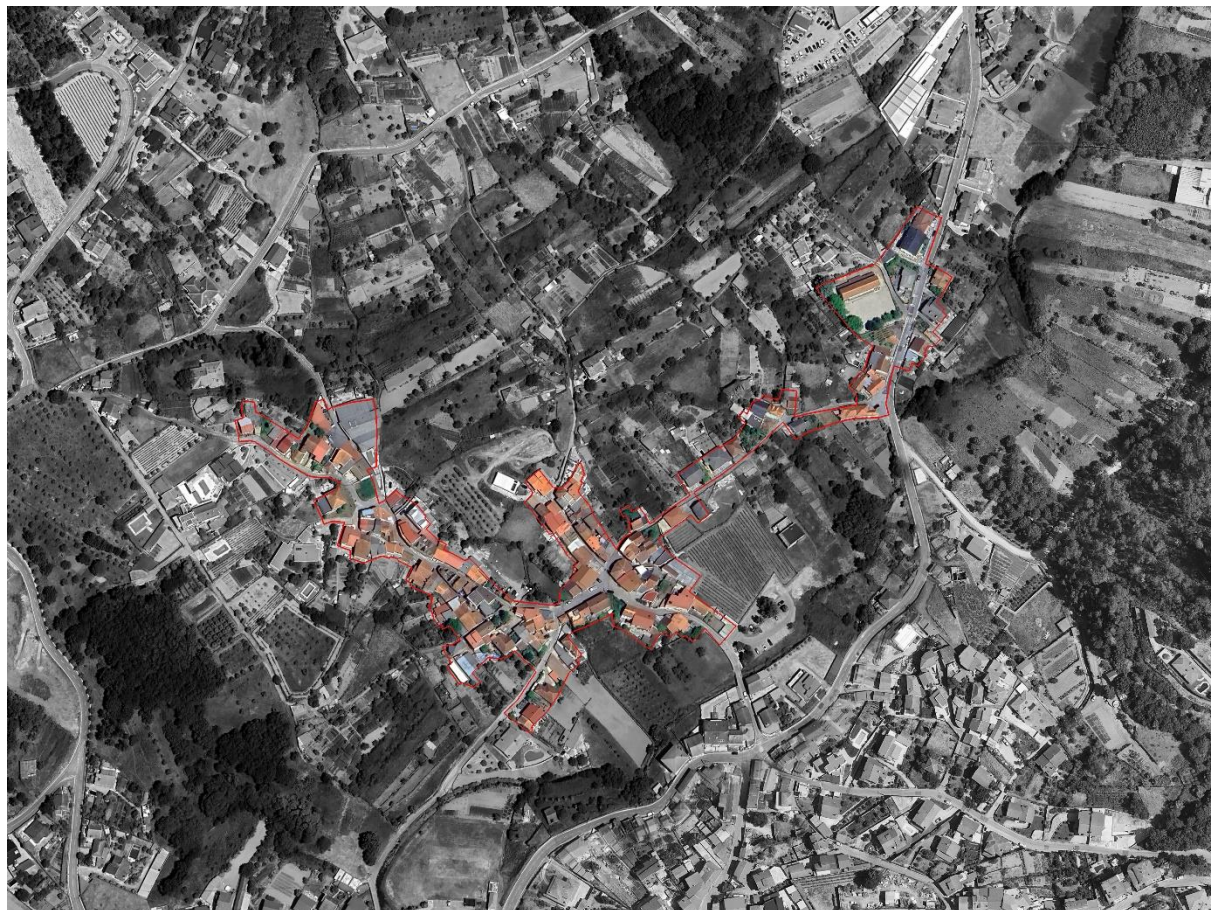




MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SÃO MARTINHO DE
ORGENS
FREGUESIA DE ORGENS - VISEU**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MAIO 2024

Índice

| | |
|---|----|
| PREÂMBULO | 3 |
| 1. INTRODUÇÃO | 5 |
| 2. CONTEXTO TERRITORIAL..... | 7 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE ORGENS | 9 |
| 4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO | 16 |
| 5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE ORGENS E DA LOCALIDADE DE SÃO MARTINHO DE ORGENS..... | 17 |
| 6. ANÁLISE SWOT | 19 |
| 7. A ARU DE SÃO MARTINHO DE ORGENS | 21 |
| 8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO | 26 |
| 9. ESTRATÉGIA, PRINCÍPIOS E VALORES..... | 27 |
| 10. CONCLUSÃO | 31 |

ANEXO I. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

PREÂMBULO

Na sequência da deliberação de 3 de março de 2022 do executivo da Câmara Municipal de Viseu, foi delegado à *Viseu Novo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana SA*, a elaboração dos projetos e do processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbanas (ARU) em todas as freguesias do concelho de Viseu, de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada.

A 30 de março de 2022, foi aprovado, pelo Conselho de Administração da Viseu Novo SRU, o Programa Preliminar relativo às propostas de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana das freguesias de Viseu.

A presente proposta de delimitação é referente à **localidade de São Martinho de Orgens**, pertencente à **Freguesia de Orgens**. A delimitação desta ARU está sujeita a alterações, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

Considerando o conjunto expressivo de intervenções de reabilitação levadas a efeito, nos últimos anos, pelo Município de Viseu, pela Viseu Novo SRU e pelos investidores privados, dentro dos limites da atual ARU de Viseu, que ocupa parte do território da freguesia de Viseu, pretende-se, agora, a requalificação do espaço público e do património edificado, através do incentivo ao investimento público e privado, *“em virtude da insuficiência, degradação ou obsolência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verde 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”*, na localidade de **São Martinho de Orgens**.

É neste enquadramento que se opta por criar novos limites definidos para as Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Viseu, de modo a que o Município se muna de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar o nível das infraestruturas e da qualidade urbanística em geral, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.



MUNICÍPIO DE
WISEU



WISEUNOVO
SRU

Face ao exposto, e de acordo com o disposto no artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, a presente proposta (constituída por peças escritas e desenhadas), deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Viseu para aprovação e, posterior apresentação à Assembleia Municipal de Viseu, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.



1. INTRODUÇÃO

A presente “**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Martinho de Orgens – na Freguesia de Orgens**” enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente no seu artigo 13º referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU’s).

O referido regime jurídico permite o desenvolvimento dos processos de criação de ARU’s, de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação (ORU). Através desta opção, o Município tem três anos para desenvolver e aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada.

Face ao exposto, a proposta de delimitação da ARU que se apresenta contém, ao abrigo da legislação vigente, o seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa, que incluiu os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro de apoios e incentivos à reabilitação.

A presente proposta de delimitação da ARU deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal. Após deliberação, a Câmara Municipal deve proceder à publicação, através de aviso na 2ª Série do Diário da República, divulgar na página eletrónica do Município e remeter ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, (IHRU, I.P.), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da ARU.

Tendo em consideração os princípios da reabilitação urbana, estipulados no RJRU, como “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*” e, com base nos pressupostos estabelecidos na intenção de criar ARU’S para todas as freguesias do concelho de Viseu, foram assumidos os seguintes objetivos:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;



- Fomentar a proteção e valorização do património com a concretização do seu potencial de modernidade e de futuro;
- Fomentar a revitalização urbana;
- Incentivar à reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Reabilitar os núcleos urbanos degradados;
- Combater o despovoamento e desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho de Viseu, qualificando e integrando as áreas urbanas mais vulneráveis e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do património edificado existente;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- Aproveitar o património cultural e natural para finalidade turística;
- Alargar a oferta imobiliária para contrapor a elevada procura no centro da cidade;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa;
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo o investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

São Martinho de Orgens é uma localidade pertencente à **Freguesia de Orgens**, concelho de Viseu, situada, aproximadamente, a 4,4 Km da sede municipal (CMV).

Detém um património natural e elementos arquitetónicos de relevo, com edifícios habitacionais e religiosos. Caracterizando-se por ser uma localidade periurbana, ainda que evidencie sinais de alguma ruralidade, apresenta uma grande diversidade nas características do seu aglomerado edificado e malha urbana, decorrentes de diferentes períodos de desenvolvimento. Por um lado, existem edificações mais antigas que foram sendo construídas adaptando-se à morfologia do terreno. Estas são, na sua maioria, habitações unifamiliares, de um a três pisos, com predominância de sistemas construtivos em alvenaria de granito e cobertura em telha cerâmica de barro. Sendo a atividade agrícola predominante na época da sua construção, podem ter associado um pequeno logradouro ou espaço de cultivo e arrumos afetos à produção agrícola e para guardar animais ao nível do piso térreo. Formam uma estrutura edificada compacta, que se desenvolvem junto às vias de circulação, com características arquitetónicas de destaque, evidenciando a relevância da sua preservação e recuperação. Por outro lado, em virtude do crescimento da cidade, da própria localidade e freguesia, existem prédios de habitação multifamiliar, alguns com a inclusão de comércio

nos pisos inferiores ao nível do piso térreo. Não obstante serem edifícios mais recentes, marcam a imagem arquitetónica da freguesia, sendo, por isso, importante a sua manutenção e preservação.

2. CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional e concelhio de Viseu

O concelho de Viseu situa-se na Região Centro (NUTS II) e sub-região Dão Lafões (NUTS III), em conjunto com os concelhos de Aguiar da Beira, Carregal do Sal, Castro Daire, Mangualde, Nelas, Oliveira de Frades, Penalva do Castelo, Santa Comba Dão, São Pedro do Sul, Sátão, Tondela, Vila Nova de Paiva e Vouzela.

O concelho de Viseu confina, a norte, com o concelho de Castro Daire, a nordeste, com o concelho de Vila Nova de Paiva, a leste, com os concelhos de Sátão e Penalva do Castelo, a sudeste com os concelhos de Mangualde e Nelas, a oeste com o concelho de Vouzela e a noroeste com o concelho de S. Pedro do Sul.

Ocupa uma área de 507,1 Km² e divide-se em 25 freguesias (no seguimento da reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): Abraveses; UF de Barreiros e Cepões; UF de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita; Bodiosa; Calde; Campo; Cavernães; Côta; Coutos de Viseu; Fail e Vila Chã de Sá; Fragosela; Lordosa; Mundão; **Orgens**; Povolide; Ranhados; Repeses e São Salvador; Ribafeita; Rio de Loba; Santos Evos; São Cipriano e Vil de Souto; São João de Lourosa; São Pedro de France; Silgueiros; Viseu.

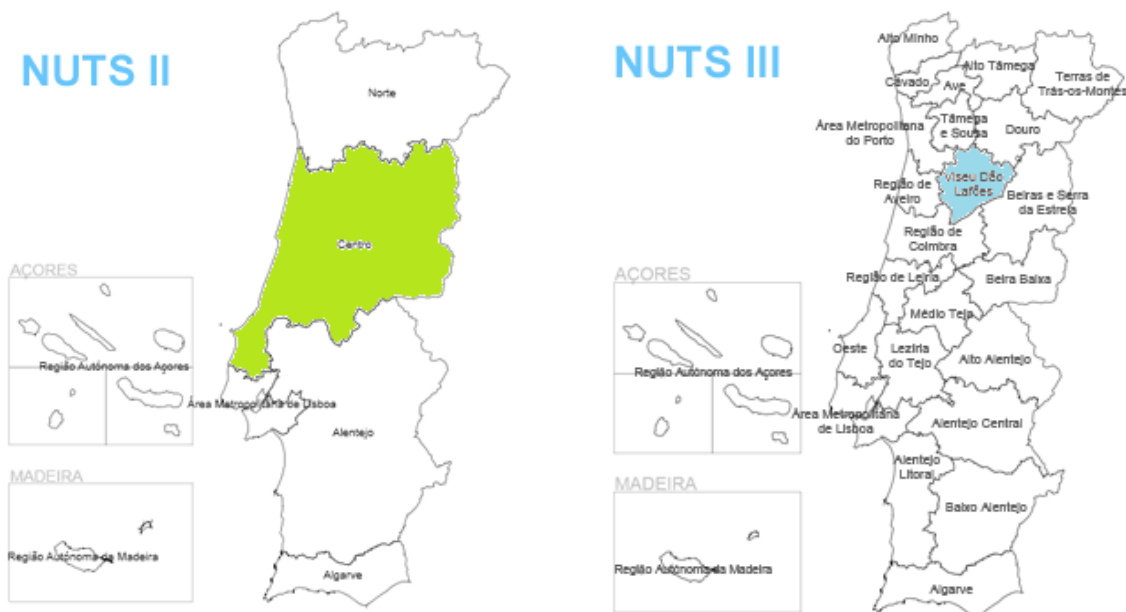


Figura 1. Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos – NUTS II (Região Centro) e NUTS III (Dão Lafões)

Fonte: Pordata

2.2 Freguesia de Orgens

A **Freguesia de Orgens** é uma das 25 freguesias pertencentes ao Município de Viseu. Possui uma área de 10,53 km², onde residem 3662 habitantes, segundo os Censos de 2021.

É composta pelas povoações de Orgens, Quintela, **São Martinho de Orgens**, Tondelinha e Travassós.

São património da freguesia os seguintes edifícios de Culto: Igreja de São Francisco do Monte/ Convento de São Francisco do Monte (em Orgens), Capela de Santa Ana, Capela de São Martinho, Capela de São Macário, Capela de São Romão e Capela de Nossa Senhora dos Milagres.



Figura 2. Brasão da Freguesia de Orgens

Brasão da Freguesia de Orgens: Escudo de azul, pinheiro arrancado, de prata, frutado de ouro, entre quatro crescentes do mesmo, alinhados em duas palas; em orla, cordão de S. Francisco, de prata. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco, com a legenda a negro: “ORGENS”.

3. CARACTERIZAÇÃO SOCIOECONÓMICA DO CONCELHO DE VISEU E DA FREGUESIA DE ORGENS

3.1 População

O Instituto Nacional de Estatística (INE) disponibilizou os resultados provisórios do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação - Censos 2021, oito meses após o momento censitário (19 de abril de 2022).

A 23 de novembro de 2022, ficaram disponíveis os resultados definitivos dos Censos 2021, que permitem analisar um conjunto de informação censitária, de elevado interesse para o conhecimento da população e do parque habitacional do país.



Figura 3. Concelho de Viseu e sua composição por freguesias

De acordo com os dados censitários, o concelho de Viseu ganhou população no último decénio, com uma variação de 0,28%.

Contudo, a evolução da população residente no concelho, por freguesia, nos últimos 10 anos, é apresentada através do quadro que se segue (Quadro 1), sendo perceptível que há muitas freguesias a perder população, progressivamente, à exceção das freguesias de Mundão; Orgens; Ranhados; Repeses e São Salvador; Viseu.

Verifica-se, assim, uma tendência de despovoamento da população nas freguesias rurais.

| Município de Viseu | Nº de indivíduos | | Mulheres | | Homens | | Variação |
|-----------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| | 2021 | 2011 | 2021 | 2011 | 2021 | 2011 | |
| Freguesias | 2021 | 2011 | 2021 | 2011 | 2021 | 2011 | Variação |
| Abraveses | 8350 | 8539 | 4379 | 4456 | 3971 | 4083 | -2,21% |
| Barreiros e Cepões | 1394 | 1584 | 734 | 843 | 660 | 741 | -11,99% |
| Boa Aldeia, Farminhão, Torredeita | 2356 | 2823 | 1261 | 1521 | 1095 | 1302 | -16,54% |
| Bodiosa | 2840 | 3047 | 1478 | 1573 | 1362 | 1474 | -6,79% |
| Calde | 1271 | 1469 | 672 | 770 | 599 | 699 | -13,48% |
| Campo | 4802 | 5025 | 2484 | 2545 | 2318 | 2480 | -4,44% |
| Cavernães | 1335 | 1348 | 705 | 698 | 630 | 650 | -0,96% |
| Côta | 796 | 974 | 432 | 527 | 364 | 447 | -18,28% |
| Coutos de Viseu | 1500 | 1607 | 788 | 840 | 712 | 767 | -6,66% |
| Fail e Vila Chã de Sá | 2512 | 2673 | 1280 | 1351 | 1232 | 1322 | -6,02% |
| Fragosela | 2528 | 2662 | 1315 | 1363 | 1213 | 1299 | -5,03% |
| Lordosa | 1642 | 1791 | 911 | 987 | 731 | 804 | -8,32% |
| Mundão | 2410 | 2385 | 1219 | 1195 | 1191 | 1190 | 1,05% |
| Orgens | 3662 | 3489 | 1890 | 1814 | 1772 | 1675 | 4,96% |
| Povolide | 1583 | 1747 | 835 | 911 | 748 | 836 | -9,39% |
| Ranhados | 5891 | 4949 | 3142 | 2617 | 2749 | 2332 | 19,03% |
| Repeses e São Salvador | 6751 | 6316 | 3553 | 3325 | 3198 | 2991 | 6,89% |
| Ribafeita | 1079 | 1227 | 578 | 640 | 501 | 587 | -12,06% |
| Rio de Loba | 9009 | 9348 | 4619 | 4822 | 4389 | 4526 | -3,63% |
| Santos Evos | 1474 | 1569 | 795 | 858 | 679 | 711 | -6,05% |
| São Cipriano e Vil de Souto | 1699 | 1950 | 899 | 1031 | 800 | 919 | -12,87% |
| São João de Lourosa | 4690 | 4702 | 2426 | 2421 | 2265 | 2281 | -0,26% |
| São Pedro de France | 1217 | 1370 | 638 | 733 | 579 | 637 | -11,17% |
| Silgueiros | 2960 | 3250 | 1588 | 1729 | 1372 | 1521 | -8,92% |
| Viseu | 25800 | 23430 | 14129 | 12789 | 11671 | 10641 | 10,12% |
| Município de Viseu | 99551 | 99274 | 52750 | 52359 | 46801 | 46915 | 0,28% |

Quadro 1. População residente/freguesia (INE, Censos 2021 em comparação com os Censos 2011)

A freguesia menos numerosa é a freguesia de Côta (796 habitantes). Da análise ao quadro, é ainda possível verificar que as freguesias que sofreram o maior declínio populacional foram: a freguesia de Côta (-18,28%) e a União de freguesias de Boa Aldeia, Farminhão e Torredeita (-16,54%).

Em antítese, a freguesia de Orgens, onde se pretende criar a ARU de São Martinho de Orgens, está entre as cinco freguesias que, excecionalmente, registaram um crescimento populacional, nos últimos 10 anos (+4,96%), como demonstram a tabela anterior e o gráfico seguinte, supondo-se que essa tendência se prenda, de entre outros motivos, com o facto da freguesia ser, geograficamente, próxima da sede do Município.

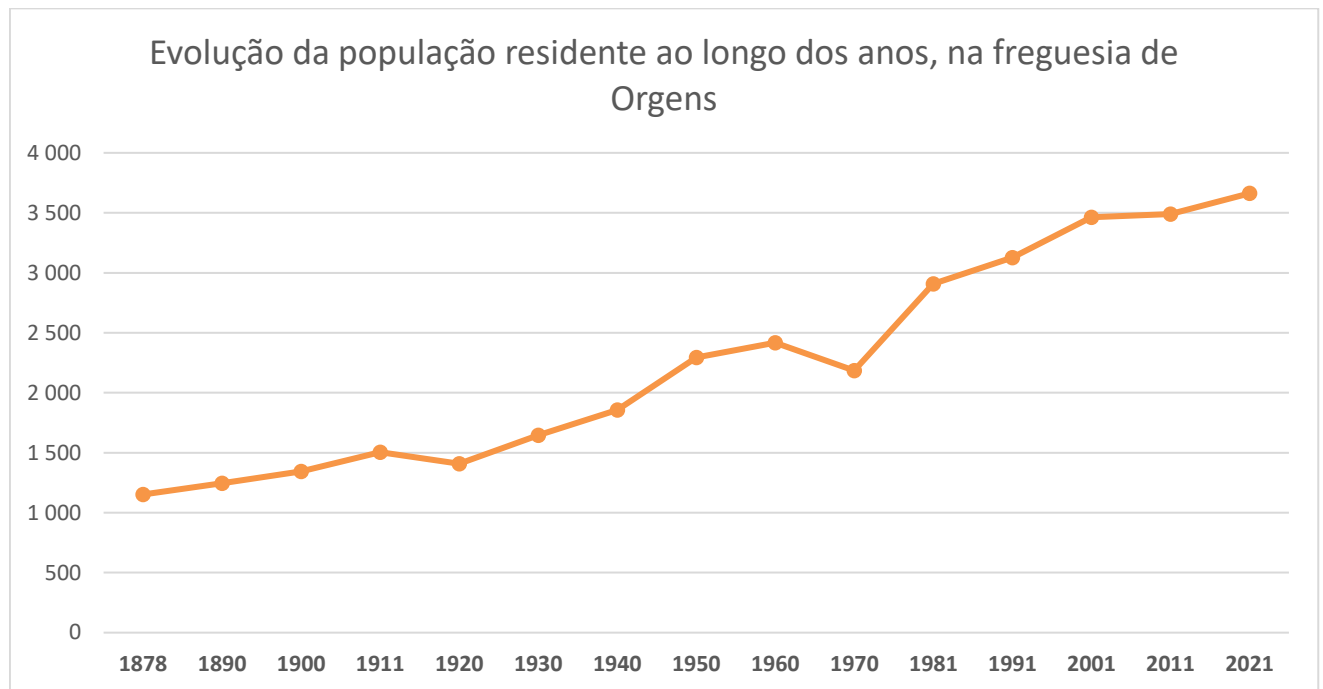


Gráfico 1. Número de residentes na Freguesia de Orgens, ao longo dos anos (Recenseamentos Gerais da População, INE)

DEMOGRAFIA

▪ POPULAÇÃO RESIDENTE - por sexo e grupo etário (Quadro 2)

A estrutura etária do concelho, em geral, e da **Freguesia de Orgens**, em particular, permite-nos perceber o volume da população em idade ativa, dos jovens e dos idosos, perspetivando a situação atual e a tendência.

No concelho de Viseu, verifica-se que:

- . Mais de metade da população do concelho possui **entre 25 e 64 anos (52,7%)**;
- . Com **23,6%** está representada a população **com 65 anos ou mais**;
- . Com **13,1%** está representada a população dos **0 aos 14 anos**;
- . Na faixa etária dos **15 aos 24 anos**, há **10,7%** da população.

Quanto à **Freguesia de Orgens** é possível verificar que:

- . Uma percentagem considerável da população residente possui idade **entre 25 e 64 anos (50,8%)**;
- . Com **24,5%** está representada a população **com 65 anos ou mais**;
- . Com **13,7%** está representada a população dos **0 aos 14 anos**;
- . Na faixa etária dos **15 aos 24 anos** reside **10,9%** da população.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | 0-14 Anos | | 15-24 anos | | 25-64 anos | | 65 ou mais anos | |
|---------------------|---------------------------|-----------|------|------------|------|------------|------|-----------------|------|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Município de Viseu | 99551 | 13025 | 13,1 | 10626 | 10,7 | 52420 | 52,7 | 23480 | 23,6 |
| Freguesia de Orgens | 3662 | 503 | 13,7 | 400 | 10,9 | 1861 | 50,8 | 898 | 24,5 |

Quadro 2. População residente por grupos etários (INE, Censos 2021)

▪ POPULAÇÃO RESIDENTE – por género e estado civil (Quadro 3)

No concelho de Viseu:

- . Há maior representatividade de **peçoas casadas (47,9% dos homens e 43,0% das mulheres)**;
- . Há, também, taxas significativas de **peçoas solteiras (43,1% dos homens e 38,3% das mulheres)**;
- . Existem **mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 3,0%)**;
- . Há uma percentagem razoável de **indivíduos divorciados (6,0% dos homens e 8,0% das mulheres)**.

Na **Freguesia de Orgens** e à semelhança, do concelho:

- . Há maior representatividade de **peçoas casadas (51,7% dos homens e 48,9% das mulheres)**;
- . Há, também, elevadas taxas de **peçoas solteiras (41,0% dos homens e 34,3% das mulheres)**;
- . Existem **mais mulheres viúvas do que homens viúvos (10,8% face a 2,4%)**;
- . Há uma percentagem razoável de **peçoas divorciadas (4,9% de homens e 6,0% de mulheres)**.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | Solteiro | | | | Casado | | | | Viúvo | | | | Divorciado | | | |
|---------------------|---------------------------|----------|------|---------|------|---------|------|---------|------|---------|-----|---------|------|------------|-----|---------|-----|
| | | H (N.º) | % | M (N.º) | % | H (N.º) | % | M (N.º) | % | H (N.º) | % | M (N.º) | % | H (N.º) | % | M (N.º) | % |
| Município de Viseu | 99551 | 20153 | 43,1 | 20193 | 38,3 | 22422 | 47,9 | 22668 | 43,0 | 1420 | 3,0 | 5689 | 10,8 | 2807 | 6,0 | 4199 | 8,0 |
| Freguesia de Orgens | 3662 | 726 | 41,0 | 648 | 34,3 | 916 | 51,7 | 925 | 48,9 | 43 | 2,4 | 204 | 10,8 | 87 | 4,9 | 113 | 6,0 |

Quadro 3. População residente, por estado civil (INE, Censos 2021)

ESCOLARIDADE

▪ POPULAÇÃO RESIDENTE COM 15 OU MAIS ANOS DE IDADE – por nível de escolaridade (Quadro 4)

No concelho de Viseu:

- . 46,4% possui o ensino básico;
- . 24,0% possui o ensino superior;
- . 23,1% possui o ensino secundário;
- . 5,5% não possui qualquer nível de escolaridade;
- . 1,0% possui o ensino pós-secundário.

Na Freguesia de Orgens:

- . 50% possui o ensino básico;
- . 23,5% possui o ensino secundário;
- . 22,0% possui o ensino superior;
- . 3,6% não possui qualquer nível de escolaridade;
- . 0,9% possui o ensino pós-secundário.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) com 15 ou mais anos de idade | Nenhum | | Ensino Básico | | Ensino Secundário | | Ensino Pós-Secundário | | Ensino Superior | |
|---------------------|--|--------|-----|---------------|------|-------------------|------|-----------------------|-----|-----------------|------|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Município de Viseu | 86526 | 4778 | 5,5 | 40119 | 46,4 | 19978 | 23,1 | 900 | 1,0 | 20751 | 24,0 |
| Freguesia de Orgens | 3159 | 114 | 3,6 | 1579 | 50,0 | 742 | 23,5 | 30 | 0,9 | 694 | 22,0 |

Quadro 4. Nível de escolaridade da população residente com 15 ou mais anos de idade (INE, Censos 2021)

▪ TAXA DE ANALFABETISMO (Quadro 5)

Quando analisado o índice de iliteracia, verifica-se que:

No concelho de Viseu:

- . A taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 5,36% para 3,14%.

Na Freguesia de Orgens:

- . A taxa de analfabetismo diminuiu, entre 2011 e 2021, de 4,38% para 2,07%.

| Unidade Territorial | População residente (n.º) | Taxa de analfabetismo | |
|---------------------|---------------------------|-----------------------|------|
| | | 2011 | 2021 |
| | | % | % |
| Município de Viseu | 99551 | 5,36 | 3,14 |
| Freguesia de Orgens | 3662 | 4,38 | 2,07 |

Quadro 5. Taxa de analfabetismo da população residente, em 2011 e 2021 (INE, Censos 2021)



3.2 Parque edificado

A caracterização do parque edificado do concelho de Viseu e da **Freguesia de Orgens**, revela-se de elevada importância, pois permite compreender a dinâmica construtiva, a forma de ocupação e a idade do mesmo.

HABITAÇÃO

▪ EDIFÍCIOS – por ano de construção (Quadro 6)

A este respeito, considera-se que as dinâmicas construtivas do concelho de Viseu e da **Freguesia de Orgens** são semelhantes.

No concelho de Viseu:

- . O parque edificado do concelho é constituído por **37 758 edifícios**;
- . **65,6%** dos edifícios foram **construídos entre 1961 e 2000**, num total de **24 725 edifícios**;
- . **21,9%** dos edifícios são **posteriores a 2001**;
- . **No decénio de 2011 a 2021**, há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 6816 para 1417).

Na **Freguesia de Orgens**:

- . O parque edificado da freguesia é constituído por **1 531 edifícios**;
- . **66,2%** dos edifícios foram **construídos entre 1961 e 2000**, num total de **1 013 edifícios**;
- . **26,6%** dos edifícios têm construção **posterior a 2001**;
- . **No decénio de 2011 a 2021**, há uma diminuição significativa do número de novas construções, relativamente ao decénio de 2001 a 2010 (redução de 305 para 102).

| Unidade Territorial | Nº de Edifícios | Antes de 1919 | | 1919-1945 | | 1946-1960 | | 1961-1980 | | 1981-1990 | | 1991-2000 | | 2001-2005 | | 2006-2010 | | 2011-2015 | | 2016-2021 | |
|---------------------|-----------------|---------------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Município de Viseu | 37758 | 817 | 2,2 | 1705 | 4,5 | 2278 | 6,0 | 9573 | 25,4 | 7086 | 18,8 | 8066 | 21,4 | 4062 | 10,8 | 2754 | 7,3 | 631 | 1,7 | 786 | 2,1 |
| Freguesia de Orgens | 1531 | 21 | 1,4 | 42 | 2,7 | 48 | 3,1 | 402 | 26,3 | 274 | 17,9 | 337 | 22,0 | 178 | 11,6 | 127 | 8,3 | 42 | 2,7 | 60 | 3,9 |

Quadro 6. Edifícios clássicos e respetiva época de construção (INE, Censos 2021)

▪ **ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS – por forma de ocupação (Quadro 7)**

No concelho de Viseu:

- . Há **56 641 alojamentos familiares clássicos**;
- . **68,9%** dos alojamentos correspondem a **residência habitual**;
- . **19,0%** dos alojamentos correspondem a **residência secundária**;
- . **12,1%** dos alojamentos **estão vagos**, para venda/arrendamento ou “por outros motivos”.

Na Freguesia de Orgens:

- . Existem **1 697 alojamentos familiares clássicos**, dos quais:
- . **77,5%** dos alojamentos são **residência habitual**;
- . **10,7%** correspondem a **residência secundária**;
- . **11,7%** dos alojamentos **estão vagos**, para venda/arrendamento ou “por outros motivos”.

| Unidade Territorial | Alojamentos familiares clássicos | Residência habitual | | Residência secundária | | Vago venda/arrendamento | | Vago outros motivos | |
|---------------------|----------------------------------|---------------------|------|-----------------------|------|-------------------------|-----|---------------------|-----|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Município de Viseu | 56641 | 39001 | 68,9 | 10782 | 19,0 | 3397 | 6,0 | 3461 | 6,1 |
| Freguesia de Orgens | 1697 | 1315 | 77,5 | 182 | 10,7 | 111 | 6,5 | 89 | 5,2 |

Quadro 7. Alojamentos familiares clássicos por forma de ocupação (INE, Censos 2021)

▪ **ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS – arrendados - por valor de renda (Quadro 8)**

No concelho de Viseu:

- . Há **8 053 alojamentos familiares clássicos arrendados**;
- . **4 550 alojamentos** têm uma **renda mensal entre os 200 e os 399 euros**, representando **56,5%**;
- . **2 133 alojamentos** têm uma **renda mensal entre os 400 e os 999 euros**, representando **26,5%**.

Na Freguesia de Orgens:

- . Existem **129 alojamentos familiares clássicos arrendados**, sendo que:
- . **1 alojamento** possui **renda inferior a 20 euros**;
- . **3 alojamentos** têm **renda mensal entre os 20 e os 99 euros**;
- . **101 alojamentos** possuem **renda mensal entre os 100 e os 399 euros**;
- . **24 alojamentos** têm **renda entre os 400 e os 999 euros mensais**.

| Unidade Territorial | Alojamentos arrendados | Menos de 20 euros | | entre 20 e 49 euros | | entre 50 e 99 euros | | entre 100 e 199 euros | | entre 200 e 299 euros | | entre 300 e 399 euros | | entre 400 e 499 euros | | entre 500 e 999 euros | | 1000 ou mais euros | |
|---------------------|------------------------|-------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|-----|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|------|--------------------|-----|
| | | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % | N.º | % |
| Município de Viseu | 8053 | 136 | 1,7 | 191 | 2,4 | 241 | 3,0 | 775 | 9,6 | 2016 | 25,0 | 2534 | 31,5 | 1303 | 16,2 | 830 | 10,3 | 27 | 0,3 |
| Freguesia de Orgens | 129 | 1 | 0,8 | 1 | 0,8 | 2 | 1,6 | 27 | 20,9 | 52 | 40,3 | 22 | 17,1 | 11 | 8,5 | 13 | 10,1 | 0 | 0,0 |

Quadro 8. Alojamentos arrendados por valor mensal da renda (INE, Censos 2021)



4. CRITÉRIOS E PRESSUPOSTOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

O conceito de Reabilitação Urbana, conforme já referido, é consagrado no respetivo regime jurídico como uma “forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios” (alínea j) do artigo 2º do RJRU).

Contudo, a delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) deverá refletir que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção desse género, de igual modo, é indispensável a definição de um conjunto articulado de intervenções para que, de uma forma integrada, a reabilitação urbana dessa mesma área venha a ser uma realidade, ou seja, estruturar a Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Neste caso, será, primeiramente, desenvolvida a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e, posteriormente, a Operação de Reabilitação Urbana. Esta operação terá que ser desenvolvida no prazo de três anos após a aprovação, caso contrário a ARU fica sem efeito. Após aprovação da ORU, esta vigora pelo prazo de 15 anos, podendo, em todo o caso, esse prazo vir a ser prorrogado.

Deve, ainda, o Município nomear a Entidade Gestora, com poderes de controlo de operações urbanísticas, previstas no nº1 do artigo 44º, 45º e 54º do RJRU.

O mesmo regime jurídico da reabilitação urbana define a ARU como 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 de utilização coletiva, designadamente, no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada...” (alínea b) do artigo 2º do RJRU).

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o estudo aprofundado de uma determinada área e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, existindo a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e da mesma potencializar a intervenção de privados.

A nova delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística, estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de delimitação das novas Áreas de Reabilitação Urbanas, prende-se com a identificação dos vários núcleos históricos urbanos existentes em todas as 25 freguesias do Concelho que, fazendo parte do Município de Viseu, possuem, também, património cultural, natural e construído que importa reabilitar, conservar e valorizar, de forma a perspetivar a concelho como um todo.



5. SÍNTESE DE DIAGNÓSTICO DA FREGUESIA DE ORGENS E DA LOCALIDADE DE SÃO MARTINHO DE ORGENS

No parque edificado, os imóveis da **Freguesia de Orgens** foram construídos, na sua maioria, entre 1961 e 2000, evidenciando-se uma diminuição do número de novas construções a partir de 2001, tendência que se torna mais acentuada a partir de 2011.

No que refere aos alojamentos familiares clássicos existentes, a maioria corresponde a residência habitual e, outra grande parte, a residência secundária. De relevar que, na freguesia, existem 200 residências vagas, eventualmente, para venda/arrendamento e, portanto, a necessitarem de uma ação urgente, incisiva e orientada para a reabilitação do edificado, de modo a que lhes seja devolvida funcionalidade.

É ainda possível verificar que, na **Freguesia de Orgens**, existem 129 alojamentos arrendados, dos quais 1 alojamento possui renda inferior a 20 euros, 3 alojamentos têm renda mensal entre os 20 e os 99 euros, 101 possuem renda entre os 100 e os 399 euros mensais e 24 alojamentos têm renda mensal entre os 400 e os 999 euros.

A ARU integrada na localidade de **São Martinho de Orgens** pertencente à **Freguesia de Orgens**, engloba o núcleo central do aglomerado onde os dados sobre a idade do edificado e o tipo de construção, assim como as visitas “in situ” realizadas, permitem constatar e compreender a existência de alguns edifícios devolutos e/ou em visível estado de degradação.

Atendendo a que, uma grande parte da construção do edificado se apresenta degradado e algum em estado de ruína, considera-se que o investimento privado na reabilitação do edificado, deverá incidir sobre os edifícios devolutos ou em mau estado de conservação.

O desenvolvimento e a progressiva procura habitacional oferecem a oportunidade única de repensar e reestruturar o aglomerado da localidade, respondendo às necessidades e expectativas de quem o habita, visita e/ou utiliza e nela exerce a sua atividade.

Pretende-se elaborar um conjunto de medidas que atuem sobre os elementos estruturantes da localidade e o património edificado, com o objetivo de recuperar e adequar as infraestruturas, a uma realidade contemporânea, cada vez mais exigente.

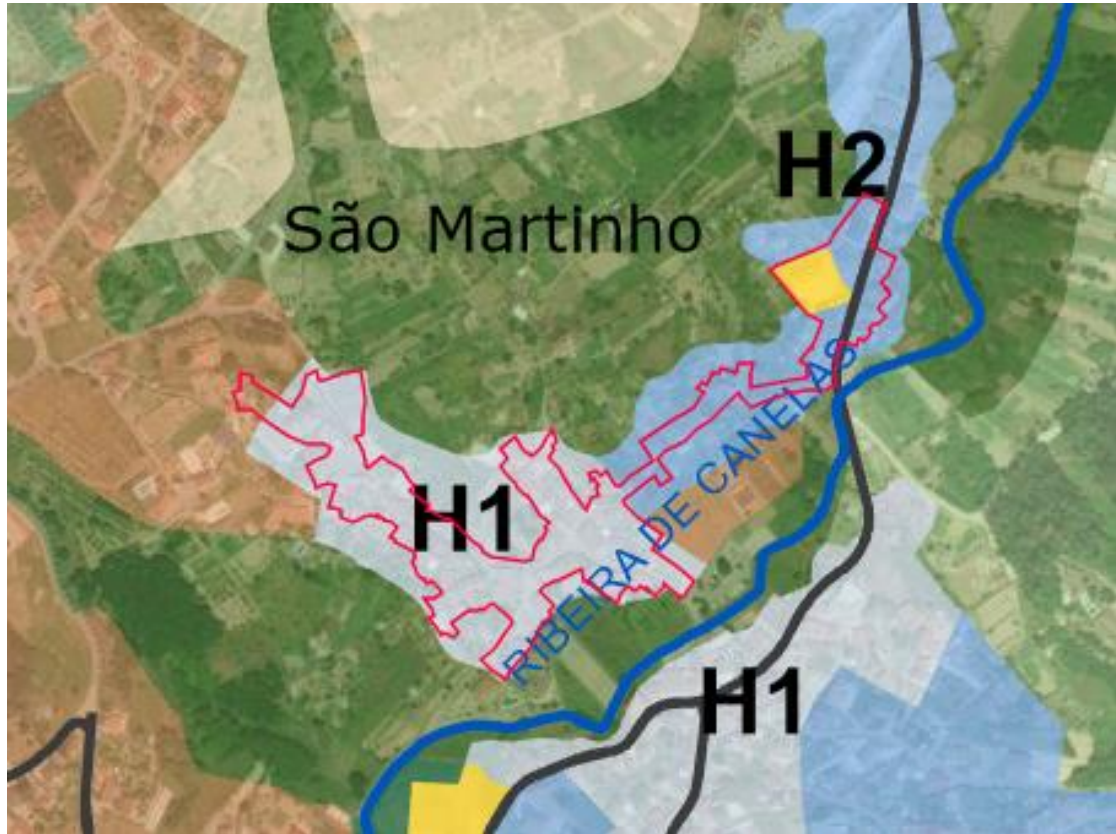


Figura 4. Delimitação da ARU de São Martinho de Orgens com extrato da Planta do Plano Diretor Municipal (PDM - aprovado pelo Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março) – classificação e qualificação do solo.

De acordo com o Plano Diretor Municipal (aprovado pelo Aviso n.º 5793/2023, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 55, de 17 de março), esta área encontra-se inserida em espaços habitacionais H1 e H2, espaços de equipamentos e espaços urbanos de baixa densidade.



6. ANÁLISE SWOT

Terminada a fase de diagnóstico da área de intervenção, sintetizam-se as conclusões retiradas, quer no domínio dos pontos fortes, quer no domínio dos pontos fracos que importa corrigir, e ainda no que respeita às oportunidades e ameaças identificadas.

Strengths (Pontos Fortes):

- Proximidade territorial a outros concelhos do Distrito de Viseu e ao tecido urbano municipal;
- População residente, maioritariamente, em idade ativa;
- Território como elemento de referência da identidade do local;
- Relevância do património edificado;
- Sinais fortemente positivos no que respeita a investimento em reabilitação do edificado;
- Existência de manchas verdes relevantes, ainda que de domínio privado;
- Património arquitetónico, bem como de outros elementos patrimoniais de interesse;
- Estrutura compacta dos edifícios, com função essencialmente habitacional;
- Espaços públicos de circulação em razoável estado de conservação e acessíveis a veículos automóveis;
- Proximidade à rede viária estruturante (N337);
- Rede de transporte público rodoviário acessível e favorável.

Weaknesses (Pontos Fracos):

- Existência de algum edificado envelhecido, em progressivo estado de degradação e ruína;
- Quadro de acessibilidades desfavorável com pavimentos desnivelados;
- Conflitos de circulação automóvel / peão;
- Estacionamento insuficiente;
- Condições morfológicas e geológicas limitadoras;
- Reduzido dinamismo da atividade industrial;
- Elevado número de alojamentos vagos;
- Presença de dissonâncias no edificado face ao conjunto tradicional.



Opportunities (Oportunidades):

- Contínua valorização do património existente no tecido urbano;
- Potenciação da imagem da área de intervenção na identidade da localidade;
- Dinamização turística e de serviços, numa ótica de multifuncionalidade;
- Aproveitamento da proximidade a outros locais do Município e distrito de Viseu;
- Valorização do património edificado;
- Contínua atração de investidores para os edifícios devolutos e degradados;
- Reforço da oferta de alojamento;
- Dinamização do núcleo central;
- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU;
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento);
- Grande número de alojamentos vagos que possibilitam a instalação de novas famílias e a atratividade e fixação da população ativa.

Threats (Ameaças):

- Reduzida dimensão territorial e económica da localidade, no contexto da região, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais;
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em vilas e aldeias de escala inferior.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

7. A ARU DE SÃO MARTINHO DE ORGENS

A delimitação da ARU pretende a reabilitação urbana do património edificado, de acordo com os objetivos descritos no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua redação atual, nomeadamente:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;
- Combater o despovoamento e desertificação das zonas mais rurais e periféricas do concelho de Viseu, qualificando e integrando as áreas urbanas mais vulneráveis e promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Combater o envelhecimento das áreas urbanas, através da atratividade e fixação dos jovens e da população ativa;
- Fixar serviços e criação de âncoras funcionais;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Tirar partido das infraestruturas existentes, de forma a inverter a tendência da construção nova em áreas não infraestruturadas, associada ao abandono das existentes, cujo investimento nestas infraestruturas já foi realizado.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

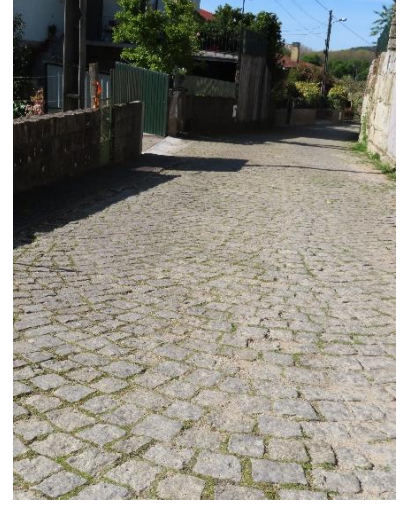
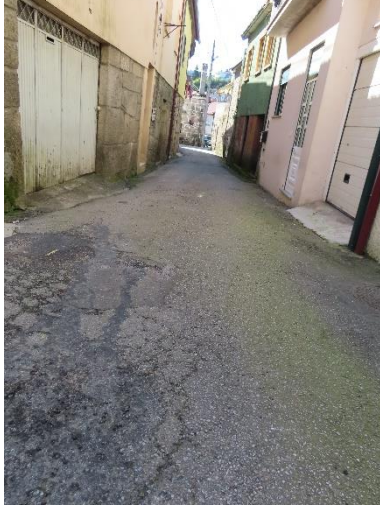
Neste caso, verificou-se a pertinência de abranger um território com cerca de 2,92 hectares (Figura 5), um núcleo consolidado no qual se verifica um aglomerado urbano denso, adaptado à morfologia do terreno.

Esta zona caracteriza-se pela massificação do edificado de arquitetura vernacular, maioritariamente, com alvenarias em granito e coberturas em telha cerâmica. Verifica-se uma grande parte de construções devolutas, apontando sinais de degradação, e outras que se encontram em ruína.



Figura 5. Delimitação da ARU de São Martinho de Orgens sobre ortofotomapa

As vias de circulação, compostas por ruas, estradas, travessas, quelhas e becos, encontram-se pavimentados, na sua maioria, com asfalto e calçada de granito.



Imagens 1 - 3. Pormenores fotográficos de arruamentos em **São Martinho de Orgens**.

São Martinho de Orgens caracteriza-se, ainda, por alguns elementos pontuais e peculiares, que surgem ao longo dos arruamentos e que importa preservar e destacar, pela temporalidade e religião.





MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Imagens 4 – 10. Fotografias de elementos que marcam a temporalidade.



MUNICÍPIO DE
WISEU



WISEU NOVO
SRU

Em **São Martinho de Orgens** é possível, também, encontrar agricultura de subsistência, embora sendo escassa, nos tempos atuais.



Imagens 11 - 12. Fotografias de campos agrícolas em **São Martinho de Orgens**.



8. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E HISTÓRICO DA ÁREA DE DELIMITAÇÃO

São Martinho de Orgens (com cerca de 2,92 hectares de território delimitado pela ARU) é uma localidade que pertence à **Freguesia de Orgens**, concelho de Viseu. Ao longo das últimas décadas, tem-se assistido a uma grande evolução socioeconómica e cultural, nesta freguesia.

Acredita-se que o povoamento, nesta freguesia, terá crescido aquando da fundação, em 1408, pelo Frei Pedro de Alemações, do Convento de São Francisco do Monte, classificado como Monumento de Interesse Público.

O Convento Franciscano teve a sua origem numa pequena ermida dedicada a São Domingos. Desde a sua fundação, beneficiou com os donativos da nobreza e da comunidade local, sendo ao rei D. Afonso V, a quem se deve a maior contribuição, que permitiu a construção do edifício.

No Convento de São Francisco de Orgens nasceu, a 1 de novembro de 1557, a Ordem Terceira de São Francisco de Viseu.

Ao longo dos anos, têm sido realizadas diversas obras de preservação e valorização deste importante monumento histórico.

Atualmente, a freguesia possui espaços que promovem a saúde e o bem-estar, de que são exemplo um troço da Ecopista do Dão e paisagens verdes, pontuadas por campos agrícolas.



9. ESTRATÉGIA, PRINCIPIOS E VALORES

A criação de uma área de reabilitação urbana constitui um importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico de um território, pelo seu carácter integrador e abrangente, na medida em que prevê a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade do território.

Na delimitação desta ARU, sob o ponto de vista estrutural e funcional, é evidente o desafio arquitetónico, urbanístico, socioeconómico e ambiental que se pretende, e que terá efeitos, apenas, a médio e longo prazo.

Nesse contexto, e com base na identidade única da área de intervenção, foi identificado um conjunto de estratégias fundamentais que se consideram ser orientadores para o desenvolvimento da reabilitação e revitalização de **São Martinho de Orgens** sendo eles:

- Reabilitação do património e preservação da identidade;
- Coesão e revitalização urbana;
- Ambiente e sustentabilidade.

Com base nestas premissas, na síntese de diagnóstico, na análise SWOT e nas opções de desenvolvimento pretendidas pelo Município, surgem os objetivos pretendidos nesta proposta de delimitação, nomeadamente:

- Promover o aumento da população residente e o aumento da oferta habitacional, reconhecendo a escassez habitacional verificada no território;
- Apresentar o concelho de Viseu como um território coeso que valoriza o património edificado, as pessoas e os recursos naturais de forma sustentável;
- Promover o progresso e o desenvolvimento económico e social, criando condições de competitividade, inovação e modernidade;
- Promover o desenvolvimento do turismo e do parque habitacional, através da reabilitação e do reaproveitamento / reutilização de recursos;
- Valorizar a qualidade ambiental e a paisagem natural da freguesia, como elemento diferenciador e atrativo ao investimento;
- Fortalecer a identidade e coesão urbana, tirando partido da diversidade de zonas que constituem ou venham a constituir outras ARU(s);
- Evitar a degradação e abandono do património edificado, através da proximidade à população e às intervenções;
- Salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte do local, incentivando uma tendência de reocupação destes núcleos urbanos com habitação, comércio ou serviços;
- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização do seu património natural, histórico, cultural e económico.

Reabilitação do património e preservação da identidade

A localidade de **São Martinho de Orgens** destaca-se pelo seu edificado e morfologia do terreno, que proporciona um ambiente periurbano caracterizador, que lhe confere uma imagem única da arquitetura vernacular e de crescimento da localidade, devido à forte procura de habitação.

Contudo, verificam-se algumas edificações em ruína e em mau estado de conservação, bem como outras com intervenções dissonantes e, ainda, construções que se encontram devolutas.

Pretende-se, com esta delimitação, reverter esse desenvolvimento em declínio, que se tem vindo a verificar ao longo dos últimos anos, através de ações fiscais desincentivadoras e da concessão de benefícios fiscais, incentivos financeiros e programas nacionais e municipais que estimulam a reabilitação e a transação de imóveis, atraindo investidores privados e a população ativa.

Pretende-se, ainda, preservar as características morfológicas e arquitetónicas do local, através de uma análise mais criteriosa das intervenções, valorizando as alvenarias existentes em granito, as coberturas em telha cerâmica e as caixilharias em madeira, em detrimento de outras soluções construtivas desvirtuadoras e dissonantes, relativamente ao conjunto onde se inserem.

Desta forma, através da salvaguarda e preservação do património existente, é possível transmitir às gerações futuras, o legado da história e da identidade de **São Martinho de Orgens**.





MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU



Coesão e revitalização urbana

Com a criação das ARU'S para as freguesias do Concelho, o Município pretende estabelecer uma coesão territorial urbana, onde diversas épocas construtivas coexistem.

Na **ARU de São Martinho de Orgens**, encontra-se um tecido urbano denso, composto por elementos de arquitetura vernacular onde predomina o granito no edificado, onde não existe distinção de circulação automóvel e pedonal.

Verificam-se situações de degradação avançada e de descaracterização da uma parte significativa dos edifícios, sendo de destacar o baixo número de recuperações e de edifícios ocupados, dados que revelam a estagnação e a vivência desta área urbana.

Face à necessidade de uma abordagem territorial e de revitalização integrada, e que potencie uma maior diversidade funcional, pretende-se a reabilitação e requalificação do parque edificado como elemento chave de valorização da ARU.

Para além do envolvimento da comunidade local como parceiros ativos na valorização da localidade, existem outros fatores / equipamentos da freguesia que poderão fazer parte do programa estratégico para a atração e fixação de residentes / turistas para a localidade, designadamente:

- Diversas Alminhas;
- Fontanários antigos;



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

- Calçada Romana;
- Ponte Mourisca;
- Fonte de São Martinho de Orgens;
- Penedo do Perseguido (a 4,3 km de São Martinho de Orgens);
- Centro Social Cultural de Orgens (a 1,7 km de São Martinho de Orgens);
- Monte do Crasto (a 2,1 km de São Martinho de Orgens);
- Ecopista do Dão (início: Viseu, a 3,6 km de São Martinho de Orgens);
- Campo de ténis Vila Jardim (a 2,2 km de São Martinho de Orgens).

Ambiente e sustentabilidade

Com a **delimitação da ARU de São Martinho de Orgens**, prevê-se promover a integração e o equilíbrio paisagístico com a envolvente natural e garantir a eficiência e adequação das redes de infraestruturas básicas à especificidade da localidade. Com as futuras intervenções, pretende-se promover a economia circular e minimizar a pegada ecológica da localidade.

A zona de intervenção apresenta carências ao nível de zonas verdes de estadia distribuídas pela localidade.

Os arruamentos pavimentados, maioritariamente, em betuminoso, que carecem de melhoria, bem como definição de zonas de circulação pedonal.

A sua configuração morfológica, no denso tecido urbano, apresenta declives que são vencidos pela malha urbana de vias, que permite uma mobilidade e circulação da população facilitada.

É uma localidade com potencial para a criação de espaços verdes e de lazer, para a população residente e para os visitantes. A possível introdução de mobiliário e equipamento, que poderá ser desenhado e produzido especificamente para este efeito, no âmbito de um projeto autónomo, institui-se, tal como as restantes intervenções, como um sinal qualificador e identificador.

Direitos de preferência

Conforme previsto no artigo 58º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação, a entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações, situadas em Área de Reabilitação Urbana, discriminando, na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel carece e o prazo para a sua execução.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no nº 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro, na sua redação atual.



MUNICÍPIO DE
VISEU



VISEU NOVO
SRU

10. CONCLUSÃO

A presente proposta de delimitação da **ARU de São Martinho de Orgens**, insere-se nas políticas urbanas municipais, sendo enquadrada no Decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualizada “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”. Visa, essencialmente, garantir a aplicabilidade das ações definidas na estratégia de reabilitação urbana e as condições de acesso aos benefícios fiscais e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do Município.

Importa referir que esta delimitação poderá ser objeto de alteração posterior, se tal for considerado necessário, após o aprofundar dos conhecimentos resultantes do desenvolvimento da estratégia de reabilitação urbana, da caracterização do existente, da compatibilização e integração com as opções de desenvolvimento do concelho e com os instrumentos de gestão e planeamento e, ainda, com o conhecimento mais concreto das sinergias presentes nos territórios.

A delimitação da ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental à implementação de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Viseu, no seu todo.



11. FONTES E BIBLIOGRAFIA:

DIREÇÃO-GERAL DOS EDIFÍCIOS E MONUMENTOS NACIONAIS – “Revista semestral de Edifícios e Monumentos”, Nº13/ setembro 2000

MUNICÍPIO DE VISEU – Alteração da delimitação da ARU de Viseu, fevereiro de 2023

IHRU IP – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, abril 2013

FERNANDA PAULA OLIVEIRA, DULCE LOPES, CLÁUDIA ALVES – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana”, novembro 2011

DOMUSREHABITA – Área de Reabilitação Urbana: Centro Histórico de Sintra

GAIURB, URBANISMO E HABITAÇÃO EM – Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana “Centro Histórico”, maio 2013

MUNICÍPIO DE ABRANTES – Delimitação da ARU do Centro Histórico de Abrantes, março 2014

Site da Câmara Municipal de Lisboa

Site da Heráldica Cívica do Município de Viseu

MUNICÍPIO DA MÊDA – Delimitação da ARU de Marialva, janeiro 2021

Principal Legislação em Vigor:

Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto e 161/2006 de 8 de agosto.

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio – na sua redação atual, que estabeleceu as bases gerais de política pública de solos do ordenamento do território e do urbanismo que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT).

Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro - na sua redação atualizada que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro - na sua redação atualizada ou do disposto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos Benefícios Fiscais.

Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro – na sua redação atualizada, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas.

Lei nº 107/2001 de 8 de setembro - na sua atual redação, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património Cultural.

Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho – na sua atual redação, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.