



Deliberação

Despacho

1. Concordo com o teor da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Cedrim e Paradela promovida pela Divisão de Administração do Território;
2. Atendendo ao caráter de urgência na sua elaboração a CM deverá deliberar sobre:
 - a. A necessidade de promover a Reabilitação Urbana através da aprovação da delimitação de uma ARU a realizar pela Divisão de Administração do Território;
 - b. Aprovar a Proposta de Delimitação da ARU de Cedrim e Paradela, atento o disposto ao artigo 13º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
 - c. E, respetivos benefícios fiscais, atento o disposto ao artigo 14º alínea a) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
3. Remeta-se à reunião ordinária do órgão executivo camarário de oito de junho de dois mil e vinte e dois.

Pedro Amadeu Fernandes Lopes Lobo,
Presidente da CM de Sever do Vouga



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de

CEDRIM e PARADELA

Memória Descritiva

maio de 2022



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Índice

- 1 – Âmbito e Enquadramento legal**
- 2 – Critérios de delimitação da ARU de Cedrim e Paradela**
- 3 – Principais características da área que integra a ARU**
- 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 Cedrim e Paradela**
- Anexo – Imagens e Fotografias**



1 – Âmbito e Enquadramento legal

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

2 – Critérios de delimitação da ARU de Cedrim e Paradela

A delimitação da **ARU de Cedrim** teve por base os seguintes **critérios orientadores**:

- A] Integração de um eixo urbano estruturante [Rua Coronel Albino Costa] e todo o tecido urbano que envolve o centro do lugar;
- B] Integração do espaço público e dos elementos marcantes [Igreja e cemitério];
- C] Integração do tecido urbano com edificado antigo e com evidências de necessidade de reabilitação conformando e afirmando a imagem;
- D] Garantia da possibilidade de desenvolver a requalificação urbanística do tecido urbano privado que envolve.





3 – Principais características da área que integra a ARU

- 3.1. ‘Cetarini’ é uma povoação referida em documentos no ano 1000. Em 1017 contava com um convento de monges e freiras da Ordem de São Bento. Provavelmente, terá existido um castelo num alto monte de onde se vê toda a aldeia e também o mar, contudo, não se confirma com exatidão tal facto. Aliás, como a falada existência de uma abadia em Santo Adrião.
- 3.2. A Igreja Matriz, com frontispício barroco, cujo orago é S. João Baptista. Merecem ainda referência o Cruzeiro fontanário em granito da região, sitos no Largo, bem como, a Rua Coronel Albino Costa pelo conjunto de imóveis vetusto e casas coloniais.
- 3.3. A ARU de Cedrim incide e envolve o centro do lugar. A Rua Coronel Albino Costa é a espinha dorsal deste núcleo, onde sobressai a igreja. A ARU integra o conjunto de artérias que daquela artéria derivam ou para ela confluem.
- 3.4. Trata-se de uma área cujo edificado evidencia necessidades de reabilitação e requalificação e que conferem a esta centralidade uma imagem e uma identidade afirmadas ao longo do tempo.
- 3.5. O largo em torno do centro de saúde enquadra o principal centro de sociabilidade e de encontro. O largo é o principal elemento dinamizador e que justifica e enquadra elementos urbanos dinamizadores da vida social.
- 3.6. Segundo o disposto no n.º 1 do art.º 2.º da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, que criou a União das freguesias de Cedrim e Paradela.
- 3.7. As imagens [Google Maps, 27 de maio de 2022] e as fotografias que integram o **Anexo – Imagens e Fotografias** ilustram a estrutura e a imagem urbano da ARU de Cedrim e Paradela.

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 Cedrim e Paradela;



B] Nomeadamente, dos seus centros, valorizando as respetivas Igrejas;

C] Reabilitar e requalificar intervindo ao nível do espaço público;

D] Promover a reabilitação do edificado privado que envolve o centro dos lugares;

E] Incentivar a reabilitação e modernização das unidades comerciais.

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 sociabilidade e fruição urbanas;

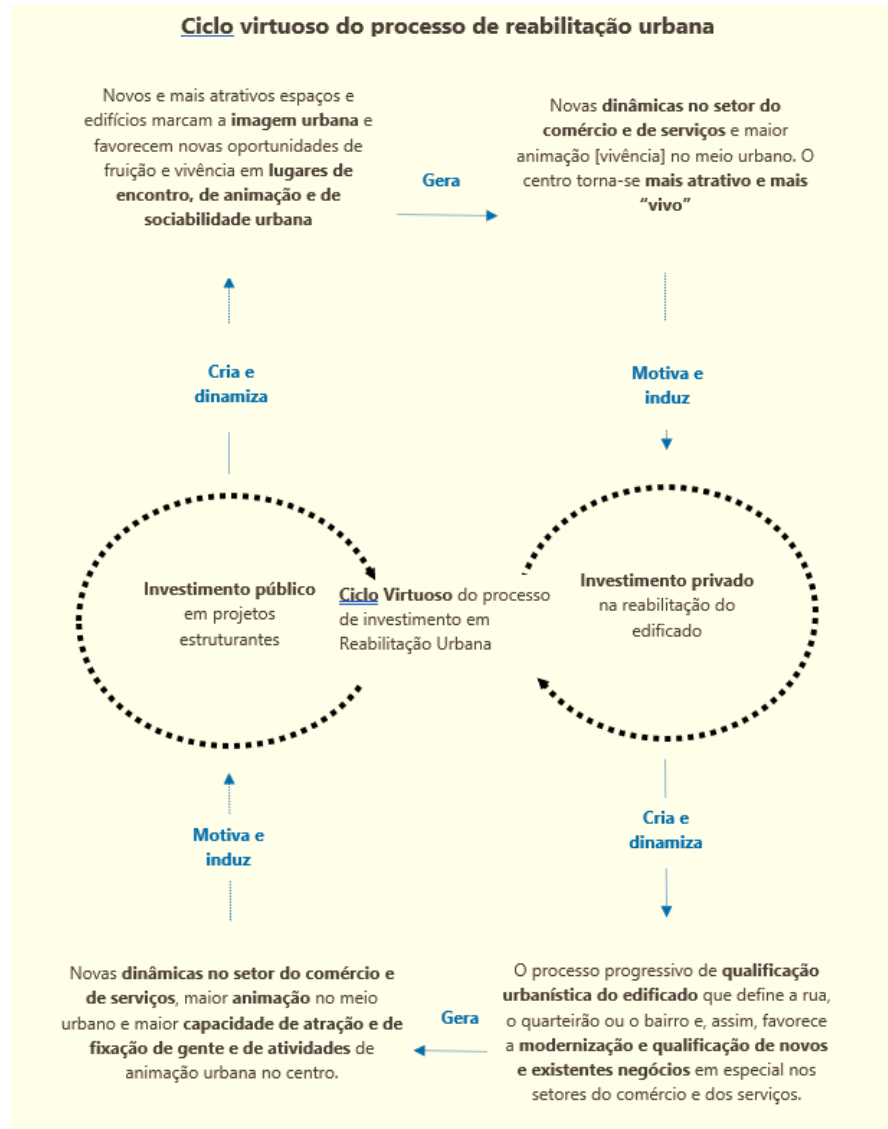
C] A **mobilidade**;

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 na centralidade de Cedrim e de Paradela. A intervenção tem como intuito a afirmação dessa centralidade como espaço atrativo que fixe e capte 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.

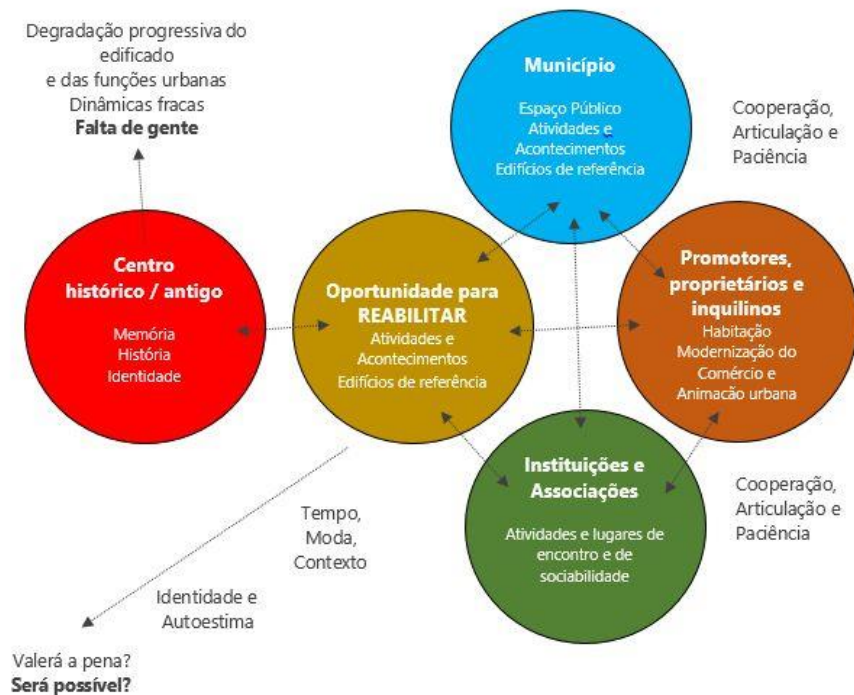


4.5. Pretende-se afirmar uma centralidade que se afirme pela inovação e pelo dinamismo, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado. Por isso é fundamental promover e incentivar a um maior dinamismo económico capaz de alavancar/acompanhar essa atração para a fixação de população.

4.6. Dotar a centralidade de Cedrim e Paradela 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, num centro com condições para se afirmar como o elemento agregador de um território de ocupação dispersa, que nele 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 do centro 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.**



4.7. Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização da centralidade do Cedrim e Paradela 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 no centro;



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

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 no centro;

4.8. 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];

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.



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

6 – Delimitação da ARU de Cedrim e Paradela





Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO





Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Anexo – Imagens e Fotografias

Apresentam-se algumas fotografias que ilustram a imagem urbana e da estrutura edificada de algumas ruas que integram a ARU.



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Deixo à consideração superior,

Alexandre Vaz Pereira,
pela Divisão de Administração do Território.