

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 03 DO NÚCLEO URBANO DE SÃO MARTINHO DE MOUROS



Ficha técnica

Título

Área de Reabilitação Urbana (ARU) 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros

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 03 no concelho de Resende	8
Delimitação e caracterização da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros	12
Critérios de delimitação	12
Dinâmica demográfica	15
Dinâmica urbanística	17
Dinâmica do tecido produtivo	21
Refuncionalização do tecido empresarial local	23
Património material	24
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 corresponde à proposta de delimitação Área de Reabilitação Urbana (ARU) 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros. Este núcleo possui um conjunto de desafios prospetivos ligados com o domínio da reabilitação e qualificação do tecido edificado (público e privado), do espaço público urbano e dos seus ativos patrimoniais.

Legalmente, esta proposta de delimitação encontra-se ancorada 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, considerando alguns sinais visíveis de degradação que o tecido edificado.

Com efeito, a reabilitação urbana afirma-se como uma tónica de desenvolvimento territorial, sendo cada vez mais necessário a promoção de ações dirigidas à qualificação dos centros históricos e dos tecidos urbanos consolidados, os quais vêm a ser alvo de alguns constrangimentos como o despovoamento, a desertificação, a degradação da imagem urbana, a perda de

funções e o êxodo do tecido empresarial para pontos periféricos dos aglomerados urbanos.

Neste âmbito, a Direção Geral do Território (DGT; 2015), desenvolveu o estudo prospetivo das “Cidades 2020”, tendo em vista definir orientações e linhas de atuação dirigidas aos centros históricos, para a dimensão física (edificado, espaço público e património) e também para a dimensão social, económica e ambiental.

A definição de uma estratégia de intervenção para os espaços com valor histórico, intimamente ligados à identidade local e à memória coletiva, 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 São Martinho de Mouros a patamares de qualificação urbana e funcional, promovendo a sua atratividade, tanto no domínio residencial como da visitação.

Após a aprovação da delimitação da ARU de Martinho de Mouros a Câmara Municipal de Resende, 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.

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 encontra-se 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.

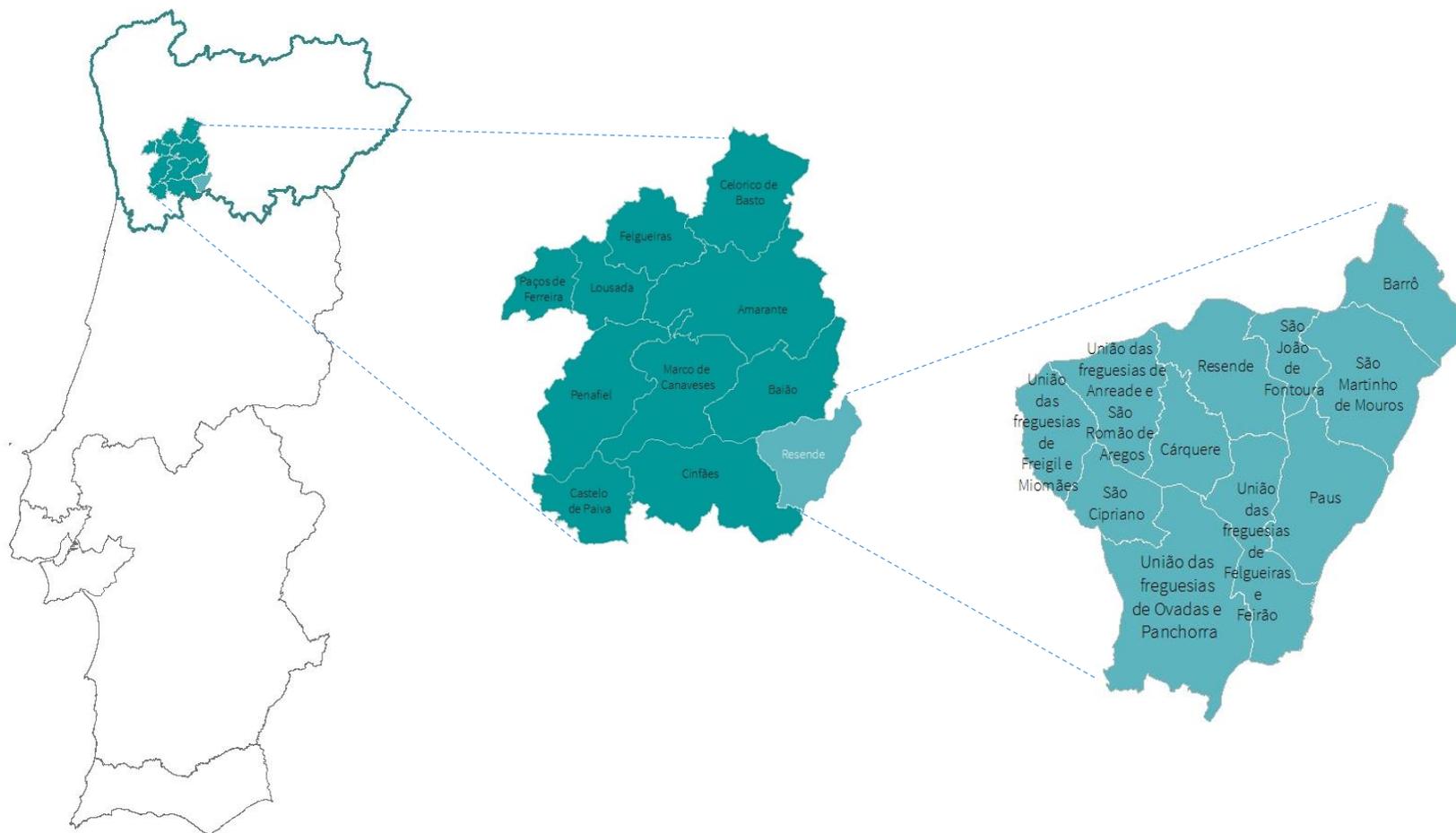
Com uma área de 123 km², Resende é um dos municípios com menor dimensão territorial do conjunto dos 11 municípios que integram a sub-região, como também, em virtude do seu reduzido efetivo populacional (11.364, em 2011), um território de baixa densidade (92,1 habitantes/ km²) - o segundo menos densamente povoado da 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 composto (após a 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 S. Martinho de Mouros.

Inserido na Região Demarcado do Douro (RDD), Resende caracteriza-se pela presença abundante de elementos naturais de elevado valor. A Serra de Montemuro, sitio 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 03 no concelho de Resende

De acordo com os últimos dados censitários Resende conta com efetivo populacional de 11.370 habitantes, o que confirma a tendência de quebra demográfica observada nos últimos momentos censitários. 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 (média de 82,3).

Também em matéria de educação a situação do concelho, 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 em níveis elevados e muito distantes do referencial regional (6,3% - Tâmega e Sousa; 5,0% - Norte) e nacionais (5,2%).

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

Resende, como o segundo pior 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 tendo em conta 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 maioria 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 (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, desencadeados pela proximidade da Área Metropolitana do Porto (AMP), registaram dinâmicas de crescimento muito positivas.

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.

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 da dinâmica de abandono do parque habitacional.

A ARU 03 localiza-se na freguesia homónima que possui 1.495 habitantes e uma densidade populacional de 103,8 habitantes/km². Trata-se da segunda freguesia com mais população do concelho de Resende.

Elevada à categoria de Vila, em 1997, São Martinho de Mouros é também um dos aglomerados mais antigos do concelho e, portanto, sendo rico em história e em tradições, para além das belezas paisagísticas que a sua localização privilegiada na encosta da margem direita do Bestança.

Entre 1991 e 2011, a freguesia perdeu 448 habitantes. Trata-se de uma freguesia com uma estrutura populacional envelhecida, no contexto do concelho, apresentando um índice de envelhecimento de 173,8, valor acima do verificado à escala concelhia (143,2).

Também no que respeito às dinâmicas do edificado, a freguesia de São Martinho de Mouros apresentou, nos últimos dois períodos

intercensitários, uma tendência de regressão evidente, com quebras do número de edifícios (-17%) e alojamentos (-17%).

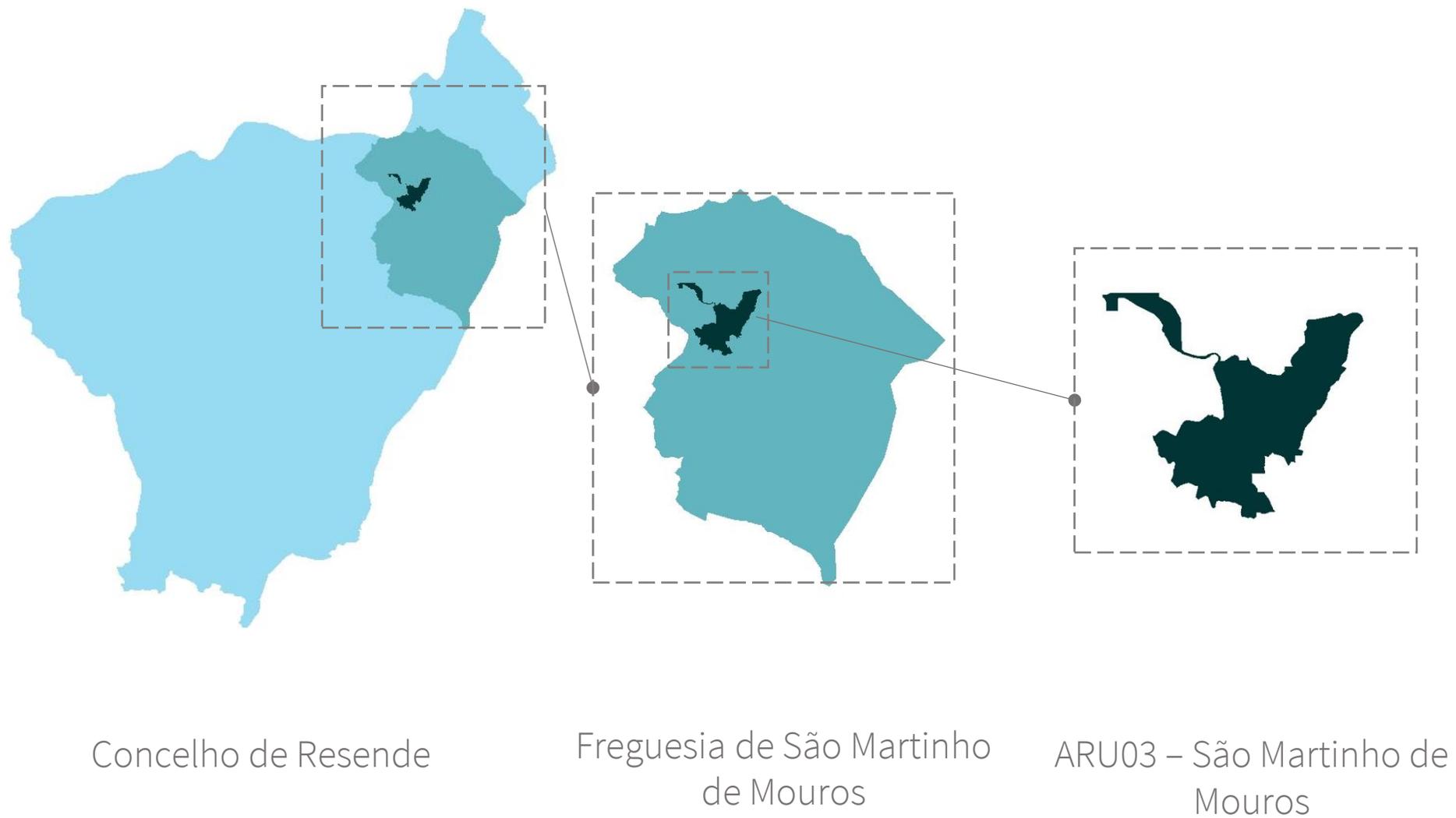
Relativamente ao estado de conservação do edificado, os dados censitários permitem aferir que a freguesia de São Martinho de Mouros possui fortes desafios. Em 2011, 421 dos 988 edifícios localizados nesta freguesia apresentavam necessidades de reparação e 9 deles encontravam-se mesmo num estado muito degradado.

Quadro 1 | Grandes números

Indicador	Tâmega e Sousa	Concelho	Freguesia
População residente (2011)	433.146	11.339	1.495
Densidade populacional (habitantes/ km ²)	236,5	92,1	103,8
Variação da população residente (1991-2011)	8%	-17%	-23%
Índice de envelhecimento	82,3	143,2	173,8
N.º de edifícios	157.202	6.886	988
Variação do número de edifícios (1991-2011)	34%	6%	-17,7%
N.º de alojamentos	195.415	7434	1.023
Variação do número de alojamentos (1991-2011)	44%	11%	-17,4%

Fonte: INE

Figura 2 | Enquadramento da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros no concelho de Resende



Delimitação e caracterização da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Para a delimitação da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros foram considerados critérios, com um âmbito alargado, que materializam aspetos de base física e humana, tendo em vista definir, em rigor, uma unidade urbana homogénea, integrada e realista, indo ao encontro das principais constrangimentos e potencialidades que o núcleo urbano possui.

Para o efeito, desde logo, foi considerado o facto do perímetro em questão corresponder a uma unidade urbana que se encontra, grosso modo, estabelecida e definida no Plano Diretor Municipal (PDM) de Resende.

A leitura fina da geografia do aglomerado de São Martinho de Mouros e respetivo território envolvente permite afirmar a assertividade dos limites apresentados pelo grau de homogeneidade que o perímetro em questão apresenta, integrando o espaço urbano consolidado com algumas áreas de edificação dispersa, dimensões que, num processo de

planeamento rigoroso e profundo, têm necessariamente precedências e inter-relações entre si, em função de um exercício de planeamento cuidado, que pretende projetar uma dimensão urbana integrada e coesa.

Por outro lado, o perímetro em questão integra as funções urbanas fundamentais do aglomerado, nomeadamente os principais equipamentos coletivos como é o caso do Centro Escola e do Pavilhão Gimnodesportivo bem como os principais eixos de localização dos estabelecimentos comerciais e os ativos patrimoniais e culturais de relevo, como é caso da Igreja de São Martinho de Mouros e do Pelourinho de São Martinho de Mouros.

A proposta de delimitação integra vários elementos urbanos que revelam necessidade de ser intervencionados, tendo em vista promover a qualidade de vida da população local, através de uma intervenção integrada do edificado e do espaço público, potenciado a sua atratividade e projeção para patamares de maior qualificação urbanística.

Destacar que o aglomerado urbano de São Martinho de Mouros corresponde a uma das cinco unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) definidas para o concelho de Resende.

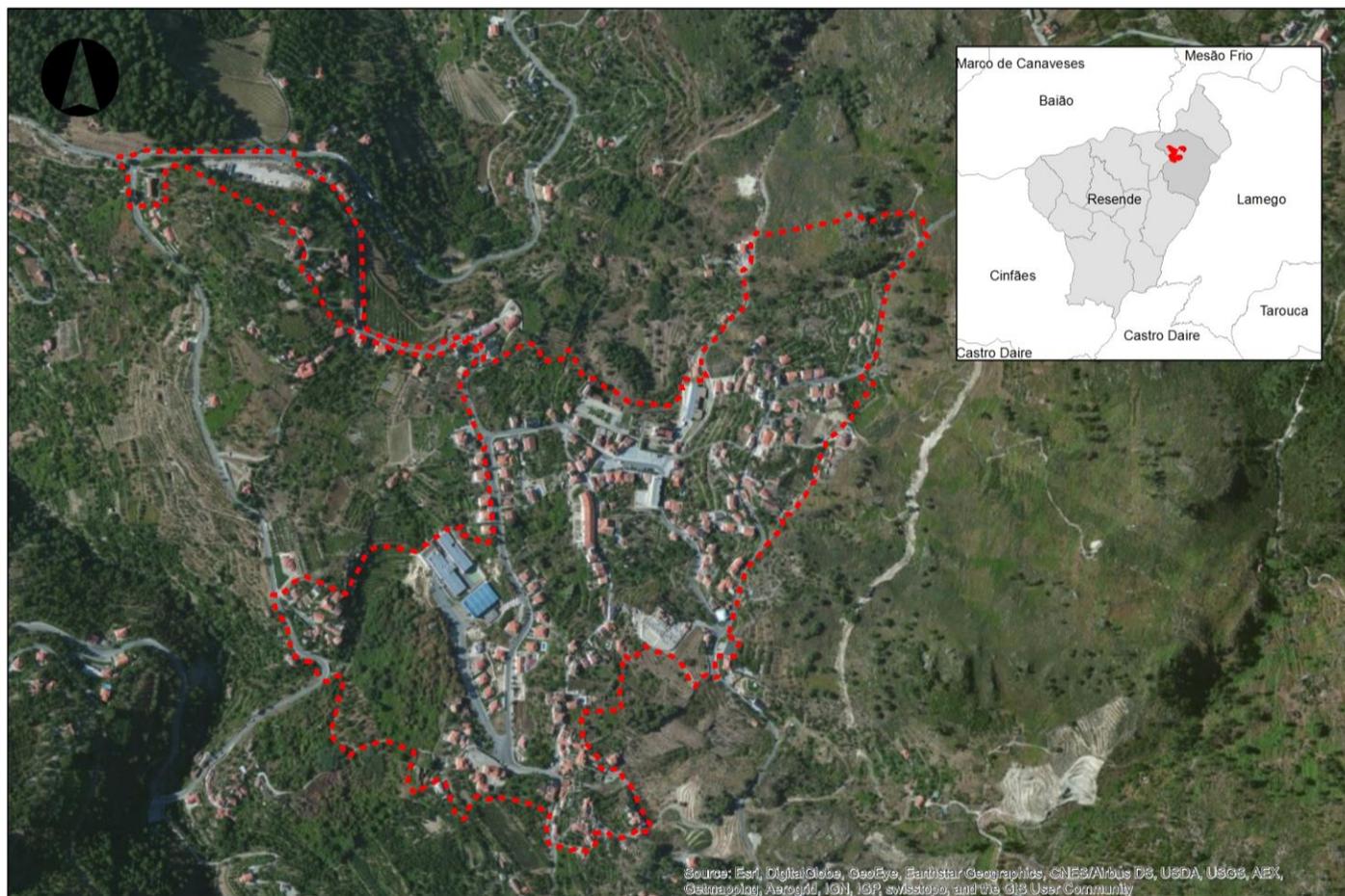
A UOPG de São Martinho de Mouros, que integra uma área mais alargada (70 hectares) do que a ARU 03, destina-se a assegurar a recuperação do núcleo urbano mais antigo, integrando novos usos e funções: habitação, serviços e equipamentos; apostando, ainda, na definição de uma estratégia dirigida à qualificação do ambiente urbano, ambiental e paisagístico do conjunto urbano.

Com efeito, considerando que São Martinho de Mouros é um dos principais aglomerados do concelho, e que, ao longo dos últimos anos, a sua expansão foi efetuada numa lógica linear, tendo-se

traduzido na fragmentação funcional do aglomerado e na consequente perda da dimensão de centralidade e aglutinadora, é necessário promover o reequilíbrio do seu centro histórico.

Nesse sentido, umas das prioridades fundamentais desta ARU e da UOPG é inverter a tendência de expansão do aglomerado de São Martinho de Mouros, valorizando, também, as áreas mais próximas e envolventes do núcleo antigo.

Figura 3 | Delimitação territorial do perímetro da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros



Legenda

-  ARU 03 - São Martinho de Mouros
-  Freguesias do concelho de Resende
-  Freguesia de São Martinho de Mouros
-  Concelhos limítrofes

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

A ARU 03 do núcleo urbano de São Martinho de Mouros possui uma área total de 39 hectares e uma densidade populacional de 14 habitantes por unidade de hectare.

Do ponto de vista demográfico a ARU 03 possui 542 residentes, de acordo com dados relativos à BGRI do INE, de 2011, ao qual corresponde cerca de 5% da população residente no concelho e 36% da população da freguesia onde se insere (São Martinho de Mouros).

Entre os momentos censitários de 1991 e 2011 verificou-se um aumento da população residente de cerca de 22%. Para o efeito, contribuiu a proximidade ao aglomerado de Resende, a presença de valores patrimoniais relevantes e a existência de um modelo habitacional de baixa densidade, tranquilo, seguro e integrado num espaço de relação urbano-rural.

São Martinho de Mouros, que já foi sede do concelho de Resende, tem assistido a algumas ações de requalificação e organização da sua estrutura urbana, ao longo dos últimos anos, como é caso da construção do Centro Escolar e o do pavilhão Gimnodesportivo, facto que tem fortalecido a dinâmica associado à atração e fixação

de novos residentes, lógica que tem reforçado o papel deste aglomerado no contexto do sistema urbano do concelho de Resende.

A par destas intervenções devem-se destacar a requalificação do arruamento que liga a Igreja Matriz e a Igreja do Senhor do Calvário, da calçada até à feira nova.

Figura 4 | Centro Escolar de São Martinho de Mouros



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

	POPULAÇÃO RESIDENTE		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	11.339	-10%	-8%
São Martinho de Mouros (FR)	1.495	-11%	-14%
São Martinho de Mouros (ARU_03)	542	14%	7%

Fonte: INE

Quadro 3 | Famílias (1991-2001-2011)

	FAMÍLIAS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	4.070	-3%	-2%
São Martinho de Mouros (FR)	571	-2%	-3%
São Martinho de Mouros (ARU_03)	196	18%	15%

Fonte: INE

A dinâmica de crescimento foi igualmente sentida no contexto dos núcleos familiares, os quais cresceram 35%, entre os momentos censitários de 1991 e 2011.

Não obstante, esta dinâmica de crescimento, tanto da população residente como das famílias, não foi acompanhado pelo restante território da freguesia de São Martinho de Mouros, onde se assiste a uma regressão do quantitativo demográfico da população (-23%) e das famílias (-5%), dinâmica que reforça o peso e a preponderância do aglomerado urbano no contexto do restante território da freguesia – onde se encontra patente uma matriz territorial de génese rural.

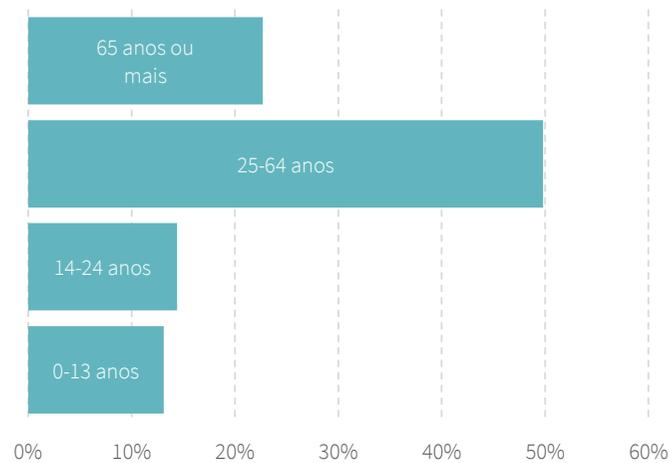
No que se refere aos estratos etários constata-se que a população com idade inferior a 14 anos é de 13% e a população com idade igual ou superior a 65 anos é de 23%, facto que é demonstrativo da necessidade de promover uma política direccionada para a coesão e inclusão social, tendo em vista captar residentes e promoção de investimento, no sentido de esbater o pendor de envelhecimento que se constata no quadro do território da ARU 03.

Do ponto de vista do grau de habilitações literárias constata-se que uma parte significativa da população residente (51%) possui o

primeiro ciclo do ensino básico completo, valor acima do referencial do Resende (33%), da NUT III do Tâmega e Sousa (30%) e da NUT II Norte (28%).

Já no que se refere ao ensino superior verifica-se que apenas 8% da população residente da ARU possui esse grau de ensino completo, valor acima do referencial do concelho - onde apenas 4% da população possui o ensino superior completo.

Gráfico 1 | População residente por estratos etários



Fonte: INE

DINÂMICA URBANÍSTICA

No tocante ao domínio do edificado constata-se que o território da ARU 03 possui 351 edifícios, a que corresponde uma densidade de cerca de 9 edifícios por unidade de hectare.

Os edifícios, no período compreendido entre 1991 e 2011, sofreram um crescimento de cerca de 31%, valor superior ao constatado no concelho (6%), bem como na freguesia de São Martinho de Mouros – onde se observou uma dinâmica de diminuição do número de edifícios existentes, em virtude da progressiva degradação de alguns edifícios nas áreas de matriz rural.

Esta dinâmica demonstra a centralidade que o aglomerado de São Martinho de Mouros todavia possui – apesar da dinâmica de polarização exercida pelo aglomerado de Resende, particularmente no que se refere à atratividade em termos do mercado de habitação, serviços e à presença de um conjunto de equipamentos e infraestruturas de escala concelhia.

Quadro 4 | Edifícios (1991-2001-2011)

	EDIFÍCIOS		
	2011 (n.º)	Variação 1991-2001 (%)	Variação 2001-2011 (%)
Resende (CC)	6.886	0,4%	6%
São Martinho de Mouros (FR)	988	-4%	-15%
São Martinho de Mouros (ARU_03)	351	15%	31%

Fonte: INE

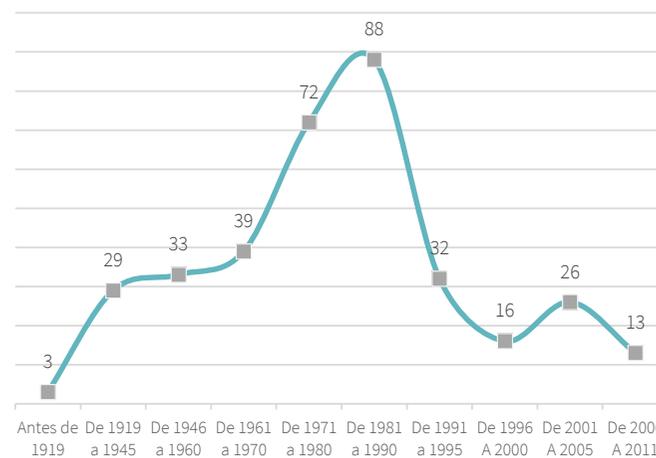
Uma análise mais fina dos dados relativos à BGRI do INE (2011) permite constatar que a esmagadora maioria dos edifícios existentes (94%) são destinados ao uso exclusivamente residencial, seguido do uso principalmente residencial (6%). No que refere ao uso principalmente não residencial não se verifica a existência de qualquer edifício.

Esta dinâmica é demonstrativa, mais uma vez, da necessidade de promover uma política de ordenamento do território que promova a fixação de novas funções e usos no aglomerado de São Martinho de Mouros,

Do ponto de vista de estrutura, constata-se que a maioria dos edifícios possui um a dois pisos (80%), seguido dos edifícios compostos por três a quatro pisos (20%).

Uma análise da evolução do edificado, na ARU 03, permite aferir que entre a década de 60 e o princípio da década de 90 foram construídos cerca de 57% dos edifícios existentes. Nos últimos anos disponíveis, em termos de informação estatística (2001-2011) verifica-se que apenas foi edificado 11% dos edifícios, hoje, existentes.

Gráfico 2 | Evolução dos edifícios por época de construção (1919-2011)



Fonte: INE

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

- o 62% dos edifícios não possuem necessidade de reparação;
- o 37% dos edifícios possuem necessidades de reparação;
- o Cerca de 1% dos edifícios encontram-se muito degradados.

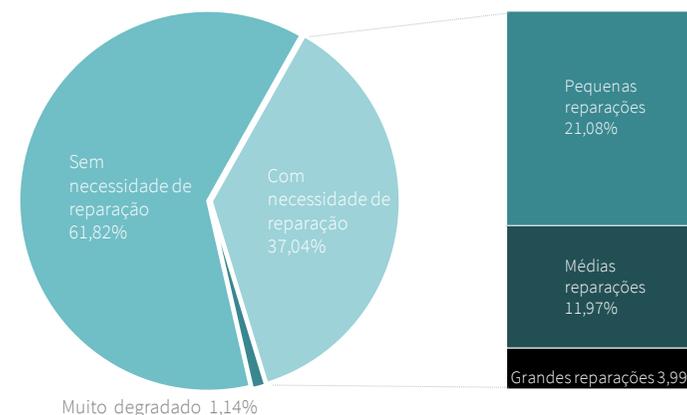
Uma análise mais fina à tipologia “edifícios que possuem necessidades de reparação”, a que equivale 37% do total, permite constatar que:

- o 21% dos edifícios necessitam de pequenas reparações;
- o 12% dos edifícios necessitam de reparações médias;
- o 4% dos edifícios necessitam de grandes reparações.

Comparando estes valores com o cenário do estado de conservação que se verifica tanto em Portugal como na região Norte, constata-se que globalmente a ARU 03 de São Martinho de Mouros detém um tecido edificado em pior estado de conservação, face às duas escalas referidas: por exemplo, ao nível dos edifícios

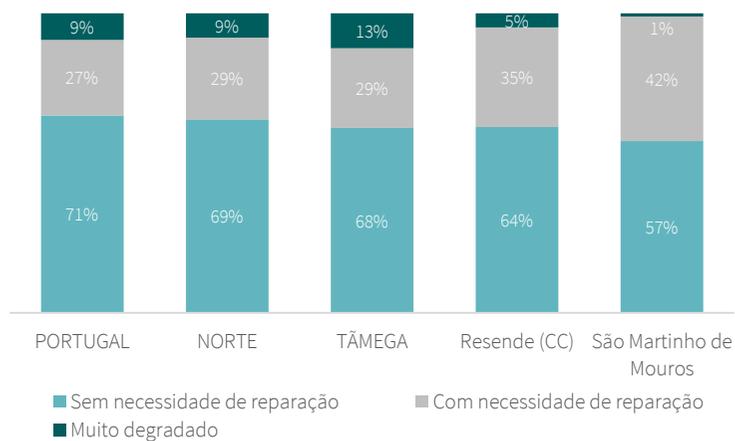
que possuem necessidades de reparação a diferença percentual é de cerca de 10 pontos.

Gráfico 3 | Estado de conservação dos edifícios na ARU 03 de Martinho de Mouros (2011)



Fonte: INE

Gráfico 4 | Estado de conservação dos edifícios (2011)



Fonte: INE

No que se refere aos alojamentos da ARU 03 verifica-se que esta possui 371 unidades, a que equivale uma densidade de 9,5 edifícios por unidade de hectare.

Entre os momentos censitários de 1991 e 2011 os alojamentos cresceram cerca de 29%, valor superior ao referencial do concelho de Resende (6%) e substancialmente superior ao verificado na freguesia de São Martinho de Mouros (-17%).

Quadro 5 | Alojamentos (1991-2001-2011)

	ALOJAMENTOS		
	2011 (n.º)	Varição 1991-2001 (%)	Varição 2001-2011 (%)
Resende (CC)	7.434	8%	11%
São Martinho de Mouros (FR)	1.023	-5%	-13%
São Martinho de Mouros (ARU_03)	371	9%	19%

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 económicos e aos novos padrões de organização da vida social e urbana.

O desenvolvimento sustentado do concelho reside, em boa parte, na capacidade que o seu tecido económico local terá para capitalizar os proveitos que resultam das potencialidades endógenas do concelho e de promover o diálogo entre os seus espaços urbanos e rurais.

A qualificação das estruturas económicas existentes no concelho, privilegiando o desenvolvimento do tecido económico, tendencialmente especializado e adaptado às características próprias e à vocação dos locais onde estão implantados, 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 para fixar massa crítica e incubar iniciativas empreendedoras, é essencial na projeção do concelho para patamares de competitividade territorial que reduzam a sua vulnerabilidade do seu tecido empresarial aos fenómenos de deslocalização dos setores produtivos e às dinâmicas conjunturais da economia nacional.

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

Ao contrário do que sucede noutros municípios da região do Tâmega e Sousa, a contenção da expansão urbana conservou grande parte do pendor rural concelho de Resende, mantendo a centralidade como o principal fator na organização espacial do tecido económico. 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 povoamentos de menor dimensão como São Martinho de Mouros.

A ARU 03 localiza, portanto, uma parte reduzida do tecido económico concelhio. Os estabelecimentos comerciais presentes apresentam um perfil terceirizado e estão capacitados apenas para responder a uma procura de proximidade, incapazes de competir num mercado de âmbito mais regional e de projetar o território para o exterior.

Os poucos espaços comerciais aqui existentes beneficiam essencialmente da localização de alguns dos principais pontos de interesse do concelho, como é o caso irmandade de São Francisco Xavier e a Igreja de São Martinho de Mouros. Também a presença de algumas funções sociais importantes no perímetro definido pela ARU 03, como a escola primária, a estação de correios e a farmácia, contribuem favoravelmente para a manutenção de alguma afluência de pessoas a esta zona, facto que tem conferido ao núcleo urbano alguma capacidade polarizadora.

Com a exceção das atividades relacionadas com a produção de cereja, as atividades económicas de pendor mais terciário presentes da freguesia de São Martinho de Mouros apresentam, à

semelhança do que se verifica à escala concelhia, grandes dificuldades de afirmação no contexto regional.

O sector do turismo, dada a proximidade com o Douro e a existência de um património cultural e paisagístico, é tido como uma atividade de grande potencial no concelho e em particular na freguesia de São Martinho de Mouros. Por ser um dos povoamentos mais antigos do concelho, a vila de São Martinho de Mouros é também um dos locais mais ricos em História e em tradições.

A Igreja de São Martinho de Mouros localizada precisamente no centro da ARU 03 junta-se ao conjunto de monumentos do concelho (Ponte da Panchorra o Mosteiro de Santa Maria de Cárquere e a Igreja de Santa Maria de Barrô) que integram a lista de monumentos inseridos na Rota do Românico. Este circuito turístico dá visibilidade a Resende e aos restantes territórios das regiões do Tâmega, Sousa e Douro, onde existe um rico património arquitetónico de origem Românica, sendo, em conjunto com as termas de Aregos, responsável de atração de turistas ao concelho.

No entanto, o crescimento de um setor turístico devidamente apetrechado para explorar plenamente as potencialidades turísticas do concelho, tem sido penalizado pela falta de ligações e

acessibilidades intra e intermunicipais, a ausência das quais faz sobressair o peso da interioridade do concelho no contexto da região, colocando barreiras adicionais à sua projeção económica do concelho.

Apesar de estar inserida numa área dotada de zonas de elevado valor paisagístico e fortemente marcado pelas atividades rurais, a freguesia de São Martinho de Mouros apresenta lacunas ao nível da oferta turismo rural - uma modalidade de turismo cada vez mais procurada. A ausência de uma oferta atrativa no plano do alojamento, restauração, animação e lazer constitui um fator a um aproveitamento mais substancial das potencialidades endógenas do concelho.

REFUNCIONALIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL LOCAL

A aposta nos sectores emergentes e o aproveitamento dos fatores de competitividade territorial, em particular aqueles que dizem respeito património natural e cultural em presença, é essencial na animação das dinâmicas economias do núcleo urbano da ARU 03.

No entanto, a freguesia de São marinho de Mouros e o seu núcleo urbano carecem de tecido económico com aptidão para rentabilizar economicamente o potencial endógeno do território. A

rentabilização económica e social deste potencial depende do estabelecimento de relação de complementaridade entre o património e tecido económico local, pelo que uma aposta no empreendedorismo de base local, valorizador dos fatores endógenos, distintivos e não deslocalizáveis, afigura-se como um elemento central na reativação das estruturas económicas concelhias.

Nesse âmbito, o turismo rural é uma atividade que oferece enormes potencialidades de desenvolvimento económico nos territórios de pendor mais rural, sendo esta uma área prioritária sobre a qual se deve alicerçar a estratégia de redinamização económica pela via do potencial endógeno.

A integração do núcleo Urbano de São Martinho de Mouros na rota do Românico representa um fator de atratividade, que o município deve potenciar, na através da divulgação de circuitos turísticos e culturais, com a promoção de rotas pedonais pelo património histórico.

Paralelamente a promoção da qualidade do tecido urbano, através da requalificação do edificado degradado e do espaço público 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.

As ações de requalificação urbana devem recair preferencialmente em áreas de onde se localizam elemento de elevado valor patrimonial. A reabilitação urbana dos locais contemplados pela passagem de circuitos turísticos e objeto de uma divulgação no plano nacional, com é o caso da Rota do Românico é essencial para a transformação deste espaço em áreas atrativas ao acolhimento atividades económicas sustentáveis.

PATRIMÓNIO MATERIAL

No que se refere ao património a ARU 03, 3 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:

No que respeita à tipologia “Monumentos nacionais ou imóveis de interesse público”:

- o Igreja de São Martinho de Mouros (1);
- o Pelourinho de São Martinho de Mouros (2).

No caso da tipologia “Solares ou casas solarengas”:

- o Casa do Choupal (3).

Figura 5 | Igreja de São Martinho de Mouros



Figura 6 | Pelourinho de São Martinho de Mouros



Na planta seguinte é possível aferir a localização de cada um destes elementos no contexto da ARU 03 de São Martinho de Mouros.

Figura 7 | Principais ativos patrimoniais da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros



Legenda

- ARU 03 - Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros
- Património

Figura 8 | Subsecções (INE) utilizadas no âmbito da caracterização territorial efetuada



Análise SWOT

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none">▪ Crescimento demográfico;▪ Investimentos realizados nos últimos anos em matéria de equipamentos de utilização coletiva e reabilitação urbana;▪ Presença de ativos culturais e patrimoniais de relevo;▪ Proximidade à sede de concelho;▪ Integração na Rota do Românico;▪ Plano Diretor Municipal (PDM) encontra-se revisto e detém quadro de orientações para a promoção da reabilitação urbana.	<ul style="list-style-type: none">▪ Desemprego;▪ Tecido produtivo local atomizado;▪ Estrutura produtiva frágil e com dificuldade em promover a fixação da população jovem;▪ Estado de conservação do edificado;▪ Baixo nível habilitacional da população residente;▪ Espaço público com necessidade de intervenção;▪ Níveis de acessibilidade aos polos urbanos envolventes (A24).
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none">▪ Inserção na Região Demarcada do Douro (RDD);▪ Proximidade à Área Metropolitana do Porto (AMP);▪ Criação de oferta de pequenas unidades de alojamento turístico;▪ Criação de empresas de animação turística;▪ Imagem externa dos recursos endógenos locais;▪ Portugal 2020 e instrumentos financeiros para a reabilitação urbana.	<ul style="list-style-type: none">▪ Despovoamento e desertificação;▪ Degradação contínua do tecido edificado e dos ativos culturais;▪ Aumento da edificação dispersa;▪ Perda de funções urbanas.

Estratégia de reabilitação e objetivos

A matriz estratégica da ARU 03 do Núcleo Urbano de São Martinho de Mouros foi construída a partir do diagnóstico realizado ao território, dos contributos retirados das reuniões efetuadas e das premissas estratégicas definidas num conjunto de instrumentos e documentos de índole estratégico e programático que contribuem para as grandes opções de desenvolvimento urbano do município em articulação com a NUT III e II, onde se insere.

A estratégia de reabilitação e seus objetivos definida encontram-se integrados com as opções de desenvolvimentos previstas nos seguintes documentos, a saber:

- 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 central o qual se desdobra em múltiplos objetivos específicos para a reabilitação urbana, a que corresponde: **PROMOVER A REABILITAÇÃO DO EDIFICADO (PÚBLICO E PRIVADO) E DO ESPAÇO PÚBLICO, ESTIMULANDO A DINÂMICA ECONÓMICA DO TECIDO PRODUTIVO E A COESÃO TERRITORIAL.**

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”.

Partindo do objetivo estratégico definiram-se 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 e inclusiva.

A ambição de São Martinho de Mouros visa promover ações que dinamizam a esfera urbanística, económica e social, promovendo a atração de novos residentes, investidores e funções, através da realização de ações dirigidas à reabilitação e refuncionalização do tecido edificado existentes.

Partindo deste objetivo é possível definir os objetivos estratégicos específicos da ARU 03 de São Martinho de Mouros, 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 mais coesa e sustentável, a saber:

- o OE.1. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- o OE.2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

- o OE.3. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- o OE.4. Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- o OE.5. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- o OE.6. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- o OE.7. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o OE.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 específicos 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 São Martinho de Mouros, 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 9 | Objetivos estratégicos e específicos da ARU 03 de São Martinho de Mouros



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 03 de São Martinho de Mouros 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 03 de São Martinho de Mouros

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.

