

Renovação da Área de Reabilitação Urbana de São Martinho de Anta



Ficha técnica

Título

Renovação da Área de Reabilitação Urbana de São Martinho de Anta (ARU2)

Promotor

Câmara Municipal de Sabrosa

Com o apoio dos serviços técnicos da Câmara
Municipal de Sabrosa

Índice

Ficha técnica	3
Índice	4
Contexto de delimitação da ARU	5
Enquadramento	6
Inserção territorial	6
Paisagem e património	8
Dinâmica populacional	9
Contexto económico	11
Dinâmica do edificado e sistema urbano	14
Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	17
Caracterização da Área de Reabilitação Urbana	19
Enquadramento	19
População e Dinâmica demográfica	19
Ocupação urbana	21
Edificado e Dinâmica Urbanística	22
Valores culturais	25
Atividade económica	27
Análise SWOT	29
Objetivos de Reabilitação Urbana	30
Benefícios fiscais, Apoios e Incentivos	32
Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais	32
Condições de acesso aos benefícios fiscais e procedimento administrativo	34

Contexto de delimitação da ARU

O presente documento materializa a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da vila de São Martinho de Anta (ARU2), nos termos do previsto no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações subsequentes).

De acordo com este diploma *“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”*.

Por definição, uma ARU corresponde a uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

A delimitação destas áreas, consideradas de intervenção prioritária num contexto de promoção do desenvolvimento urbano sustentável e coeso, pretende agilizar e dinamizar os processos de reabilitação dos núcleos urbanos, combatendo a descaracterização da sua imagem, salvaguardando os elementos patrimoniais em presença, numa perspetiva de melhoria da atratividade e revitalização social e económica. Com esta delimitação, a par de outras que o município venha a promover, pretende-se um efeito polarizador de dinâmicas de reabilitação e beneficiação do edificado que se estenda a todo o território concelhio.

É neste contexto que se avança agora para a delimitação da ARU de São Martinho de Anta (ARU2) que, em conjunto com a delimitação da ARU1 (para a vila de Sabrosa), se pretende capaz de incentivar o investimento dos particulares, atores essenciais no processo de reabilitação urbana.

Em síntese, a delimitação da ARU de São Martinho de Anta surge da necessidade de impulsionar a reabilitação do edificado num dos núcleos urbanos onde a pressão urbanística e demográfica mais se tem feito sentir nos últimos anos, fruto da proximidade ao principal polo urbano regional, Vila Real, e ao nó da A24, eixo estruturante da rede rodoviária nacional.

O documento que de seguida se desenvolve, e nos termos do previsto no artigo 13º do RJRU, apresenta os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU, os seus objetivos estratégicos e o quadro dos *“benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património”*, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana, dando assim, cumprimento ao procedimento inicial de aprovação da Delimitação da ARU de São Martinho de Anta, a aprovar em sede de Assembleia Municipal, para posterior envio ao IHRU.

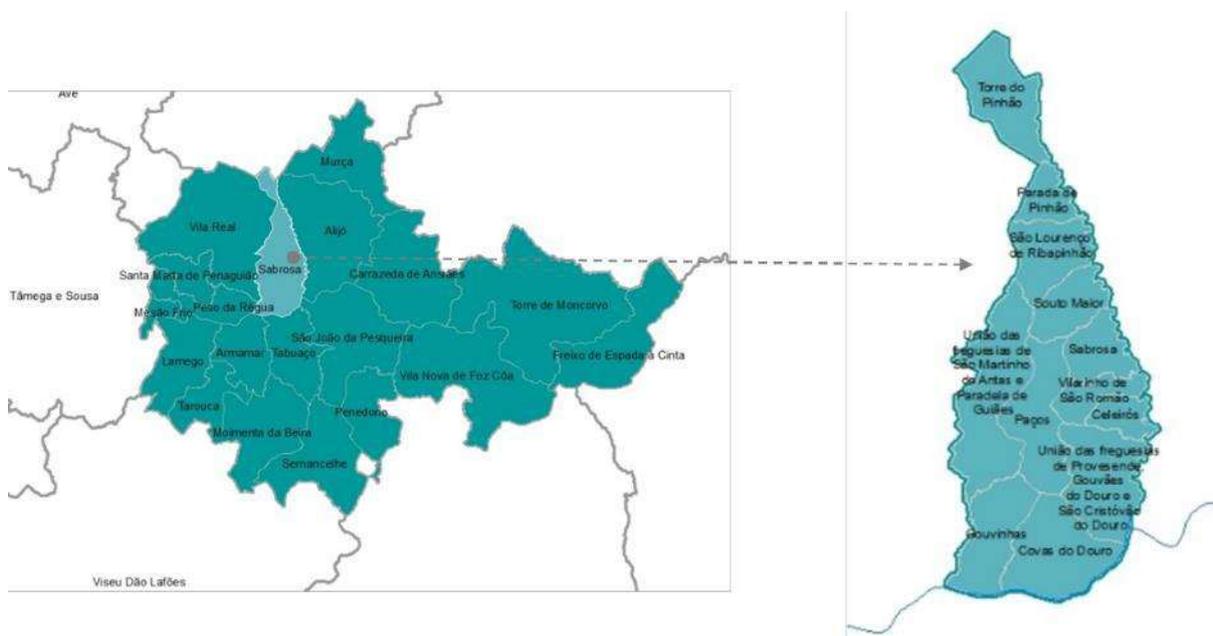
Enquadramento

Inserção territorial

Desenvolvendo-se a norte da margem direita do rio Douro (que constitui a sua fronteira sul) o concelho de Sabrosa integra as **unidades territoriais** da região Norte (NUT II) e da sub-região do Douro (NUT III), constituindo um território de transição entre as paisagens duriense e transmontana. Sabrosa, com uma área de cerca de 157km² estabelece fronteira com os concelhos de Alijó, Armamar, Peso da Régua, São João da Pesqueira, Tabuaço, Vila Pouca de Aguiar e Vila Real.

Embora se tenha constituído enquanto unidade administrativa autónoma apenas em 1836 é possível encontrar vestígios de ocupação humana desde o período pré-histórico, embora a maioria das povoações do concelho se tenham formado durante a Idade Média. O território concelhio reparte-se, atualmente, por 12 freguesias – Celeirós do Douro, Covas do Douro, Gouvinhas, Paços, Parada de Pinhão, Sabrosa, São Lourenço de Ribapinhão, Souto Maior, Torre do Pinhão, União de freguesias de Provesende, Gouvães do Douro e São Cristóvão do Douro, União de freguesias de São Martinho de Anta e Paradela de Guiães, e Vilarinho de São Romão.

Figura 1 | Contexto territorial do concelho de Sabrosa



A paisagem do concelho, e conseqüentemente a forma como o povoamento e a utilização do solo ocorreu é marcada pelas duas realidades geológicas que caracterizam este território – por um lado a morfologia granítica no setor norte, com uma vocação para as culturas cerealíferas, para o pinhal e para a extração de pedra, e por outro a paisagem xística a sul, dominada pela cultura da vinha em socalcos.

O concelho integra a Região Demarcada do Douro (sub-região do Cima Corgo) e a Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro, classificada como património mundial pela UNESCO em 2001, e foi berço de ilustres figuras nacionais – refiram-se o navegador Fernão de Magalhães e o escritor Miguel Torga – que lhe conferem notoriedade muito para além do contexto local.

Na ótica do Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROTN), Sabrosa configura-se no **sistema urbano regional** um centro estruturante municipal, onde são prestados um conjunto de funções urbanas fundamentais, constituindo uma plataforma essencial do reforço das sinergias urbano-rurais, para a sustentação da coesão territorial e para a consolidação de redes de proximidade. Neste domínio o município encontra-se polarizado a três níveis, dois externos e um interno:

- Nível externo I: pela Área Metropolitana do Porto (AMP), principal polo económico e social da NUT II Norte;
- Nível externo II: por Vila Real, parte integrante do eixo urbano do Douro (Vila Real – Régua – Lamego), local onde se localiza grande parte dos serviços e equipamentos, especialmente os de nível superior, como é o caso do Hospital de São Pedro de Vila Real e da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD), um dos principais empregadores da região;
- Nível interno: pela freguesia de Sabrosa, sede de concelho, e sobretudo pelo seu principal núcleo urbano – a vila de Sabrosa. É nesta que se encontra a maioria dos serviços de nível intermédio e de proximidade, onde se encontram, por exemplo, os serviços da administração local.

Em matéria de **acessibilidades** inter e intraconcelhias, elemento determinante no grau de integração territorial por determinar a forma como as relações demográficas, sociais e económicas se estabelecem, Sabrosa sofreu durante décadas, à semelhança de toda a região do Douro, do relativo isolamento decorrente do reduzido grau de acessibilidade do seu território aos principais polos regionais e nacionais. A melhoria generalizada da rede viária permitiu um reposicionamento desta região no contexto nacional, embora já não a tempo de contrariar a dinâmica de despovoamento e êxodo para os grandes centros urbanos da faixa litoral.

A construção da A24 e a recente beneficiação do IP4 (entretanto convertido em A4) e IP2 trouxeram consigo ganhos de competitividade à região duriense, beneficiando de forma (quase) direta o concelho de Sabrosa – o nó da A24 encontra-se a apenas 7km de São Martinho de Anta e a pouco mais de 10km da sede concelhia. Em termos de acessibilidade local a EN322/ER322 (e respetiva variante) e EM323 constituem os principais eixos viários do concelho.

Apesar de significativa melhoria a que assistiu o concelho no contexto da rede de acessibilidade e mobilidade, Sabrosa apresenta ainda algumas fragilidades associadas, por um lado às características físicas da rede viária (traçado, estado de conservação, condições de segurança), e por outro ao reduzido efetivo populacional, que dificulta uma aposta em modos de transporte público.

Paisagem e património

Com uma morfologia muito variada e sendo um território de transição entre unidades de paisagem distintas – a paisagem duriense a sul e a paisagem granítica transmontana a norte – Sabrosa dispõe de um enquadramento paisagístico de excelência, fortemente marcado pelos socos das extensas áreas de vinha, e com um património cultural e histórico notáveis, sendo ainda de referir a importância que assume a memória e o simbolismo associados a duas das mais notáveis figuras do concelho e do país – Miguel Torga e Fernão de Magalhães.

Sem menosprezo para as demais, uma das mais emblemática valias do concelho é a área abrangida pela **Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro**, nas encostas do Douro - património paisagístico e cultural de importância mundial, expressão de uma relação ímpar entre o Homem e os elementos naturais, onde apesar das condições hostis à fixação da população, o Homem foi capaz de introduzir culturas mediterrânicas como a vinha e a oliveira, plantando-as em socacos adaptados às encostas rochosas e declivosas da região.

O concelho de Sabrosa é também rico em património arqueológico e arquitetónico, fruto do seu percurso histórico. Com a criação da Região Demarcada do Douro em 1756 pelo Marquês de Pombal toda a estrutura desta região se viu transformada, passando a vinha e o vinho a dominar a paisagem, a estrutura económica e social e a própria linguagem arquitetónica.

Atualmente o concelho possui os seguintes imóveis classificados (Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro):

- Alto Douro Vinhateiro
- Castro de Sabrosa ou Castelo dos Mouros;
- Marcos graníticos nº 31-32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47;
- Pelourinho de Gouvães do Douro;
- Cemitério lusitano – romano (Quinta da Relva);
- Pelourinho de Provesende;
- Casa da Calçada (Provesende);
- Casa do Fundo de Vila (Provesende);
- Casa dos Belezas (Provesende);
- Casa dos Barros (Sabrosa);
- Casa de Miguel Torga (São Martinho de Anta)

Para além destes, Sabrosa dispõe de um vastíssimo conjunto de recursos patrimoniais (arqueológicos e arquitetónicos) que embora não classificados se encontram inventariados pelo município e que importa reabilitar, preservar e divulgar, e que a par de um vasto conjunto de tradições e elementos etnográficos (festas, romarias, artesanato) constituem marcos fundamentais da identidade do concelho e da região.

Figura 2 | Valores culturais, naturais e paisagístico do concelho de Sabrosa



Dinâmica populacional

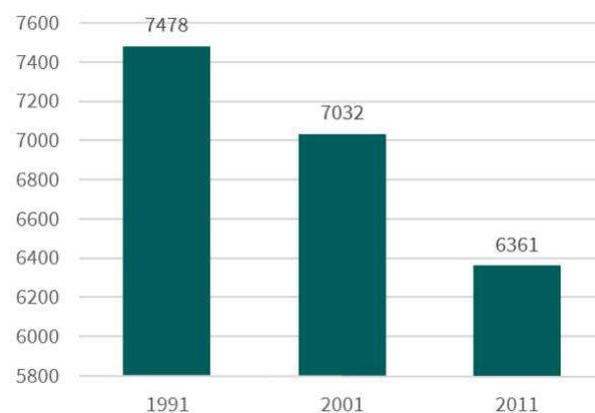
A população do concelho de Sabrosa totaliza 6361 residentes (dados 2011), o que representa cerca de 3,1% da população da região duriense.

A população concelhia tem registado um contínuo processo de despovoamento, uma vez que decresceu sucessivamente desde 1991 (tal como a região em que se insere e o próprio país); nesse ano residiam em Sabrosa 7 478 pessoas, menos 6% em 2001 e menos 15% em 2011.

Relativamente ao número de famílias, um total de 2452 em 2011, registou-se um aumento residual de 1% em 2001 e uma diminuição de 2% em 2011, passando-se de 3 pessoas por família em 1991, para 2,8 em 2001 e 2,6 em 2011.

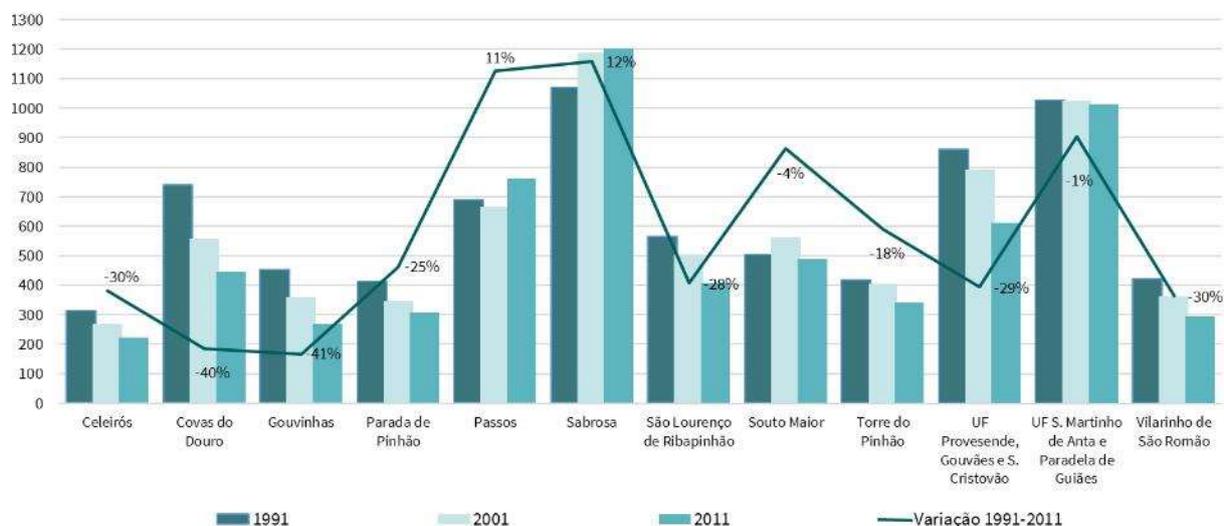
Em termos geográficos as dinâmicas populacionais apresentam fortes disparidades encontrando-se territórios que apresentam franco crescimento face a outros em claro declínio.

Figura 3 | Evolução populacional entre 1991 e 2011 no concelho de Sabrosa



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

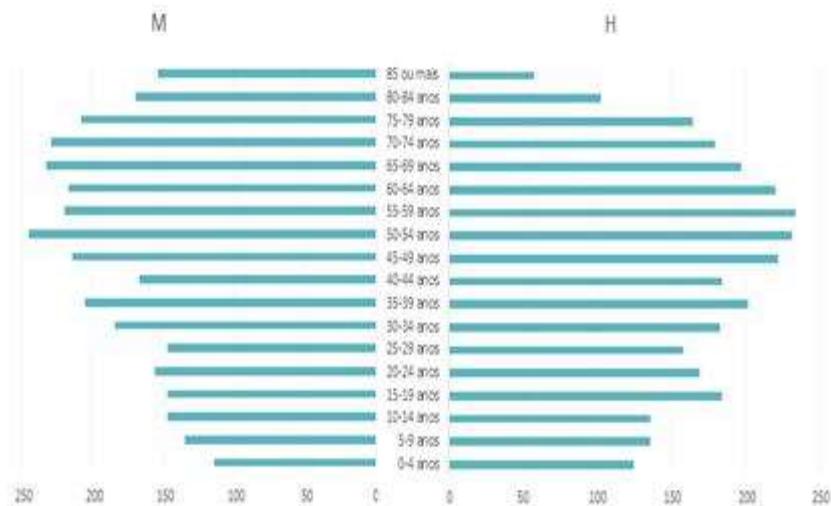
Figura 4 | Evolução da população nas freguesias do concelho de Sabrosa, entre 1991 e 2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

A par do despovoamento (consequência sobretudo do êxodo de população de faixas etárias mais jovens que procuram melhores condições de vida) verifica-se um crescente número de população com idade igual ou superior a 65 anos, representando estes cerca de 27% da população total do concelho em 2011 (superior ao verificado na região 23%), valor que já é superior ao dobro da população jovem (0-14 anos) (12%) no mesmo período, esta inferior a um ponto percentual comparativamente ao valor da região (Figura 5).

Figura 5 | Estrutura etária da população no Concelho de Sabrosa em 2011



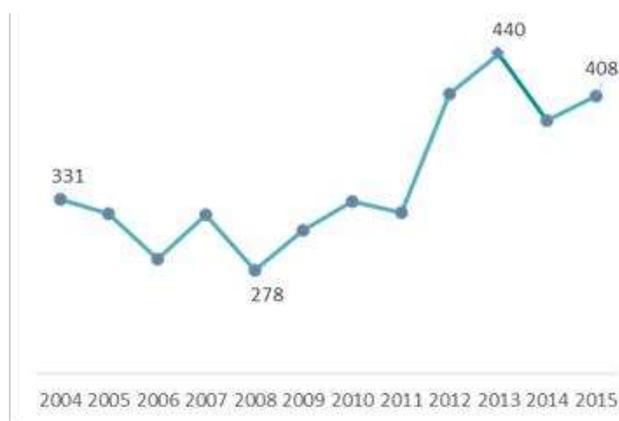
Fonte: INE, 2011

Outro dado importante sobre esta população é a sua baixa **qualificação**, 46% apenas possui o 1º ciclo, dos quais 11% não tem qualquer tipo de instrução, o que contribui para a falta de inovação, criatividade e empreendedorismo deste território.

Paralelamente a esta baixa qualificação, também o número de **desempregados** é elevado, tendo registado em 2013 o seu valor máximo (440 indivíduos), mais 162 do que em 2008, ano que se registou o valor mais baixo desde 2004.

Em 2015, a maioria destes desempregados tem idade superior a 35 anos (68%), estão à procura de um novo emprego (85%) e tem apenas o 1º ciclo (36%) (Estatísticas de desemprego, IEF, setembro de 2015).

Figura 6 | Número de desempregados no concelho de Sabrosa

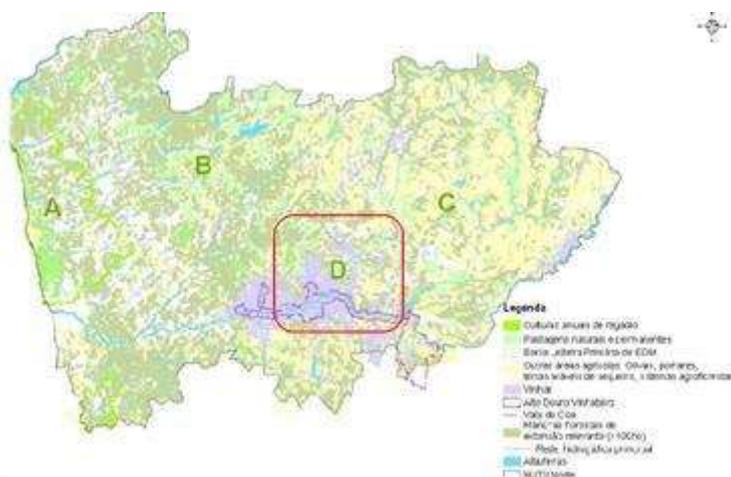


Fonte: IEF, Estatísticas mensais de desemprego por concelho, 2004 A 2015

Contexto económico

A economia local encontra-se assente, fundamentalmente, nas fileiras associadas aos recursos endógenos do concelho e da região, com destaque para a vinha e atividades correlacionadas. Note-se o peso destes em atividades como o tratamento da vinha e produção das uvas e ainda, das atividades transformadoras, nomeadamente as alimentares das quais se destaca a produção dos famosos vinhos da região (Figura 7).

Figura 7 | Especialização produtiva da região Norte



Fonte: PROT Norte

Outros dados que permitem consolidar esta informação é o número de explorações agrícolas (1136), o aumento de 7% que se verificou na superfície agrícola utilizada (SAU) entre 1999 e 2009 e o peso da cultura da vinha (82%) face a outras culturas.

Relativamente ao emprego, a maioria da população residente encontra-se empregada (55%), na sua grande maioria no concelho (72%). Estes trabalham sobretudo na agricultura (28%), em atividades de saúde (12%), no comércio (10%), na construção (9%) e na administração pública e defesa (8%). Estes

indivíduos deslocam-se de automóvel (60%) para o trabalho e utilizam, em média, 16,14 minutos nos seus movimentos pendulares.

A restante população residente empregada trabalha fora do concelho (28%) e desloca-se maioritariamente para Vila Real (52%), sede de distrito e principal centro polarizador, onde se observa a grande dinâmica económica e social existente na região duriense. Estes trabalham, sobretudo, no comércio a retalho (12%), na administração pública e defesa (9%), no comércio, manutenção e reparação de veículos (8%), na promoção imobiliária (7%), em atividades de saúde (7%) e na restauração e similares (6%).

Contribui também para a bolsa de emprego a população que entra no concelho para trabalhar (444 indivíduos). Estes provêm sobretudo de Vila Real (51%) e trabalham sobretudo no setor da educação (38%), na administração pública e defesa (13%), em atividades de saúde (12%), em indústrias transformadoras (8%) e no setor da agricultura (6%).

Figura 8 | Movimentos pendulares de e para o Concelho de Sabrosa



Dinâmica do edificado e sistema urbano

O povoamento no concelho de Sabrosa, à semelhança do demais território da região do Douro, é claramente concentrado num conjunto de pequenos aglomerados de cariz fundamentalmente rural dispersos pelo concelho. As quebras populacionais fazem-se sentir sobretudo no esvaziamento dos aglomerados de menor dimensão, que têm os seus núcleos centrais praticamente desabitados, verificando-se que as dinâmicas construtivas mais recentes acabam por acontecer nas franjas dos núcleos antigos.

À data dos Censos 2011 existiam no concelho de Sabrosa 4512 **edifícios** e 4659 **alojamentos**, o que correspondeu a um aumento de 6,4% e 6%, respetivamente, face a 2001, o que espelha a aposta que foi sendo feita na construção nova em detrimento da recuperação e reabilitação dos edifícios existentes. Estes dados permitem ainda verificar que apesar da diminuição do efetivo populacional, continuou a registar-se um aumento de edificado, que em duas décadas aumentou 15%.

O pico de construção ocorreu entre as décadas de 1971 e 1980, altura em que foram construídos 19% dos edifícios existentes em 2011, completando 58% do atual parque edificado. À semelhança de outros indicadores, observam-se fortes assimetrias territoriais.

A freguesia com maior número de edifícios e alojamentos no concelho é a União de freguesias de São Martinho de Anta e Paradela de Guiães com 859 e 897, respetivamente, o que corresponde a cerca de 22% do total do concelho; a freguesia sede de concelho concentra 12% dos edifícios e 14% dos alojamentos (Figura 9).

Neste concelho, tal como na maioria dos territórios do nosso país, predomina a construção de novos edifícios, em detrimento da realização de intervenções nos pré-existentes, como comprova a Figura 10. Este permite-nos perceber que na última década as novas construções apresentaram a mesma tendência de evolução que as ações de reabilitação urbana, no entanto, as primeiras superaram sempre as segundas, começando a sua proporção a aproximar-se a partir de 2009.

Figura 9 | Número de alojamentos nas freguesias do concelho de Sabrosa em 2011

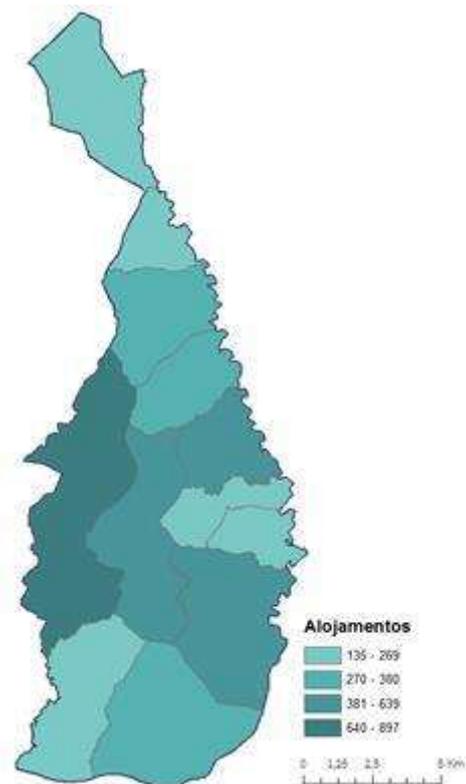
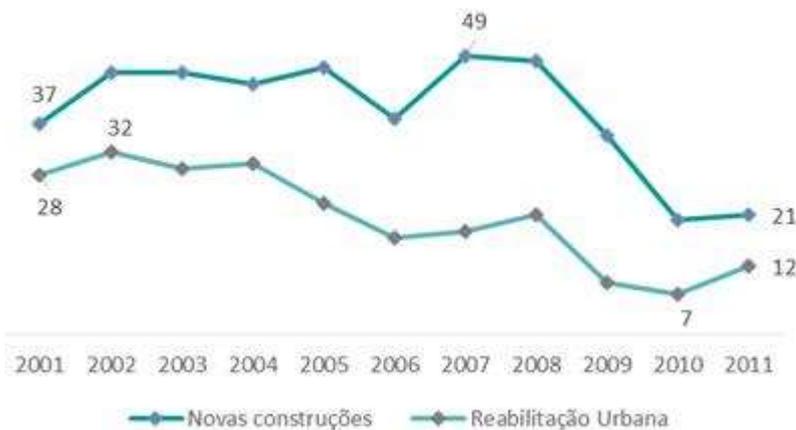


Figura 10 | Edifícios concluídos por tipo de obra no concelho de Sabrosa entre 2001 e 2011



Devido a esta residual importância que foi dada às ações de reabilitação urbana, este concelho, apresentava em 2011, 36% de edifícios com necessidade de intervenção, que se localizam sobretudo nas freguesias de Paços (15%), Vilarinho de São Romão (12%) e Sabrosa (10%).

Dos edifícios com necessidade de intervenção no concelho, 14% encontram-se com grandes necessidades de reparação e 8% encontram-se muito degradados. Tanto no primeiro caso como no segundo, é a freguesia de Torre do Pinhão que apresenta maior percentagem de edifícios nestas situações (21% e 27%).

Este parque habitacional apresenta, na sua maioria, edifícios isolados (66%), unifamiliares de 1 piso (94%) e exclusivamente residenciais (97%).

Os encargos médios mensais com habitação própria no concelho verificaram um aumento de 44% entre 2001 e 2011, ano em que se situavam nos 308,29€, acompanhando a tendência de aumento da região (40%). A freguesia que apresenta maiores encargos é a de Paços, com valores na ordem dos 390,59€, superior ao registado na região (355,51€).

Os encargos médios mensais com habitação arrendada no concelho em 2011 rondam os 125€, valor 64% superior ao verificado em 2001, seguindo a tendência da região (70%) ainda que com um aumento inferior, o que pode ser um atrativo para a vinda de novos residentes para o concelho. As freguesias onde os encargos com habitação neste tipo de regime são maiores são as freguesias de Covas do Douro (187,50€) e Celeirós (186,79€), valores superiores ao da Região (124,79€).

O facto demonstrado, pode ser um incentivo à compra ou construção de novas habitações em detrimento da dinamização do mercado de arrendamento.

Relativamente aos alojamentos, a maioria é ocupada de forma permanente (55%), existindo, no entanto, um valor bastante elevado (43%) de alojamentos utilizados apenas sazonalmente e uma minoria (5%) sem qualquer utilização, valores que nos mostram as consequências da perda de população, como o despovoamento e a diminuição progressiva da dinâmica populacional, económica e social de outros tempos.

Relativamente à **estrutura urbana** do concelho é formado por aglomerados de dimensão demográfica e funcional distintas, destacando-se essencialmente Sabrosa, sede de concelho e onde se localizam os principais equipamentos e serviços de âmbito concelhio, e o núcleo de São Martinho de Anta que

beneficia de uma localização geográfica privilegiada no contexto local e regional – proximidade a Sabrosa e a Vila Real – e onde se observa a presença de algumas funções urbanas de proximidade. Ambos os aglomerados encontram-se localizados em freguesias com mais de 1.000 residentes.

Os demais aglomerados, embora tendo mais ou menos população, não têm registado dinâmicas urbanas além do pontual crescimento do parque edificado. No contexto da hierarquia estabelecida, no PDM de Sabrosa, para o sistema urbano municipal, Sabrosa e São Martinho de Anta surgem ambos no nível I, assim considerados por se distinguirem face aos demais no que respeita à dotação de equipamentos para prestação de serviços à comunidade.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A definição do limite da área de reabilitação urbana procura estabelecer uma área de intervenção coerente e harmoniosa e que ao mesmo tempo encerre a diversidade funcional de São Martinho de Anta, tendo a sua delimitação sido precedida de uma avaliação (empírica) que ponderou, para além do conhecimento da situação atual, questões como:

- Configuração do atual perímetro urbano, evolução urbanística, formas de ocupação e coesão territorial;
- Articulação com a estratégia municipal de requalificação urbana e com os investimentos públicos em matéria de melhoria da qualidade de vida das populações;
- Diagnóstico das necessidades de reabilitação do edificado e integração no tecido urbano da vila;
- Localização dos principais elementos patrimoniais e simbólicos do aglomerado;
- Multifuncionalidade do tecido urbano e diversidade da oferta de bens e serviços.

Atendendo aos critérios enunciados, às características de ocupação e à abrangência que se pretende que as iniciativas de reabilitação urbana tenham no contexto deste centro urbano optou-se por integrar na ARU2 uma parte significativa do seu perímetro urbano, procurando assim potenciar a sua dinamização e revitalização económica e social. A integração desta área permite também assegurar a continuidade e a estruturação do tecido urbano, contribuindo assim para uma imagem urbana mais diversa, coesa e coerente, e consequentemente, mais qualificada.

Figura 11 | Tecido urbano da ARU de São Martinho de Anta



Fonte: CMS

Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

Enquadramento

O desenvolvimento do núcleo de São Martinho de Anta foi ao longo das décadas fortemente suportado pelo seu posicionamento geográfico na confinância de um dos principais eixos de acessibilidade regional, a (EN322/EM323) (Vila Real-Alijó). Embora a vila não se desenvolva marginalmente a esta via, a acessibilidade que esta lhe confere determinou a dinâmica e a morfologia da ocupação urbana deste aglomerado. O posicionamento territorial da vila viu-se significativamente reforçado com a construção da variante à EN322, via de ligação ao nó da A24, e que aproximou São Martinho de Anta, e conseqüentemente o demais território concelhio, dos principais polos regionais.

Sendo o segundo principal centro urbano do concelho, a área a ARU2 possui um elevado grau de infraestruturização, encontrando-se ainda dotada de um conjunto de bens e serviços de proximidade e de suporte às necessidades básicas da população. Encontra-se também aqui instalado Centro de Vinificação do grupo Sogevinus, com dimensão relevante no contexto de oferta de emprego local.

População e Dinâmica demográfica

Na ARU de São Martinho de Anta residiam, em 2011, **475 pessoas**, mais 33 pessoas do que as recenseadas em 2001 (442), o que permitiu compensar a perda populacional da década anterior (entre 1991 e 2001, a vila perdeu 17 habitantes). Embora em termos absolutos os valores pareçam pouco expressivos o facto é que São Martinho de Anta é um dos poucos territórios concelhios que apresenta dinâmicas demográficas favoráveis na mais recente década, registando ganhos populacionais superiores à sede concelhia.

Relativamente ao **perfil etário** da população residente verifica-se na ARU2 um comportamento semelhante ao do concelho, embora com ligeiras diferenças de “sinal contrário” – por um lado apresenta maior proporção de população jovem (17% face a 12% no concelho) e por outro maior proporção de população idosa (30% face a 27%), o que embora resulte num índice de envelhecimento mais favorável - o índice de envelhecimento na ARU2 situa-se nos 178%, sendo que no concelho atingiu já os 214% - traduz um índice de dependência total mais desfavorável – 88% na ARU2 face a 64% no concelho.

Figura 13 | Variação populacional entre 1991 e 2011

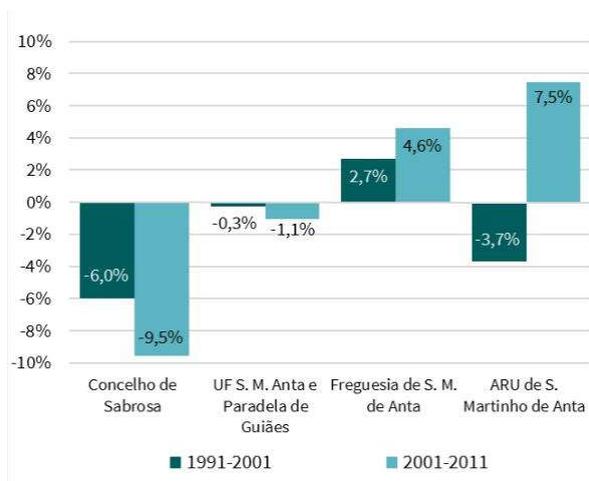
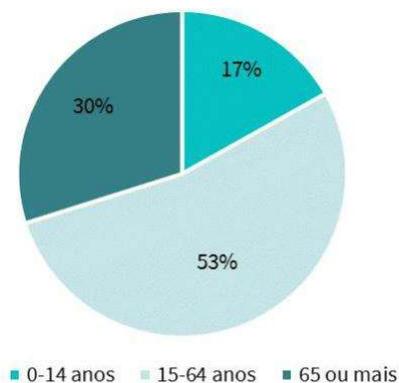


Figura 14 | População residente na ARU2 por grandes grupos etários, em 2001

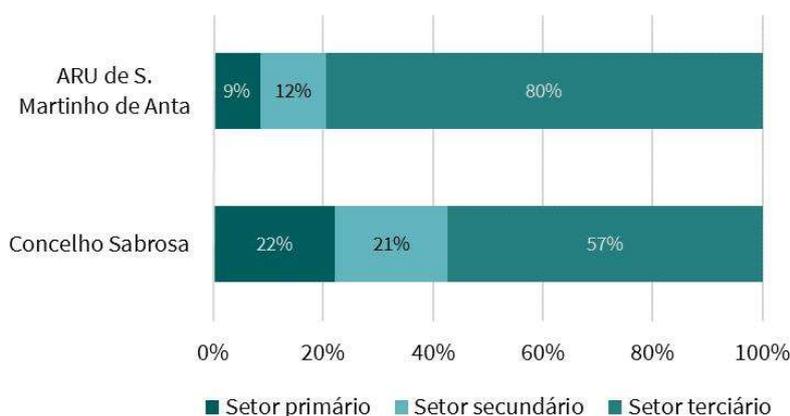


Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Também relativamente ao **grau de instrução**, e tendo como referencial os valores concelhios, se verifica uma situação ligeiramente mais favorável no contexto da ARU2 – a população que não sabe ler nem escrever representa apenas 7,4% (no concelho são 10%), havendo mesmo 15,4% dos residentes em São Martinho de Anta a frequentar ou com o ensino superior completo (face a apenas 7% no total do concelho).

Relativamente ao **perfil de emprego**, a situação era em 2011 relativamente favorável, encontrando-se apenas 16 pessoas desempregadas (3% da população total). Relativamente à distribuição da população por setor de atividade, registam-se diferenças significativas face ao perfil concelhio, com forte dominância do setor dos serviços. Uma última nota para referir que dos 161 residentes na vila que se encontravam empregados em 2011, apenas 69% trabalhava no concelho de Sabrosa, verificando-se que a atividade no emprego gerada pelo exterior (e sobretudo por Vila Real) tem um impacto um pouco maior em São Martinho de Anta do que na generalidade do concelho.

Figura 15 | População empregada por setor de atividade, em 2011



Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011

Ocupação urbana

A ARU de São Martinho de Anta integra a generalidade do tecido urbano da vila, caracterizado por uma relativa dispersão do edificado que surge fortemente ancorado nos principais arruamentos. Distinguem-se dois núcleos marcados por um maior grau de consolidação e compactação, a área central da vila correspondente ao Largo do Eirô e zona envolvente, e a área urbana a nascente, que se desenvolve em torno da Igreja Matriz. O espaço urbano, no seu conjunto beneficia de elevado desafogo, o que permite uma interessante interpenetração do espaço rural envolvente no interior da vila, conferindo-lhe uma imagem, que embora urbana, assume características de forte ruralidade.

A proximidade da EN322 e sobretudo da sua atual variante, tem constituído um dos motores de desenvolvimento recente de São Martinho de Anta pela proximidade que confere à sede concelhia, à A24 e à cidade de Vila Real.

Uma vez que a ARU compreende a quase totalidade do espaço urbano da vila, encerra, no seu interior a diversidade de funções urbanas presentes – equipamentos de utilização coletiva (desporto, apoio social, cultura), serviços (farmácia, serviços de correio, serviços da junta de freguesia), comércio de proximidade (mercearias, cafés, restaurantes), locais de culto, espaços de utilização pública, etc.

Figura 16 | Ocupação urbana na ARU de São Martinho de Anta



Fonte: CMS

Relativamente ao **espaço público** este tem vindo a ser objeto de intervenções ao longo dos anos, embora colocando-se particular tónica nos espaços mais centrais da vila – Largo do Eirô – sentindo-se agora necessidade de promover uma intervenção um pouco mais alargada e abrangente que permita a integração

dos demais espaços urbanos, reforçando a coesão da vila enquanto centro urbano estruturante no contexto municipal. Esta intervenção deverá dar particular atenção às necessidades e exigências atuais da comunidade e à forma como esta utiliza o espaço público e dele se apropria.

Figura 17 | Espaço público na ARU de São Martinho de Anta



Fonte: CMS

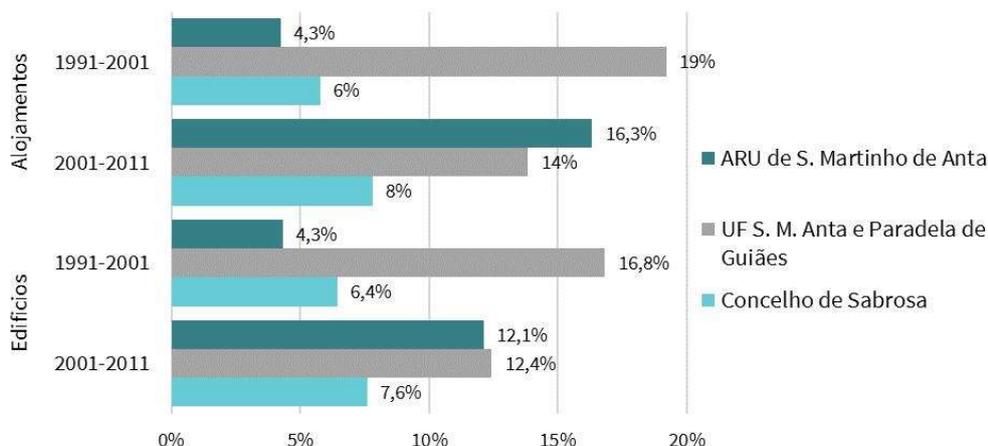
É também fundamental dar continuidade às iniciativas que têm procurado promover a identidade e os símbolos locais, com destaque para a figura do escritor Miguel Torga pela importância cultural e visibilidade que possui, uma vez que apresentam elevado potencial para alavancar a coesão territorial e as dinâmicas socioeconómicas locais.

Edificado e Dinâmica Urbanística

No que à **dinâmica construtiva** se refere a vila de São Martinho de Anta, por se tratar do segundo principal aglomerado concelhio e sobretudo pelo posicionamento geográfico que possui, regista dinâmicas positivas, em alinhamento com as tendências das unidades territoriais em que se insere, embora com dimensão diversa (Figura 18). Na ARU recensearam-se, em 2011, **324 edifícios** e **342 alojamentos**, o que traduz, para a primeira década do séc. XXI, um crescimento ligeiramente superior ao registada na união de freguesias e francamente acima do concelhio, o que face à década anterior reflete o reforço da atratividade de São Martinho de Anta, num momento em que a dinâmica construtiva na generalidade do concelho apresentava fortes sinais de abrandamento e estagnação.

A informação estatística permite ainda inferir um ligeiríssimo aumento do número médio de alojamentos por edifícios na ARU2, reflexo do aparecimento entre 2001 e 2011 dos primeiros edifícios de habitação plurifamiliar da vila. De notar que se em 1991 o número médio de pessoas por fogo era já relativamente baixo – 1,6 – em 2011 este indicador refletia um ainda maior excedente de alojamentos – em média na vila residiam 1,4 pessoas por fogo – num território onde a dimensão média das famílias é de 2,7 pessoas.

Figura 18 | Evolução do número de edifícios e alojamentos entre 1991 e 2011



No que se refere a **épocas construtivas**, dos 324 edifícios atualmente presentes na ARU2 apenas 31 são anteriores a 1960 (9,6%), sendo que 63% são posteriores a 1981, o que traduz a juventude do parque edificado; note-se que se considera como vida útil dos imóveis os 70 anos, havendo na ARU apenas 21 edifícios anteriores a 1945. A década de 80 do século passado a par da mais recente década censitária foram aquelas em que a ARU registou uma maior dinâmica construtiva (cerca de 24% dos edifícios em cada uma delas), o que sustenta a afirmação do recente reforço de atratividade por parte de São Martinho de Anta.

Relativamente ao estado de **conservação do edificado e dos alojamentos** a informação estatística disponível não possui o grau de desagregação desejado, porém, da observação feita no local e atendendo a que quase 2/3 dos edifícios tem menos de 35 anos, havendo cerca de 1/4 com 15 ou menos anos, conclui-se pelo razoável/bom estado de conservação da generalidade do edificado.

Há, no entanto, dissonâncias a assinalar que deverá procurar-se eliminar ou integrar, numa perspetiva de promoção da identidade local, de melhoria da imagem urbana e de salvaguarda de características arquitetónicas tradicionais.

Figura 19 | Estado de conservação e dissonâncias do edificado na ARU de São Martinho de



Fonte: CMS

Relativamente à morfologia do edificado, em 2011, 98% dos edifícios da ARU possuíam apenas 1 ou 2 fogos e 88% dos edifícios tem 1 ou 2 pisos, não se registando edifício com mais do que 4 pisos. No que se refere a técnicas construtivas, em 2011, na ARU2 86% dos edifícios apresentavam estrutura em betão armado. Já em matéria de utilização dominante, 95% dos edifícios eram em 2011 exclusivamente residenciais, havendo 12 edifícios em que a função principal não é a habitacional.

No que respeita aos alojamentos, dos **342 alojamentos** recenseados em 2011, apenas 3 são alojamentos familiares coletivos (ex.: lares, centros de acolhimento), não havendo registo no interior da ARU de qualquer alojamento considerado não clássico.

Dos alojamentos familiares clássicos, apenas cerca de metade (51%) se encontram ocupados de forma permanente, proporção idêntica à média concelhia (52%); havia, à data, apenas 16 alojamentos vagos (4,7% do total), valor bastante baixo, quer no contexto local, quer no contexto regional. Estes números colocam o peso da 2ª residência ou residência ocasional nos 44,2%, o que permite concluir que, apesar do papel que a vila de São Martinho de Anta desempenha no sistema urbano concelhio, a sua ocupação é marcada por forte sazonalidade, à semelhança de grande parte dos aglomerados do concelho de Sabrosa. Este facto, para além de poder contribuir para uma imagem de relativa desertificação, induz dinâmicas de procura sazonais, nem sempre compatíveis com o retorno financeiro esperado pelos agentes económicos.

De acrescentar que dos 173 alojamentos de 1ª a residência, 88% são ocupados pelo proprietário, havendo apenas 14 alojamentos arrendados, o que reflete a reduzida dinâmica do mercado de arrendamento na ARU, embora em alinhamento com o concelho, a região e até o país.

No que respeita a condições de habitabilidade e dotação de infraestruturas domiciliárias apenas surgem recenseados dois alojamentos sem instalações de banho. Dos alojamentos de residência habitual apenas 4% possuem uma área útil inferior a 50m², sendo que 65% têm mais de 100m²; de notar é o facto de se registar apenas 1 alojamentos com 1 ou 2 divisões, sendo que 83% têm 5 ou mais divisões.

No que se refere à recente **dinâmica urbanística**, e analisando os dados relativos ao licenciamento de edifícios no período 2005-2014 (para a freguesia de São Martinho de Anta), é possível observar uma relativa estagnação do setor da construção a partir de 2009 (dos 81 edifícios licenciados nesse período apenas 1/3 foi licenciado após 2009), fruto da situação económico-financeira do país, embora se verifiquem anos de recuperação das dinâmicas (em 2011 licenciaram-se 15% dos edifícios dos últimos 10 anos). Quanto ao tipo de obra, nesses 10 anos, a construção nova representou 73% dos licenciamentos, mantendo-se a reduzida dinâmica de reabilitação ao longo de toda a década. Em termos de utilização, cerca de 72% dos edifícios licenciados na freguesia de São Martinho de Anta, entre 2005 e 2014, destinavam-se a habitação familiar.

Finalmente uma última referência à classificação e qualificação do solo da área delimitada pela ARU no âmbito do **PDM em vigor** (aprovado pela Deliberação n.º 527/2018, de 23 de abril), uma vez que é o seu contexto regulamentar que enquadra as intervenções no âmbito da regeneração urbana e reabilitação do edificado. Conforme se referiu já inúmeras vezes toda a área contida na ARU integra a classe de solo urbano, integrando a quase totalidade a categoria de espaços residenciais (urbanizados) de nível I, estando pequenas parcelas afetadas a equipamentos coletivos qualificadas como espaços de usos especiais, e a área da unidade de vinificação integrada em espaços de atividades económicas.

Valores culturais

A vila de São Martinho de Anta, para além do seu elevado valor simbólico enquanto berço de uma das mais importantes figuras da literatura portuguesa do séc. XX, Miguel Torga, possui também uma importante valia enquanto conjunto urbano, destacando-se ainda a título individual um conjunto de imóveis considerados notáveis no contexto local.

À data, no interior da ARU, só se encontra classificada a **Casa de Miguel Torga** (casa-museu); trata-se de uma pequena casa térrea, com jardim e pomar, onde Miguel Torga e a família passavam férias e na qual o poeta escreveu muitos dos seus poemas, contos e páginas de diário.

No interior da ARU da vila de São Martinho de Anta destacam-se ainda os seguintes imóveis:

- Igreja Matriz e Cruzeiro
- Capela de São João
- Residência Paroquial
- Antiga Casa dos Roseiras
- Antiga Casa do Dr. Sousa Rosa
- Espaço Miguel Torga
- Solar na R. Fundo do Povo
- Antiga Escola Primária de São Martinho de Anta

Figura 20 | Património arquitetónico da ARU de São Martinho de Anta



Apesar do reconhecido valor destes imóveis *per se*, reconhece-se que a principal riqueza de São Martinho de Anta se encontra na imagem da vila enquanto conjunto urbano de elevado interesse cultural, histórico e etnográfico, e que surge exponenciado pelas vivências e experiências que proporciona, destacando-se neste contexto o Largo do Eirô, por exemplo.

Atividade económica

A vila de São Martinho de Anta, segundo principal aglomerado do concelho, afirma-se no contexto de Sabrosa não apenas por via das suas dinâmicas demográficas e urbanísticas mas também pela diversidade funcional que oferece – encontram-se aqui localizados equipamentos, comércio e serviços de proximidade, bem como algumas unidades produtivas geradoras de emprego.

Apesar da sua proximidade à sede de concelho e à cidade de Vila Real, a que a população recorre para adquirir a generalidade dos bens e serviços, São Martinho de Anta é capaz de prover as necessidades diárias da sua população, polarizando mesmo algum do território rural envolvente. A vila foi ao longo dos anos mais recentes alvo de diversas ações de requalificação urbana, o que contribuiu para a manutenção do (pouco) comércio local, e por isso prosseguir este caminho de regeneração do tecido urbano e reabilitação do edificado será determinante para a revitalização económica da vila, na medida em que cria novas dinâmicas, mobiliza massa crítica e estimula a instalação de novas atividades.

Embora São Martinho de Anta, à semelhança da globalidade da região duriense, seja um território de matriz rural em que atividade agrícola marca fortemente a paisagem, a identidade local e as próprias comunidades, atualmente, são as atividades terciárias aquelas que em termos de efetivo populacional, mais pessoas empregam, no concelho e em particular na ARU (57% da população concelhia e 80% da população residente em São Martinho de Anta).

De acordo com os dados Quadros de Pessoal para o ano 2013, a união das freguesias de São Martinho de Anta e Paradela de Guiães, concentrava 14% dos estabelecimentos do concelho (20 num total de 143 estabelecimentos registados), sendo, conforme esperado, a segunda freguesia que maior quantitativo empresarial apresenta.

De notar, que dos 20 estabelecimentos da união de freguesias a ARU de São Martinho de Anta concentra 11, sendo que a maioria dos restantes de encontram na sua envolvente imediata. Todos os estabelecimentos registados possuem menos de 10 pessoas ao serviço e a grande maioria desenvolve atividades terciárias.

Embora o comércio local consiga suprir algumas das necessidades diárias da população a dinâmica e a diversidade comerciais são reduzidas. Os Quadros de Pessoal têm registados apenas 3 estabelecimentos sob a designação de “Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos” – farmácia, papelaria e peças para automóveis. De notar, contudo, que a realidade denota a presença de uma maior diversidade de estabelecimentos e atividades.

Para além das questões relacionadas com a diversidade e a diferenciação da oferta de bens, o comércio local apresenta uma imagem pouco atrativa, sobretudo para a população mais jovem que se pretende fixar e para os visitantes que se pretende atrair (mobilizados pelo imaginário de Miguel Torga). Considera-se assim que o investimento na modernização dos espaços e na inovação da oferta dará decerto um importante contributo para o aumento da procura e da atratividade da economia local.

As atividades transformadoras assumem também alguma expressão (3 dos 11 estabelecimentos) e laboram no setor de produção de vinhos (2) e no equipamento hidráulico e pneumático. Os restantes estabelecimentos operam no setor dos serviços estando associados a atividades diversas – serviços postais, educação, administração local, saúde e desporto.

De notar que, também a total ausência de estabelecimentos do subsetor da restauração e similares traduz o desajustamento da informação veiculada pelos Quadros de Pessoal face à realidade observada no local; encontram-se na ARU mais estabelecimentos do que os registados, refira-se a título de exemplo a presença de diversos cafés, um talho, uma loja de móveis e de um espaço cultural (Espaço Miguel Torga).

Em termos de distribuição espacial verifica-se uma concentração das atividades em torno do Largo do Eirô (sobretudo comércio e serviços), havendo também um conjunto de estabelecimentos ancorados no eixo da EN322 e respetiva variante.

De notar ainda que São Martinho de Anta não é alheia à crescente importância que a promoção de eventos alusivos a tradições e costumes assume nos concelhos mais marcados pela interioridade e pela ruralidade, destacando-se neste contexto a Festa de São Martinho e a diversidade de iniciativas culturais promovidas no Espaço Miguel Torga, que embora pouco mobilizadoras da comunidade local atraem à vila um vasto público.

Embora o posicionamento geográfico da vila possa tender a fazer dela um espaço vocacionado para a função meramente residencial, importa contrariar essa tendência, revitalizando o seu tecido económico, numa lógica de complementaridade e interdependência, promovendo o que os territórios “concorrentes” não têm, apostando em iniciativas de base local e criando uma oferta diferenciada.

Análise SWOT

Pontos Forte	Pontos Fracos
<ul style="list-style-type: none">▪ Dinâmica populacional e urbanística▪ Posicionamento geográfico▪ Oferta funcional de proximidade▪ Qualificação dos recursos humanos e grau de empregabilidade	<ul style="list-style-type: none">▪ Reduzida diversidade da oferta comercial e dependência funcional do exterior (equipamentos, bens e serviços)▪ Dificuldade de envolvimento da comunidade nas iniciativas de promoção da identidade local
Oportunidades	Ameaças
<ul style="list-style-type: none">▪ Aposta municipal na reabilitação e na qualidade de vida urbanas▪ Simbolismo local (imagem de marca associada a Miguel Torga) e imagem urbana de conjunto▪ Boa acessibilidade regional e nacional	<ul style="list-style-type: none">▪ Dificuldade de acesso a financiamento (por parte dos privados) para intervenções de reabilitação do edificado▪ Forte concorrência territorial

Objetivos de Reabilitação Urbana

A reabilitação urbana é, por definição, “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente” sendo essa abordagem integrada que o município de Sabrosa pretende promover ao optar por delimitar Áreas de Reabilitação Urbana para os dois principais centros urbanos do concelho – Sabrosa (ARU1) e São Martinho de Anta (ARU2).

A estratégia de reabilitação urbana, embora coloque particular enfoque na intervenção física no edificado, só será bem-sucedida se permitir a revitalização económica, cultural e social dos seus espaços urbanos e da sua comunidade.

O atual momento constitui uma oportunidade e um estímulo decisivos à intervenção do município na promoção da reabilitação urbana, dando a delimitação da ARU de São Martinho de Anta um contributo essencial para o envolvimento dos privados no processo de revitalização e requalificação da vila.

Na definição da **Estratégia de Capacitação** do concelho de Sabrosa (desenvolvida no contexto do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana*, 2014) estabelece-se que esta “pressupõe a criação de condições para um território mais equilibrado, no sentido de uma redistribuição espacial da população e das atividades que favoreça a consolidação do papel e das funções dos aglomerados de média dimensão e evite uma desertificação rápida e acentuada da grande maioria dos espaços rurais.”

A promoção da reabilitação urbana, tem de encontrar também o devido enquadramento num contexto de orientações de política urbana, designadamente no seu **Plano Diretor Municipal**, por se tratar do documento que estabelece a estratégia de desenvolvimento do concelho, o seu modelo territorial e políticas urbanas, regras e critérios de ocupação e uso do solo. É neste contexto que o Plano estabelece como objetivo central “a consolidação do papel do concelho de Sabrosa no contexto regional”, reconhecendo a importância de tornar os seus centros urbanos mais atrativos e qualificados.

Assim, atendendo ao percurso estratégico a que a CMS pretende dar continuidade em matéria de requalificação urbana e em estreita articulação com os objetivos estabelecidos no RJRU, estabelece-se para a ARU de São Martinho de Anta um **objetivo estratégico** central (OE) para a reabilitação urbana, que por sua vez se desdobra em múltiplos **objetivos específicos** (Oesp) que darão enquadramento operativo às intervenções a promover no âmbito das operações de reabilitação urbana.

Objetivos Estratégicos e específicos da ARU de São Martinho de Anta:

OE | Requalificar o tecido urbano e revitalizar o tecido económico da vila de São Martinho de Anta

Oesp 1 | Promover a reabilitação do edificado (público e privado)

Oesp 2 | Requalificar o espaço público aumentando a sua atratividade enquanto espaço de estadia e de promoção de dinâmicas sociais

Oesp 3 | Melhorar a qualidade de vida urbana e de funcionalidade do tecido urbano, harmonizando e compatibilizando a diversidade funcional e a interpenetração do espaço rural envolvente

Oesp 4 | Salvar os elementos patrimoniais e simbólicos divulgando-os enquanto fatores distintivos da identidade e cultural locais

Oesp 5 | Modernizar e requalificar as redes de infraestruturas urbanas (básicas, viárias e de comunicação), promover a pedonalização e acessibilidade universal

Oesp 6 | Promover a sustentabilidade e a coesão do tecido urbano nas suas vertentes social, económica, ambiental e cultural

Oesp 7 | Incentivar as iniciativas locais e o empreendedorismo, apostando na diversificação e na identidade e simbolismo local, criando uma oferta de bens e serviços diferenciada

A prossecução destes objetivos obedece, aos princípios gerais de política de reabilitação urbana estabelecidos na lei – responsabilização, subsidiariedade, solidariedade, sustentabilidade, integração, coordenação, contratualização, proteção, justa ponderação e equidade – e pressupõe, naturalmente, um crescente e constante envolvimento dos proprietários e da comunidade local em geral, que encerra em si mesmo um objetivo transversal de atuação: a promoção do sentido de comunidade e de uma cidadania ativa.

Benefícios fiscais, Apoios e Incentivos

Identificação dos benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Conforme sustenta o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações subsequentes, 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 Sabrosa 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.

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 de São Martinho de Anta 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 mais uma vez sem prejuízo de outros benefícios, apoios e incentivos, serão conferidos os **benefícios fiscais** que constam da Tabela 1 e que o município optar por adotar.

Tabela 1 | Benefícios fiscais previstos na legislação em vigor

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	n.º 1, artigo 45.º	Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (...) Obs.: Vide as correspondências nas redações vigentes dos: (DL n.º 307/2009, de 23/10; DL n.º 95/2019, de 18/07) e (DL n.º 101-D/2020, de 07/12)
		Alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º	Os imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior (...) ficam isentos de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado (...) por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
Isenção de IMT	EBF	Alínea b) e c) do n.º 2 do artigo 45.º	Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
			Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.
IRS	EBF	Alínea a) do n.º 4 do artigo 71.º	São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (...).
		n.º 18, artigo 71.º	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 arbitral municipal, consoante os casos.
Mais-valias	EBF	n.º 5, artigo 71.º	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
Rendimentos prediais	EBF	n.º 7, artigo 71.º	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 de: (...).
Redução da taxa de IVA	CIVA	Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º	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 (registro 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 266-B/2012, de 31 de dezembro, que revogou o 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 n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, 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.

Tabela 2 | Estado de conservação dos edifícios

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

Fonte: Decreto-Lei n.º 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 do 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 de São Martinho de Anta.

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.

Renovação da Área de Reabilitação Urbana de São Martinho de Anta