

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de

## **Rocas do Vouga**

### **Memória Descritiva**

fevereiro de 2024

## **Índice**

- 1 – Âmbito e Enquadramento legal**
- 2 – Critérios de delimitação da ARU de Rocas do Vouga**
- 3 – Áreas a integrar na ARU e suas principais características**
- 4 – Objetivos estratégicos**
- 5 – Quadro de Benefícios Fiscais**
  - 5.1 – Benefícios fiscais com efeito imediato com a aprovação da ARU**
  - 5.2 – Majoração para prédios urbanos degradados**
- 6 – Delimitação da ARU de Rocas do Vouga**
- Anexo – Imagens**

## 1 – Âmbito e Enquadramento legal

- 1.1. O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Rocas do Vouga.
- 1.2. A proposta de delimitação e constituição da ARU de Rocas do Vouga tem enquadramento no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

## 2 – Critérios de delimitação da ARU de Rocas do Vouga

A delimitação da **ARU de Rocas do Vouga** teve por base os seguintes **critérios orientadores**:

**A]** Integração “*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.*”<sup>1</sup>”

**B]** Integração de “*áreas e centros históricos, património cultural (...), áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.*”<sup>2</sup>”

**C]** Integração do espaço público e dos elementos marcantes [Igreja, Capelas e cemitério] dos lugares;

**D]** Integração do tecido urbano com edificado antigo e com evidências de necessidade de reabilitação, conformando e afirmando a imagem do lugar;

**E]** Garantia da possibilidade de desenvolver a requalificação urbanística do tecido urbano privado que envolve os lugares.

## 3 – Áreas a integrar na ARU e suas principais características

- 3.1. Tendo em consideração o tipo de povoamento que caracteriza a Freguesia de Rocas do Vouga – disperso – organizado em pequenos núcleos urbanos, considerou-se adequada a delimitação de uma ARU composta por seis núcleos.

---

<sup>1</sup> N.º 1, artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação

<sup>2</sup> N.º 2, artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação

**3.2.** Atendendo às suas características urbanas, históricas, patrimoniais, “de pertença” e de conservação do edificado, os lugares que compõem a ARU são os seguintes: Rocas, Sanfins, Souto Chão, Borrhal, Nespereira de Baixo e Vila Seca.

**3.3.**

#### **Rocas do Vouga**

Povoação de tradições milenárias, o topónimo "Irijó" (um dos lugares de Rocas do Vouga) é de origem Goda e sabe-se da existência de um mosteiro em Rocas, fundado antes do séc. XI.

A designação da freguesia invoca os utensílios utilizados na fiação do linho que compõem o seu brasão.

A delimitação do lugar abrange o seu centro onde relevamos a sua Igreja Matriz e várias construções do séc. XIX e início do séc. XX. Salienta-se, ainda, a importância significativa da casa da Quinta da Fundação Bernardo Barbosa de Quadros onde se destaca a sua capela do séc. XVIII.

O casario construído, sobretudo em pedra granítica, revela a sua génese e importância identitária da localidade.

#### **Sanfins**

Aglomerado rural com dimensão significativa. Possui casario de construção em pedra granítica datado do séc. XVIII, XIX e início do séc. XX. Podem, ainda, observar-se diversos exemplos da casa rural beirã, que urge recuperar de modo a não perder a identidade local.

#### **Souto Chão**

Aglomerado rural de génese antiga atualmente com algum edificado em situação de degradação e pouco qualificado. Assinala-se a existência de algum casario e estruturas de apoio agrícola em pedra e construções dos anos 70 e 80 inacabadas.

#### **Borrhal**

Núcleo rural com vários imóveis desabitados e com sinais de degradação. Existe um aglomerado de antigas habitações em pedra no centro desta localidade.

#### **Nespereira de Baixo**

Pequeno núcleo rural junto à EM328. Evidente presença de imóveis desabitados e nítidos sinais de degradação.

#### **Vila Seca**

Pequeno núcleo rural situado na entrada poente da freguesia constituído por aglomerado habitacional de construção granítica. Destaca-se casario antigo do séc. XIX e início do séc. XX.

## 4 – Objetivos estratégicos

4.1. O processo de requalificação urbana e as intervenções programadas para esta área visam concretizar um conjunto de **objetivos estratégicos**, designadamente:

A] Promover a reabilitação e a dinamização do centro dos lugares de Rocas, Sanfins, Souto Chão, Borrallhal, Nespereira de Baixo e Vila Seca;

B] Nomeadamente, dos seus centros históricos, valorizando as respetivas Igrejas ou capelas e outros elementos patrimoniais;

C] Reabilitar e requalificar intervindo ao nível do espaço público, nomeadamente no largo das povoações;

D] Promover a reabilitação do edificado privado que envolve os lugares.

4.2. Neste âmbito, o **processo de reabilitação passa por potenciar as estruturas existentes, promovendo:**

A] A **função residencial**, ao reinventar as tipologias de habitação;

B] O **espaço público**, ao impulsionar o encontro, a socialização e fruição urbanas;

C] A melhoria da **mobilidade e acessibilidade**;

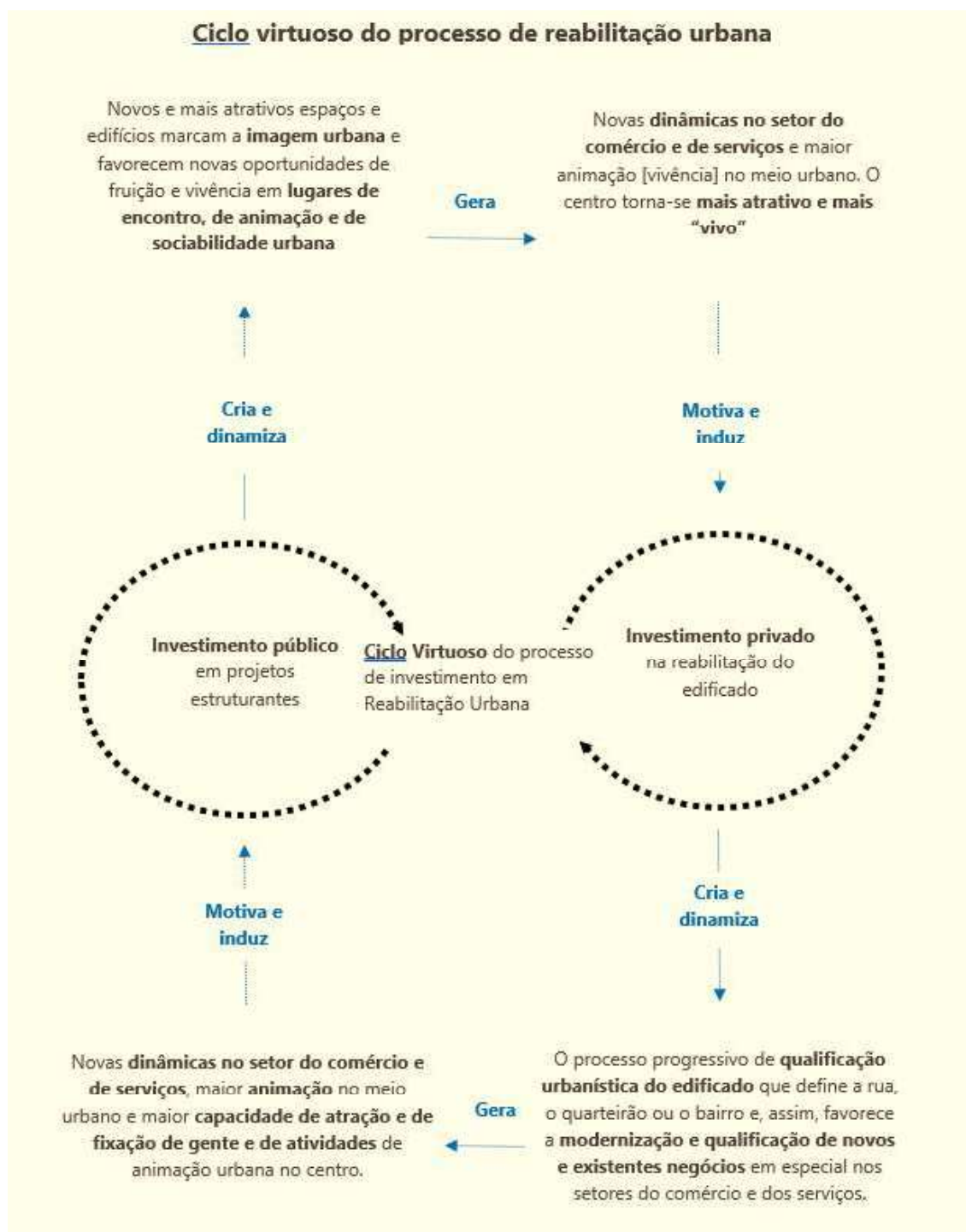
D] O **recreio e o lazer**, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas;

E] A **identidade e autoestima** expressa em atividades e eventos que reforcem a pertença e orgulho na comunidade.

4.3. A presente estratégia pretende, para além do reforço da mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, induzir novas dinâmicas sociais e económicas nestes lugares. A intervenção tem como intuito a afirmação destes núcleos como espaços atrativos que fixem e captem novos residentes [invertendo a tendência de perda demográfica] e novos visitantes.

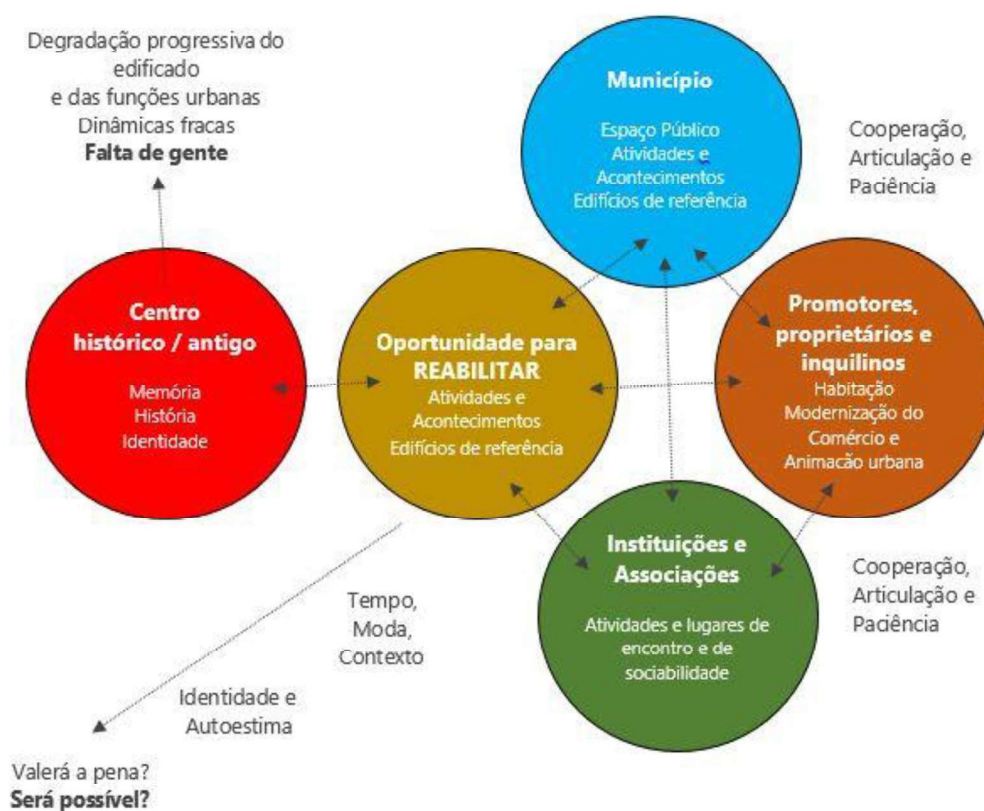
4.4. Esta estratégia apoia-se na dinamização do designado “*ciclo virtuoso*”, expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros, que reside a chave do sucesso do processo

de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.



4.5. Dotar estes núcleos de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo, que permita fixar população é aposta assumida no processo e na política de reabilitação municipal. A inovação e o dinamismo serão o foco, assentes num espaço público

requalificado e num cenário harmonioso onde o território se ajusta às vivências atuais. A estratégia de reabilitação assenta, assim, em espaços com condições para se afirmarem como elementos agregadores de um território de ocupação dispersa, que ali poderá concentrar grande parte da vida “urbana” e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população. A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana dos lugares e da necessidade de envolvimento e **articulação entre as ações do lado público [município] e do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores] e, ainda das instituições e associações.**



4.6. Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização da ARU de Rocas do Vouga exige o **envolvimento e a partilha de responsabilidades** de vários quadrantes:

**A) O lado público [município]** a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;

**B] O lado institucional e associativo** a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios, mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência nos centros e lugares;

**C] O lado privado [promotores, proprietários e inquilinos]** a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência nos centros e lugares;

4.7. A responsabilidade de ação de qualquer destes vetores assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”.

## 5 – Quadro de Benefícios Fiscais

### 5.1. Benefícios fiscais com efeito imediato com a aprovação da ARU

Conferem-se os seguintes **benefícios fiscais** que resultam da aplicação conjugada das disposições dos seguintes diplomas:

A] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, na sua atual redação];

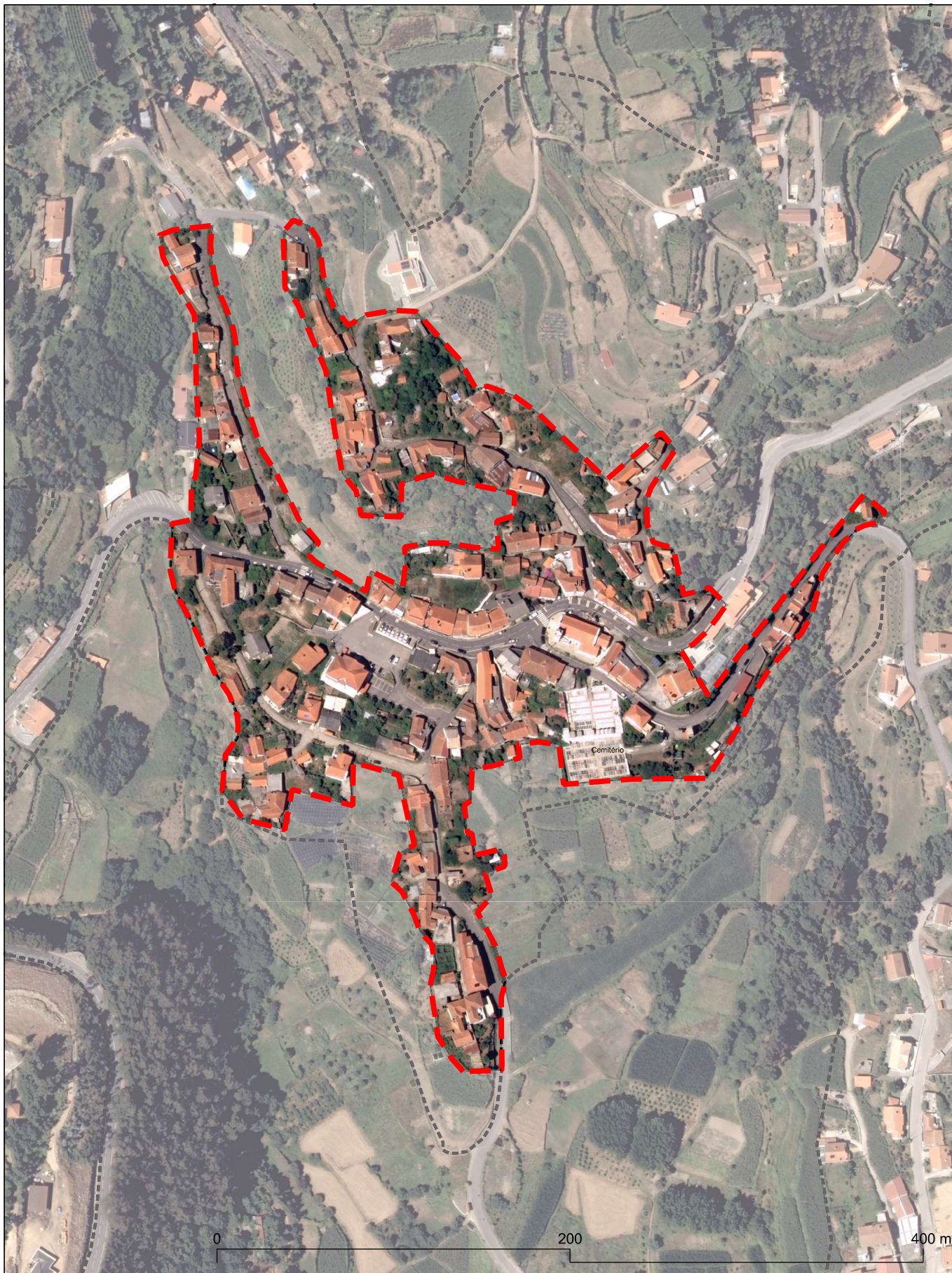
B] Estatuto dos Benefícios Fiscais [EBF], nomeadamente quanto ao Imposto Municipal sobre os Imóveis [IMI] e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT], Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas [IRC], o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares [IRS] e com o Código de IVA.

### 5.2. Majoração para prédios urbanos degradados



A taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados será majorada até 30% 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. Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto e na Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro, na sua atual redação.




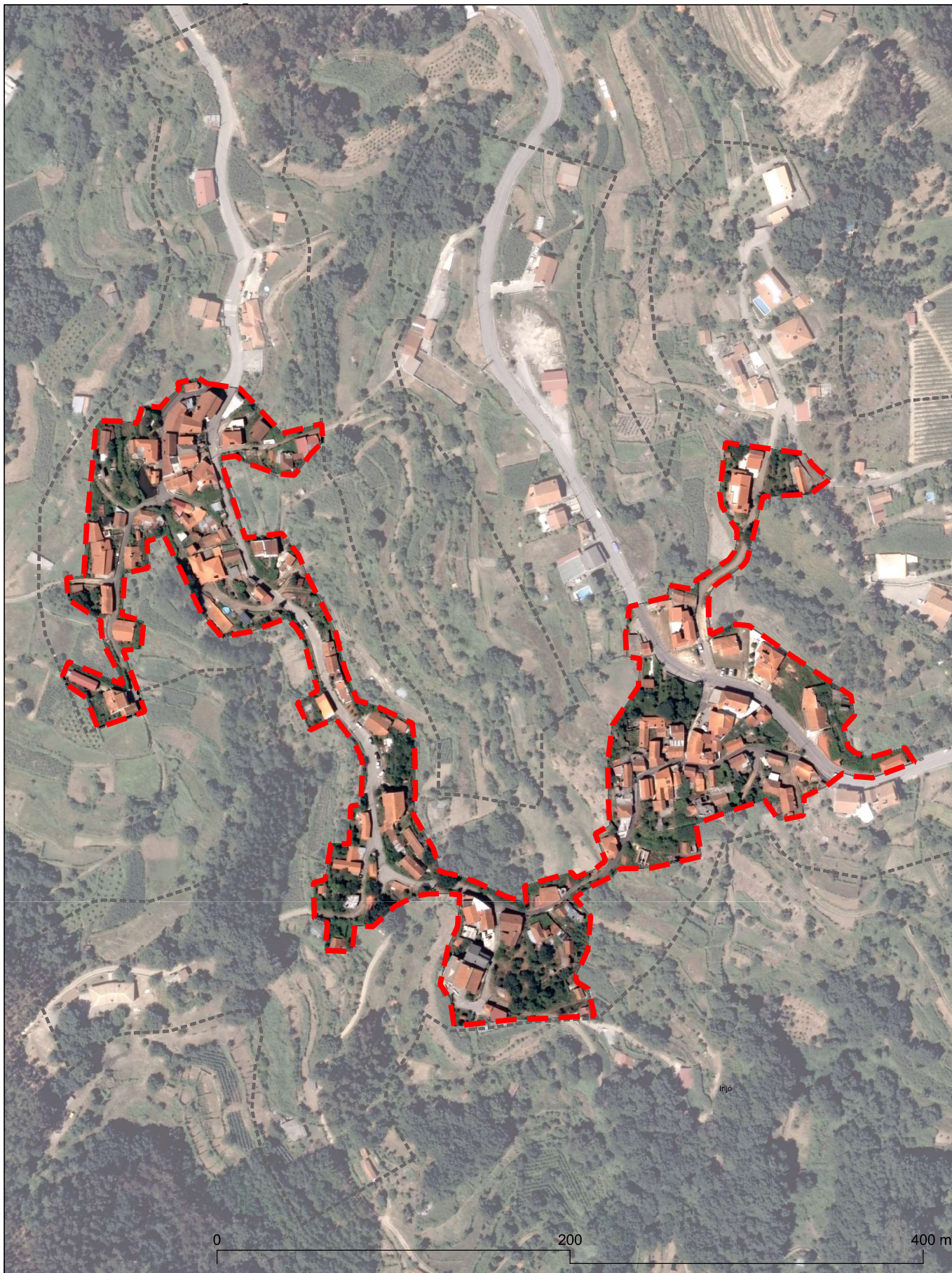
## **6 – Delimitação da ARU de Rocas do Vouga**





Limites e Outras Indicações


-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

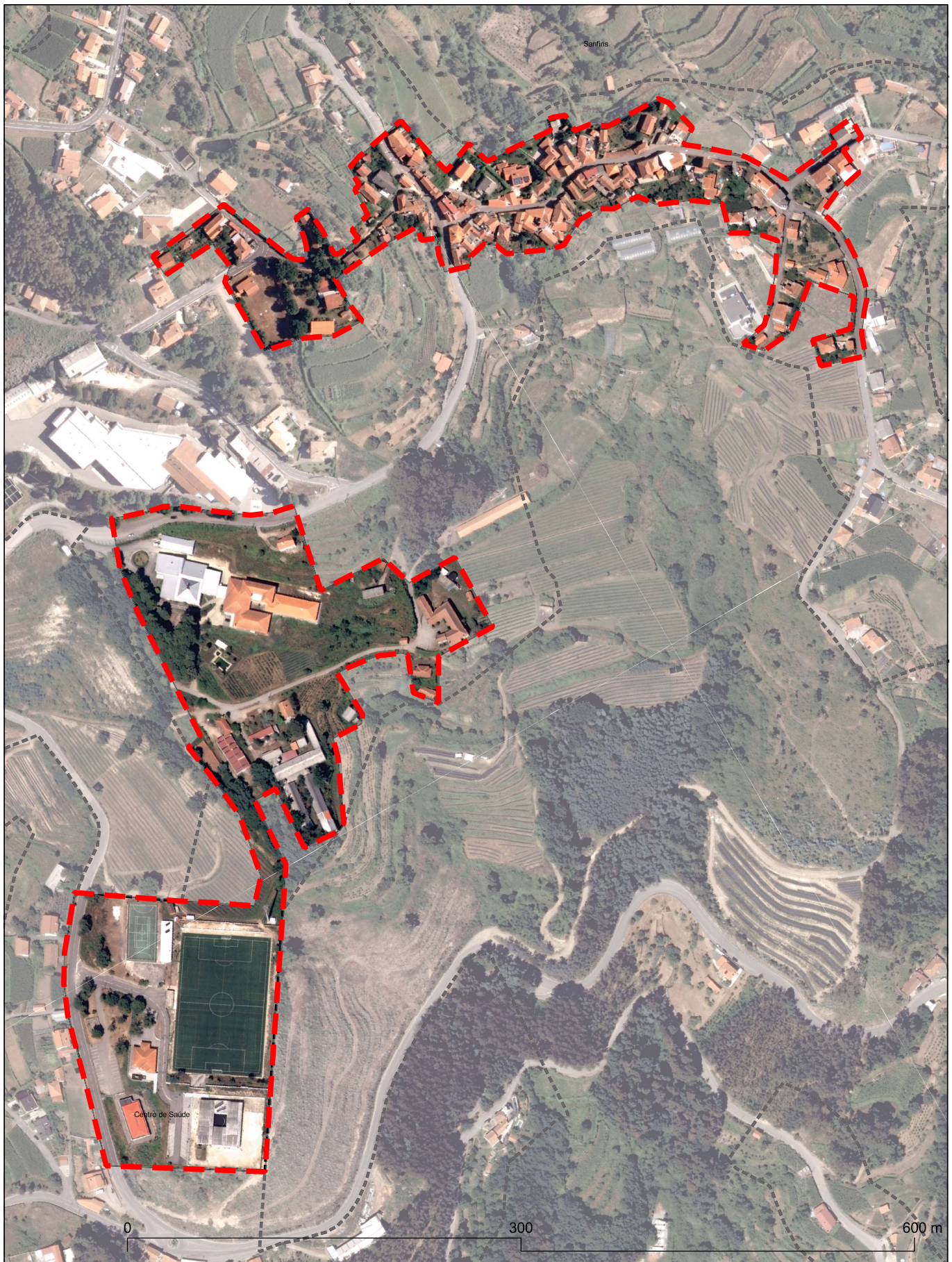
 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,1331 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
<p>Desenhou: <b>CR</b></p> <p>Responsável: <i>Carolina Rocha</i></p>	<p>Delimitação Rocas</p>	<p>Processo: Data: <b>2.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:3 000</b></p>





Limites e Outras Indicações


-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,1331 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
<p>Desenhou: <b>CR</b> Responsável: <i>Carolina Rocha</i></p>	<p>Delimitação Souto Chão</p>	<p>Processo: Data: <b>1.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:3 000</b></p>





Limites e Outras Indicações




-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

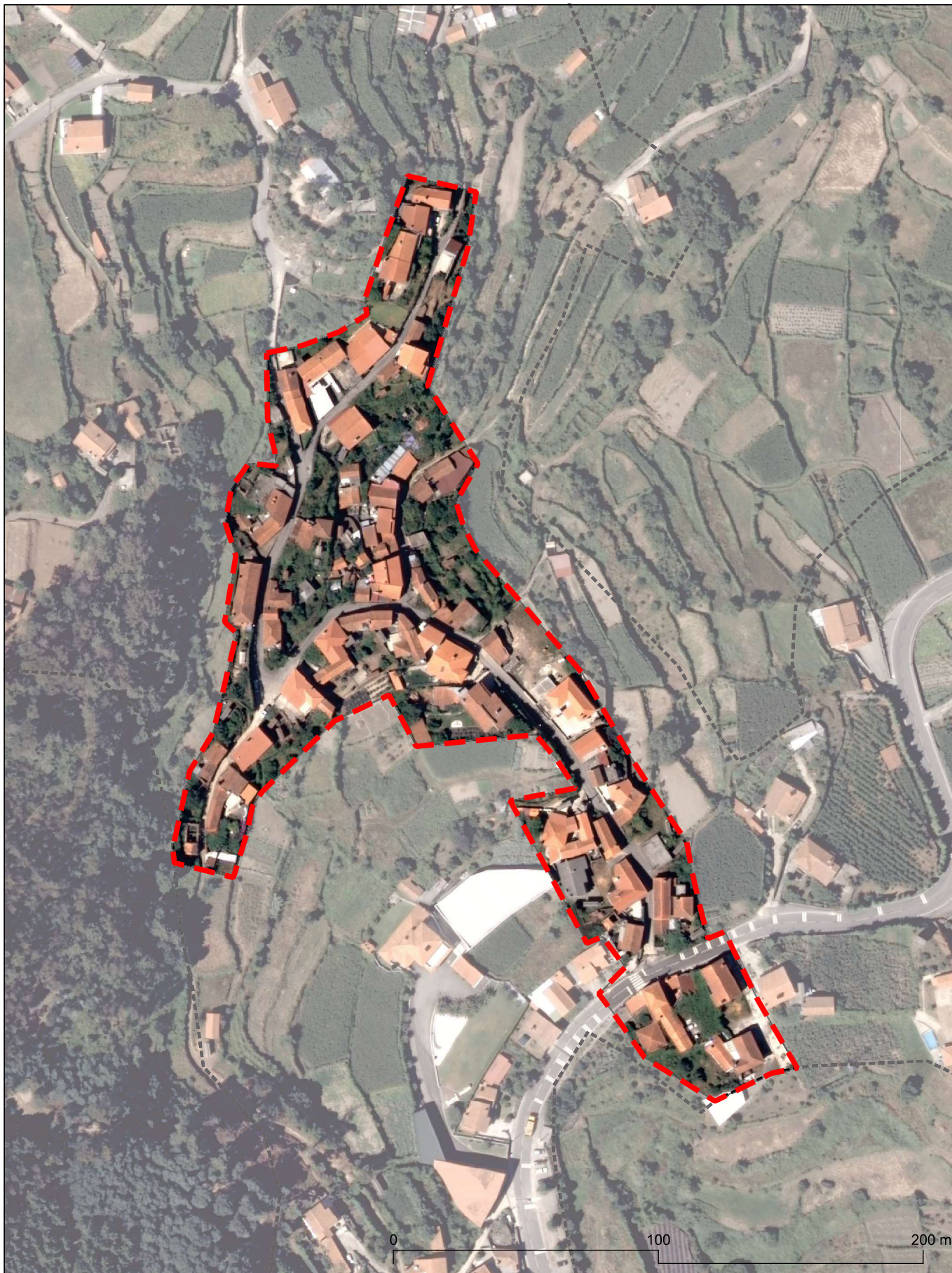
 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,1331 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
<p>Desenhou: <b>CR</b></p> <p>Responsável: <i>Carolina Rocha</i></p>	<p>Delimitação Sanfins</p>	<p>Processo: Data: <b>2.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:4 000</b></p>





Limites e Outras Indicações



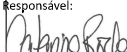
-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

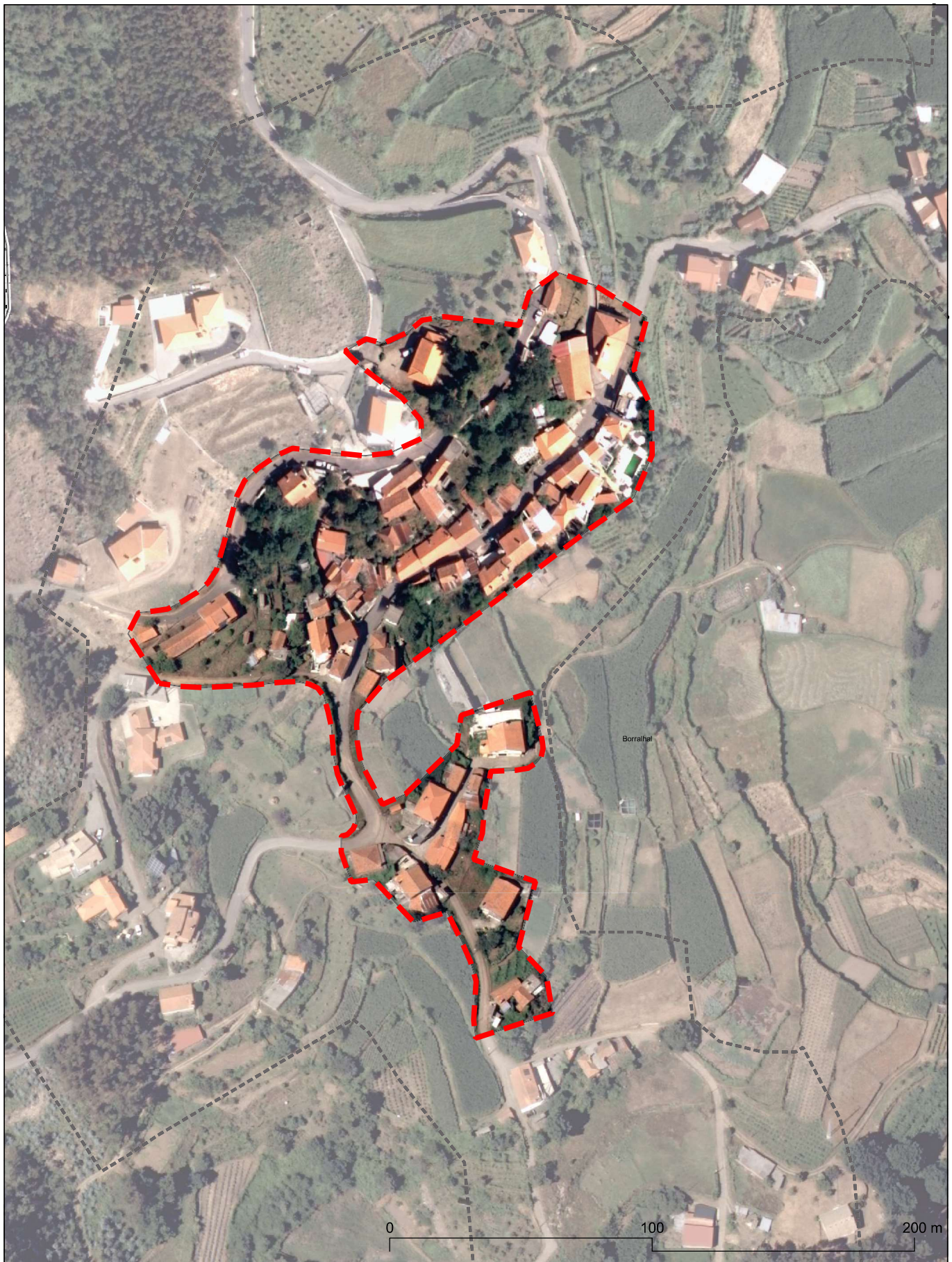
 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,1331 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p> 	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
 <p>Desenhou: <b>CR</b> Responsável: <i>Carolina Rocha</i></p>	<p>Delimitação Vila Seca</p>	<p>Processo: Data: <b>1.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:2 000</b></p>





Limites e Outras Indicações


-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,133° Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p> 	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
<p>Desenhou: <b>CR</b> Responsável: </p>	<p>Delimitação Nespereira de Baixo</p>	<p>Processo: Data: <b>2.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:2 000</b></p>



Limites e Outras Indicações

-  Limite ARU
-  Limite do Perímetro Urbano

 <p><b>SEVER DO VOUGA</b> município</p>	<p>Delimitação da ARU de Rocas do Vouga Município de Sever do Vouga - Gabinete de SIG</p>	<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,1331 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>	<p>Folha Nº: <b>1</b></p>
<p>Desenhou: <b>CR</b></p> <p>Responsável: <i>Carolina Rocha</i></p>	<p>Delimitação Borralhal</p>	<p>Processo: Data: <b>2.2024</b></p>	<p>Substitui: Escala: <b>1:2 000</b></p>

## ANEXO – Imagens



Rocas - Google Earth Pro, julho de 2020





Sanfins - Google Earth Pro, julho de 2020



Souto Chão - Google Earth Pro, julho de 2020



Vila Seca - Google Earth Pro, julho de 2020



Borralhal - Google Earth Pro, julho de 2020



Nespereira de Baixo - Google Earth Pro, julho de 2020