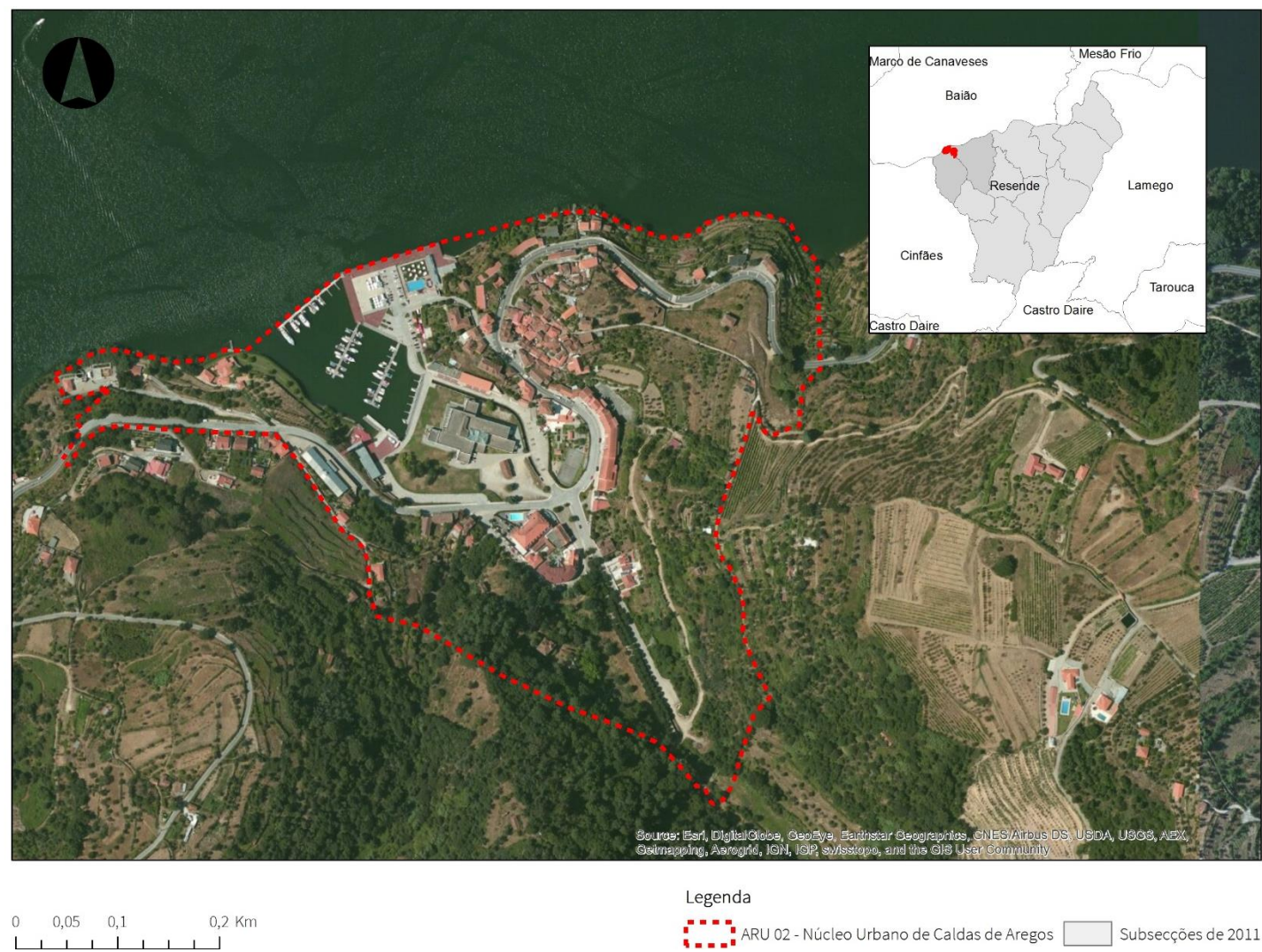
uma intervenção integrada no edificado (privado e público) e no espaço público, potenciado a sua projeção para patamares de maior atratividade, potenciando os domínios do turismo e da visitação, que se afirmam como fundamentais para a promoção do aglomerado no contexto da região Norte.

De destacar que o aglomerado de Caldas de Aregos possui uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), definida em sede de Plano Diretor Municipal, com uma área de cerca de 36 hectares (área superior à ARU que possui 22 hectares).

Com efeito, esta unidade tem por objetivo “assegurar a recuperação do núcleo urbano mais antigo e a integrar novos usos de habitação e serviços, turismo residencial e renovação e equipamentos, assegurando o equilíbrio urbano, ambiental e paisagístico do conjunto e, corresponde à área a sujeitar a plano de urbanização” (Relatório de diagnóstico do PDM de Resende; 2009).

A delimitação da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos possui os limites territoriais que se apresentam na planta seguinte.

Figura 5 | Delimitação territorial do perímetro da ARU 02 do Núcleo de Caldas de Aregos



DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A ARU 02 do núcleo urbano de Caldas de Aregos possui uma área total de 22 hectares e uma densidade populacional de 6 habitantes por unidade de hectare.

Do ponto de vista demográfico a ARU 02 possui 130 residentes, de acordo com dados relativos à BGRI do INE, de 2011, ao qual corresponde apenas 1% da população residente no concelho e 6% da população das freguesias onde se insere.

O território da ARU 02 encontra-se repartido entre duas freguesias distintas: União de Freguesias de Anreade e São Romão de Aregos e União de Freguesias de Feigil e Anreade. Ambas as Uniões de Freguesias, no período de 1991-2011, revelaram uma dinâmica de perda demográfica (-6% e -18%, respetivamente).

Entre os momentos de 2001 e 2011 verificou-se uma dinâmica de decréscimo da população residente no território da ARU 02, de cerca de -8%. No período de 1991-2011 a dinâmica de regressão demográfica foi mais expressiva, tendo a população decrescido cerca de -37%. No conjunto dos dois períodos censitários (1991-2011) a população residente no aglomerado de Caldas de Aregos decresceu quase metade (-42%).

Esta dinâmica pode-se justificar, de certa forma, pela polarização exercida pelo aglomerado de Resende que, ao longo dos referidos momentos, atraiu e captou um quantitativo expressivo de população residente, que em momentos anteriores, residiam em outros locais do concelho; por outro lado, pela dinâmica de migração externa que se constatou na maior parte dos territórios do interior para as áreas mais dinâmicas do litoral e para os polos metropolitanos. Do ponto de vista interno, a quebra da dinâmica turística e de visitação que caracterizaram este território, em décadas anteriores, associado ao turismo termal, afirma-se como o principal fator de regressão demográfica.

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

	POPULAÇÃO RESIDENTE		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	11.339	-10%	-8%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	1.471	2%	-8%
UF de Feigil e Miomães (FR)	790	-9%	-9%
Caldas de Aregos (ARU_02)	130	-37%	-8%

Fonte: INE

Quadro 3 | Famílias (1991-2001-2011)

	FAMÍLIAS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	4.070	-3%	-2%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	515	3%	-3%
UF de Feigil e Miomães (FR)	292	-7%	-4%
Caldas de Aregos (ARU_02)	33	-33%	-2%

Fonte: INE

No que se refere às famílias verificou-se uma dinâmica semelhante – perda de -2% - valor alinhado com a dinâmica do concelho de Resende (-2%).

Já no que se refere aos estratos etários verifica-se que a população com idade inferior a 14 anos é de 9% e a população com idade igual ou superior a 65 anos corresponde a de 25%, dinâmica que demonstra a necessidade de promover uma política direcionada para a coesão social, captação de população residente e de investimento para o território de Caldas de Aregos, aproveitando os ativos urbanísticos e patrimoniais existentes que se constituem

como uma forte alavanca ligada ao *cluster* do turismo e da visitação.

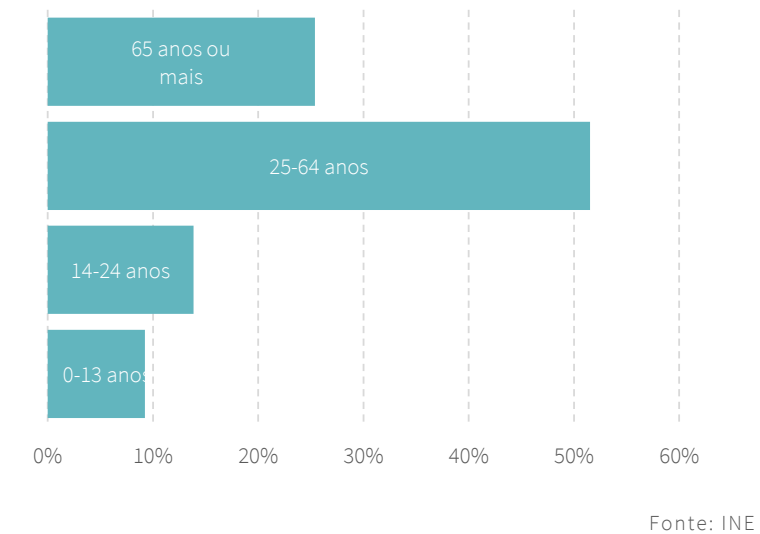
Do ponto de vista do grau de habilitações literárias constata-se que uma parte significativa da população residente (61%) possui o terceiro ciclo do ensino básico completo, valor alinhado com o referencial do concelho de Resende (59%) e abaixo do referencial da NUT III do Tâmega e Sousa (64%).

Relativamente ao ensino superior constata-se que cerca de 7% da população residente na ARU 02 possui os estudos superiores concluídos, valor ligeiramente acima do referencial do concelho de Resende em que apenas 4% da população residente possui o ensino superior completo.

Aproveitando as oportunidades de desenvolvimento turístico que o aglomerado possui, nomeadamente ligado ao espaço termal existente (onde se pode prevenir e curar doenças ortopédicas, doenças de reumatismo, doenças das vias respiratórias, sinusites e doenças da pele), assiste-se a um conjunto de oportunidades significativas neste território em termos de captação e fixação de recursos humanos qualificados que poderão inovar e recriar a identidade e a vida urbana do aglomerado, à semelhança do

passado, em plena relação com as restantes potencialidades que este oferece, desde logo, pela sua relação e simbiose com o rio Douro e o conjunto de atividades que ai se desenvolvem (náutica de recreio e desportos náuticos, por exemplo).

Gráfico 1 | População residente por estratos etários



DINÂMICA URBANÍSTICA

Ao nível do domínio do edificado constata-se que o território da ARU 02 possui 117 edifícios, a que corresponde uma densidade de cerca de 5,3 edifícios por unidade de hectare. Os edifícios, no período compreendido entre 2001 e 2011, sofreram um

crescimento de cerca de 44%, valor superior ao constatado no concelho de Resende (6%).

Não obstante, é importante sublinhar que no período censitário 1991-2011 os edifícios sofreram um decréscimo vincado (-46%).

Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

	EDIFÍCIOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	6.886	0,4%	5,8%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	918	10%	25%
UF de Feigil e Miomães (FR)	544	2%	9%
Caldas de Aregos (ARU_02)	117	-46%	44%

Fonte: INE

A análise mais fina de dados relativos à BGRI do INE (2011) permite constatar que a esmagadora dos edifícios (91%) existentes neste perímetro são destinados ao uso exclusivamente residencial,

seguido do uso principalmente residencial (7%) e o uso principalmente não residencial (2%).

Do ponto de vista de estrutura, constata-se que a maioria dos edifícios possui um a dois pisos (79%), seguido dos edifícios compostos por três a quatro pisos (17%).

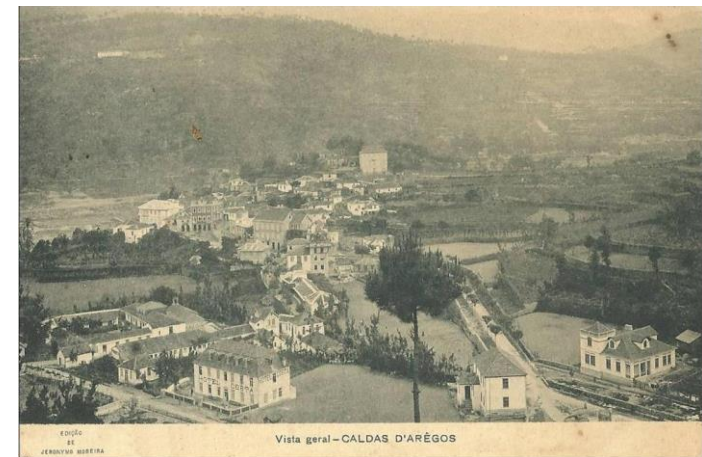
Em termos de evolução do edificado constata-se que o período mais relevante em termos de dinâmica de edificação foi a primeira parte do Século XX, particularmente as décadas de 1910 e 1920, com cerca de 42%, facto que demonstra a peso histórico e patrimonial que o aglomerado possui em termos urbanos.

Para este crescimento contribuiu a construção da linha de comboio (1879), da estrada (1929) e a construção de novos hotéis, a par das próprias Termas de Aregos que, nos anos 40, chegaram a ser frequentadas por mais de 2.000 banhistas, somente na época estival (Junho a Outubro).

Entretanto, na segunda parte do século XX, com as cheias do Douro (1962) e a construção da barragem do Carrapatelo (1966) constatou-se uma quebra assinalável da dinâmica das Termas de Aregos.

Com efeito, o fecho das comportas (1971) fez subir o nível médio das águas do rio o que se traduziu na inundação dos balneários do complexo termal, os quais acabaram por ficar submersos definitivamente, nunca tendo o aglomerado recuperado a dinâmica de atratividade que o caracterizou em momentos anteriores.

Figura 6 | Vista geral do aglomerado de Caldas de Aregos



Fonte: Monumentos desaparecidos Blogspot

Figura 7 | Balneário e hotel do parque de Caldas de Aregos



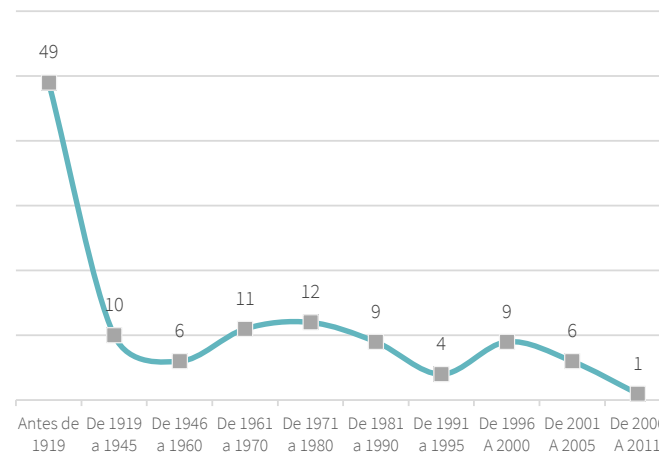
Figura 8 | Antigas Termas de Caldas de Aregos soterradas



Fonte: Monumentos desaparecidos Blogspot

Com este conjunto de acontecimentos assistiu-se a uma quebra assinalável da dinâmica urbanística no aglomerado de Caldas de Aregos, tendo, desde os anos 80, sido construídos apenas 25% do tecido urbano existente, valor bastante aquém de outros polos urbanos cuja dinâmica urbanística, de maior expressão, foi a última parte do século XX.

Gráfico 2 | Evolução do edificado por década de construção



Fonte: INE

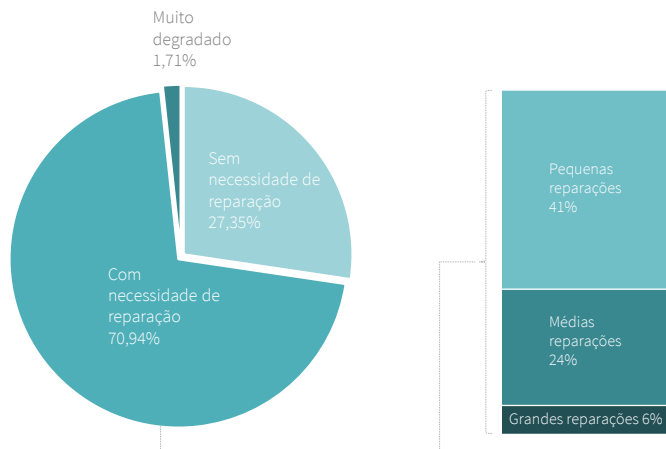
No que respeita ao estado de conservação, e considerando dados referentes à escala da subsecção estatística, do INE, do ano de 2011, constata-se o seguinte quadro:

- o 27% dos edifícios não possuem necessidades de reparação;
- o 71% dos edifícios possuem necessidades de reparação;
- o 1% dos edifícios encontram-se muito degradados.

Especificamente no que se reporta aos edifícios que “possuem necessidades de reparação” (71%), constata-se que:

- o 41% necessitam de pequenas reparações;
- o 24% necessitam de médias reparações;
- o 6% necessitam de grandes reparações.

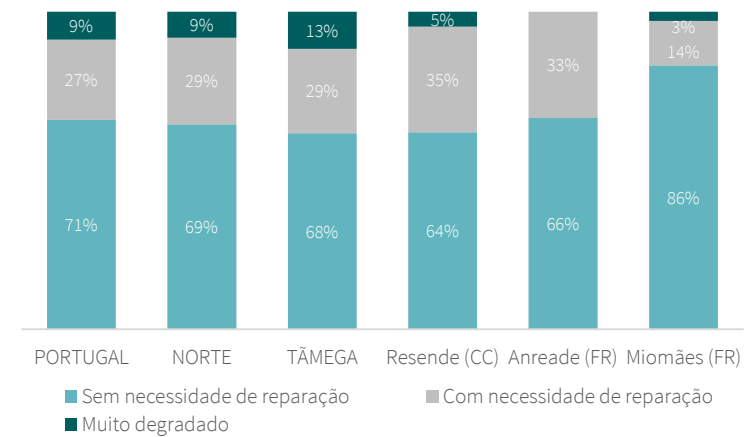
Gráfico 3 | Estado de conservação do edificado na ARU 02 de Caldas de Aregos



Fonte: INE

Conforme é possível aferir através da análise do gráfico abaixo, o estado de conservação dos edifícios na ARU 02 de Resende revela maior carência de intervenção face ao referencial médio do país, da região e sub-região onde se insere, sendo, no caso, dos edifícios “com necessidade de reparação” uma diferença de cerca de 42 pontos percentuais.

Gráfico 4 | Estado de conservação do edificado nas escalas superiores de análise



Fonte: INE

No que se refere aos alojamentos verifica-se que no núcleo urbano de Caldas de Aregos existem 158 alojamentos, ao qual equivale uma densidade de 7,2 alojamentos por unidade de hectare.

Entre os momentos censitários de 2001 e 2011 os alojamentos cresceram na ordem dos 40%, ao contrário do período censitário anterior (1991-2001) em que se assistiu a um decréscimo significativo do número de alojamentos - cerca de 29%. Esta diminuição poder-se-á dever a um impulso da dinâmica de regeneração do edificado existente.

Destacar ainda que deste conjunto de alojamentos cerca de metade se encontra ocupado e o restante vago.

Quadro 5 | Alojamentos (1991-2001-2011)

	ALOJAMENTOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	7.434	8,%	11%
UF de Anreade e São Romão de Aregos (FR)	985	14%	21%
UF de Feigil e Miomães (FR)	564	1%	12%
Caldas de Aregos (ARU_02)	158	-29%	40%

Fonte: INE

DINÂMICA DO TECIDO PRODUTIVO

O necessário reforço das dimensões de coesão, competitividade e sustentabilidade no concelho de Resende, depende, em grande parte, de um esforço de recapacitação das suas estruturas económicas, dotando-as das condições necessárias para responder afirmativamente aos novos desafios e aos novos padrões de organização da vida social e urbana que se vêm impondo na região.

O desenvolvimento sustentado do concelho reside, em boa parte, na capacidade que o seu tecido económico local possui para capitalizar os proveitos que resultam das potencialidades endógenas do concelho e de promover o diálogo entre os seus espaços urbanos e rurais, incorporando todo o potencial disperso no território.

A qualificação das estruturas económicas existentes no concelho é um fator fundamental no esforço de diversificação base económica do concelho e robustece a dimensão polifuncional do tecido urbano e contribuí para consolidação de múltiplas centralidades no concelho.

A atratividade dos principais polos do concelho, em particular a sua capacidade de fixar massa crítica e incubar iniciativas

empreendedoras, é essencial na projeção do concelho, tendo em vista reduzir a vulnerabilidade do tecido empresarial aos fenómenos de deslocalização dos setores produtivos.

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

Ao contrário de que sucede em outros municípios da região, a relativa contenção da expansão urbana conservou grande parte do pendor rural do concelho de Resende, mantendo o fator da centralidade como determinante na organização espacial do tecido económico concelhio. Por esse motivo, parte substancial do tecido económico existente no concelho encontra-se localizado, essencialmente, em torno do centro urbano da sede do concelho - a Vila de Resende. O restante tecido comercial encontra-se disperso pelo território concelhio gravitando sobretudo em torno dos povoadamentos de menor dimensão como é o caso de Caldas de Aregos.

O núcleo urbano de Caldas de Aregos possui um número reduzido de estabelecimentos comerciais, mas apresenta uma dinâmica turística interessante com potencial. O seu caráter pitoresco, resulta essencialmente da combinação harmoniosa de uma frente ribeirinha de grande beleza, com um pequeno aglomerado urbano que se desenvolve ao longo da encosta, tornando Caldas de Aregos como um aglomerado com potencial turístico.

Figura 9 | Vista geral do núcleo urbano de Caldas de Aregos atualmente



As Termas são a principal atividade do núcleo urbano de Caldas de Aregos e dos mais importantes fatores de atração de visitantes e turistas. Esta unidade termal é um dos espaços termais mais

reconhecidos na região Norte do país. O espaço do balneário Rainha D. Mafalda foi integralmente contruído na década de 90 e encontra-se atualmente apetrechado com equipamentos modernos e possibilitam aos utentes beneficiar das potencialidades curativas das águas.

Figura 10 | Balneário de Rainha D. Mafalda – Termas de Aregos



O núcleo urbano das Caldas de Aregos localiza-se na parte baixa do concelho, sendo a porta de entrada no município pelo rio. Caldas de Aregos possui um cais fluvial, devidamente equipado, e uma embarcação denominada “Barca de Aregos”, que faz a ligação entre margem direita (Estação de Aregos, no concelho de Baião) e margem e esquerda (Caldas de Aregos em Resende) do Douro,

realiza também passeios no Douro, nos quais é possível contemplar toda a beleza cénica das paisagens durienses.

A natureza das atividades económicas existentes está fortemente relacionada com a dinâmica turística incutida pela presença das Termas de Aregos e da frente ribeirinha, consistindo essencialmente em unidades empresarias que operam no ramo da hotelaria e restauração. Igualmente importante é a presença de serviços de interesse geral à população com é o caso da estação de correios que contribui para manutenção do afluxo de pessoas a este espaço.

Também no plano imaterial, o município, através da promoção de festas e romarias alusivas aos costumes e tradições concelhias, tem também procurado animar as dinâmicas no núcleo urbano de Caldas de Aregos. A Festa das Cavacas é disso um exemplo e pese embora o seu carater sazonal esta iniciativa que pretende valorizar a “cavaca”, um dos símbolos da doçaria tradicional do concelho, atrai visitantes para as Caldas de Aregos dinamizando também o tecido económico local.

Com um acesso ao rio facilitado pela existência de um cais turístico-fluvial devidamente apetrechado, a zona ribeirinha de caldas de

Aregos reúne as condições ideais para a organização de diversas atividades de rio. Caldas de Aregos tem sido palco de inúmeras competições de diversas modalidades do desporto náutico, como a vela, o remo, o jet-ski e a motonáutica, atraindo centenas de visitantes e espetadores que se concentra nas margens do rio para assistir ao espetáculo, o que vem colocar Caldas de Aregos como um grande destino náutico no norte do país.

Figura 11 | Atividades Náuticas em Caldas de Aregos



REFUNCIONALIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL LOCAL

O setor do turismo assume-se como uma alavanca essencial na afirmação economia de Caldas de Aregos. A qualificação da oferta turística que respeite os valores naturais e valorize o património natural e cultural concelho, constitui um elemento central de estratégia de desenvolvimento urbano promotora da necessária complementaridade entre o sistema urbano e o sistema natural.

Para além do Rio Douro, que oferece excelentes condições de navegabilidade, o núcleo urbano de Caldas de Aregos é atravessado pela EN222, a denominada estrada romântica que liga Gaia a Foz Côa, na qual, ao longo do seu trajeto, pode ser contemplada toda a riqueza paisagística envolvente.

A afirmação de um núcleo urbano de Caldas de Aregos qualificado e atrativo coloca o concelho de Resende em excelentes condições de tirar partido deste autêntico corredor turístico formado pelo rio Douro e pela EN222 e, por conseguinte, capacitado para beneficiar dos proveitos resultantes do novo perfil de turismo que, assente na procura da autenticidade e dos valores naturais, começa a vingar em toda a região.

A qualificação e valorização da zona ribeirinha apresenta-se como crucial à afirmação económica do aglomerado. A qualificação do tecido urbano degradado (espaço público e edificado), é também, fundamental para garantir a manutenção dos níveis de atratividade, sem os quais não se garantem as condições necessárias à viabilização de futuros investimentos na esfera privada.

PATRIMÓNIO MATERIAL

No que se refere ao património a ARU 02 de Caldas de Aregos, de acordo com a carta de referente à localização dos ativos culturais do concelho de Resende (2009), desenvolvida no âmbito do processo de revisão do respetivo PDM, localizam-se, neste território, alguns ativos culturais, sendo de destacar na tipologia “Igrejas” a Capela de Santa Luzia, também conhecida por Capela de Santa Maria Madalena.

Figura 12 | Capela de Santa Luzia



Na planta seguinte é possível aferir a localização da referida capela no contexto da ARU 02 de Caldas de Aregos.

Figura 13 | Principais elementos patrimoniais da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos



Figura 14 | Subsecções (INE) utilizadas no âmbito da caraterização territorial efetuada



Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
▪ História e identidade do aglomerado de Caldas de Aregos; ▪ Presença de infraestruturas e equipamentos de desenvolvimento turístico (termas e cais fluvial turístico); ▪ Relação direta com o rio Douro (e o seu peso na estratégia do Norte 2020); ▪ Presença de ativos culturais e patrimoniais (acervo histórico); ▪ Caldas de Aregos enquanto “porta de entrada” no concelho de Resende; ▪ Possibilidade de integrar os produtos do turismo de natureza, cultural e fluvial no mesmo núcleo urbano; ▪ Plano Diretor Municipal (PDM) encontra-se revisto e detém quadro de orientações para a promoção da reabilitação urbana.	▪ Regressão demográfica; ▪ Falta de recursos humanos especializados na área do turismo e restauração; ▪ Tecido produtivo local atomizado; ▪ Ausência de oferta hoteleira qualificada; ▪ Estado de conservação do edificado; ▪ Perda de funções urbanas (equipamentos e serviços); ▪ Fraca dinâmica do mercado de arrendamento; ▪ Níveis de acessibilidade aos polos urbanos envolventes (A24).
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
▪ Inserção na Região Demarcada do Douro (RDD); ▪ Integração da Rota do Românico; ▪ Proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP); ▪ Existência de cais que permite acolher as embarcações flúvio-turísticas que percorrem o canal do Douro; ▪ Portugal 2020 e instrumentos financeiros para a reabilitação urbana.	▪ Despovoamento progressivo; ▪ Degradação contínua do tecido edificado; ▪ Aumento da concorrência externa na área do turismo termal e de natureza.

Estratégia de reabilitação e objetivos

A estratégia de reabilitação da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos possui uma abordagem ancorada num conjunto de instrumentos e documentos de índole estratégico e programático que formalizam as grandes opções de desenvolvimento urbano do município em articulação com a NUT II e III onde se insere.

Com efeito, a estratégia de reabilitação e objetivos encontram-se integrados com as opções de desenvolvimentos previstas nos seguintes documentos:

- o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Norte;
- o Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Tâmega e Sousa;
- o Estratégia de Desenvolvimento do Douro Sul;
- o Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

Partindo deste conjunto de opções estratégicas que se interligam e cruzam, com o território em análise, foi possível definir e estabelecer, de forma coerente e firme, um objetivo estratégico (OE)

central o qual se desdobra em múltiplos objetivos específicos (O.Esp) para a reabilitação urbana.

Para além do conjunto de instrumentos foram ainda considerados, como não poderia deixar de ser, alguns princípios gerais de reabilitação urbana, definidos no art.º 4 do RJRU, nomeadamente os que se encontram relacionados com o “princípio da sustentabilidade”, “princípio da solidariedade intergeracional”, “princípio da integração”, “princípio da proteção do existente” e o “princípio da equidade”.

Neste contexto, definiu-se como objetivo estratégico para a ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos **“PROMOVER A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E DO ESPAÇO PÚBLICO ESTIMULANDO A DINÂMICA ECONÓMICA DO TECIDO PRODUTIVO LOCAL E A COESÃO TERRITORIAL”**.

A partir deste objetivo estratégico, foram definidos alguns objetivos específicos possuidores de uma tônica que ultrapassa a dimensão física e material, integrando-se com a componente social e económica (a ótica imaterial), enquanto faces da mesma moeda e dimensões que têm necessariamente que caminhar lado a lado, no sentido de afirmar uma realidade urbana mais sustentável, coesa e inclusiva.

Conforme fica demonstrado pelo diagnóstico efetuado, pela análise de documentos, pelo trabalho de campo, pelas reuniões efetuadas com o executivo municipal e respetivos dirigentes, bem como através do processo de auscultação efetuado, junto dos atores relevantes do território, a grande ambição passa por promover ações de materializem alterações no plano urbanístico, económico e social, promovendo a atração de novos residentes, investidores, empresas e funções, através da realização de ações dirigidas à reabilitação e refuncionalização do tecido edificado existentes, permitindo afirmar Caldas de Aregos, na sua ampla relação territorial com a NUT III do Tâmega e Sousa e também com o Douro, territórios com os quais partilha relações que ultrapassa meramente a lógica político-administrativa, mas sobretudo devido a fatores ligados com a identidade, a cultura e o sentido de pertença, lógica que permitirá afirmar, no futuro, um território atrativo e resiliente, em que os domínios do turismo e visitação encontram-se projetados para patamares de qualificação estética, funcional, atraindo, polarizando e fomentando um novo paradigma de desenvolvimento turístico para o concelho de Resende.

Os objetivos específicos da ARU 02 de Caldas de Aregos, os quais se encontram intimamente ligados com os pressupostos de

reabilitação do RJRU, que de forma mais direta se aplicam aos grandes desafios de reabilitação urbana que o território em questão revela, facto que demonstra a urgência em estabelecer medidas e ações que permitam promover a afirmação de uma realidade urbana e turística mais coesa e sustentável, são os seguintes:

- o OEsp.1. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- o OEsp.2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- o OEsp.3. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OEsp.4. Modernizar as infra -estruturas urbanas;
- o OEsp.5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OEsp.6. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

- o OEsp.7. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o OEsp.8. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

Este conjunto de objetivos encontram correspondência com uma matriz de projetos de base urbana que serão identificados em

detalhe no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos, possuindo uma hierarquia estabelecida em função do respetivo grau de prioridade que será estabelecido pelo executivo municipal em articulação com os serviços municipais e a equipa técnica responsável pelo desenvolvimento da proposta de ORU.

Figura 15 | Objetivos estratégicos e específicos da ARU 02 do Núcleo Urbano de Caldas de Aregos



Benefícios fiscais, apoios e incentivos

Conforme sustenta o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto), no seu artigo 13º, “a proposta de delimitação de uma ARU é devidamente fundamentada e contém: (...) c) o **quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nos termos da alínea a) do artigo 14º”. O artigo 14º, por sua vez estabelece os efeitos da delimitação de ARU

“A delimitação de uma ARU:

a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nos termos da legislação aplicável;

b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana,

nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”

Sendo o município de Resende a entidade gestora das operações de reabilitação urbana, compete-lhe estabelecer os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram nas ARU a desenvolver no seu território. Neste contexto o município estabelece ainda os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos.

Assim, o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – novo artigo 71º, introduzido no âmbito do regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana –, estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

De notar que por ações de reabilitação se entende “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários

edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Assim, com a publicação da ARU 02 de Caldas de Aregos em Diário da República, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados no interior da área delimitada e cujas obras de reabilitação se realizem no período temporal referido, e mais uma vez sem prejuízo de outros benefícios, apoios e incentivos, serão conferidos os **benefícios fiscais** que constam no quadro dos benefícios fiscais previstos na legislação em vigor e que o município optar por adotar.

Quadro 6 | Benefícios fiscais previstos na legislação em vigor

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	“Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.”
		nº 1, artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente , na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística , desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras .”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São dedutíveis à coleta , em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		nº 17, artigo 71º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	nº 5, artigo 71º	“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...)”.
Redução da taxa de IVA	CIVA	al. a), nº 1, artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6% ”.
	CIVA	ponto 2.23 da Lista I	“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

O município pode ainda, e de acordo com o previsto no Código do IMI, penalizar as situações de degradação e/ou ruína, designadamente:

- Majorando até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens;
- Elevando, anualmente, ao triplo as taxas do IMI nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, conforme definição da legislação em vigor.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à CMS prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no EBF, acima enunciado, o acesso ao conjunto dos benefícios fiscais não é automático e indiscriminado; de facto, o EBF fá-lo depender, necessariamente, de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento dos critérios de elegibilidade.

De acordo com o EBF, a CMS fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, incumbindo-lhe a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, a certificação do estado dos imóveis, antes e após a realização das obras.

O estado de conservação de um edifício ou fração é então determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, e terá como base o *Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios* (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração **contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**, de acordo com os níveis de conservação da tabela seguinte.

Quadro 7 | Estado de conservação dos edifícios

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

A legislação estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, admitindo ainda a possibilidade de o município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem

do artigo 71º do EBF (conforme enunciado acima); ou seja, no caso da aplicação da **taxa reduzida de 6% de IVA**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMS, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo limite da ARU 02 de Caldas de Aregos.

Conforme previsto, para que os proprietários usufruam dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o município tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, devendo para isso o proprietário apresentar um requerimento/comunicação à CMS, enquanto entidade gestora da ORU, indicando as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

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

