
Deliberação

Informação n.º: I 0100/AVP/23

Data: 04.04.2023

Despacho

1. Concordo com o teor da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Talhadas promovida pela Divisão da 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 da Administração do Território;
 - b. Aprovar a Proposta de Delimitação da ARU de Talhadas, atento o disposto ao artigo 13.º 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 14.º 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 doze de abril de dois mil e vinte e três.

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

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de

TALHADAS

Memória Descritiva

abril de 2023

Índice

- 1 – Âmbito e Enquadramento legal**
- 2 – Critérios de delimitação da ARU de Talhadas**
- 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 Talhadas**
- 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 Talhadas.
- 1.2. A proposta de delimitação e constituição da ARU de Talhadas 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 Talhadas

A delimitação da **ARU de Talhadas** 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.*”¹”

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

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 Talhadas – disperso – organizado em pequenos núcleos urbanos, considerou-se adequada a delimitação de uma ARU composta por seis núcleos.

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

² 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: Talhadas, Doninhas, Silveira, Macida, Seixo e Vilarinho.

3.3.

Talhadas

A origem da designação Talhadas nasce do topónimo “*Pedras Talhadas*”, citado em 1527, decorrente de dois blocos graníticos resultantes de um só, pelo meio dos quais, passa a antiga EN333 (desclassificada).

A delimitação do lugar abrange o seu centro histórico e cívico. Integra o eixo estruturante da génese do lugar, de origem romana – Rua do Chão da Fonte, Rua de São Mamede, Rua do Hospital, Rua Romana. O casario construído em pedra granítica revela a sua génese e importância que remonta pelo menos à época de ocupação romana. Destacam-se a Igreja Matriz, o Cruzeiro de Talhadas, os dois cemitérios [o novo e o antigo], o edifício da Junta de Freguesia e a escola primária. *Talhadas (m.p. XXXIII; aqui existia uma albergaria medieval provável sucedânea de uma mutatio romana; partindo do Lg. da Sra. da Graça, a via entra e sai do CM1284 pela rua do Cortinhal, Pé da Fonte, São Mamede, Igreja, rua Residencial Paroquial, rua do Hospital, rua Romana, «Pedras Talhadas», marginado a Anta do Chão do Redondo)*³

Doninhas

Pequeno núcleo rural de génese muito antiga atualmente pouco qualificado e degradado. Situado a sudoeste de Talhadas, foi sede de Freguesia até ao princípio do século XVIII (1706), altura em que o lugar de Talhadas passa a ser a sede de Freguesia. Da velha igreja – Capela de Santo Amaro –, que dava acesso para a via pública de calçada romana estão, ainda, de pé as paredes da frente laterais.

Silveira

Aglomerado rural com dimensão significativa, situado a cerca de 1km a norte da sede da Freguesia. Possui a capela de São Geraldo situada no largo da aldeia.



jf-talhadas.pt/

³ https://www.viasromanas.pt/#marnel_viseu

Macida

Pequeno núcleo rural com características patrimoniais interessantes, onde a Capela e o chafariz ajudam a definir o largo da aldeia. Destaca-se um exemplar de habitação situada a poente, talvez do final do séc. XIX, ainda, relativamente bem conservada.

Seixo

Pequeno núcleo rural situado num esporão da serra, a sudoeste do centro da Freguesia de Talhadas, e que se destaca pelo tipo de ocupação que faz do território, reservando os socalcos para a prática da agricultura. Salientam-se, ainda, as construções de carácter vernacular em xisto.

Vilarinho

Aglomerado rural de pequena dimensão onde é perceptível alguma coerência na ocupação do território. Construídas em pedra granítica podem, ainda, observar-se diversos exemplos da casa rural beirã, que urge recuperar de modo a não perder a identidade da aldeia.

Destacam-se a sua pequena capela e a casa senhorial do séc. XVIII (1776), com intervenções do início do séc. XX, outrora pertencente a um clérigo local e, atualmente, transformada em hotel rural.

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 Talhadas, Doninhas, Silveira, Macida, Seixo e Vilarinho;

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;

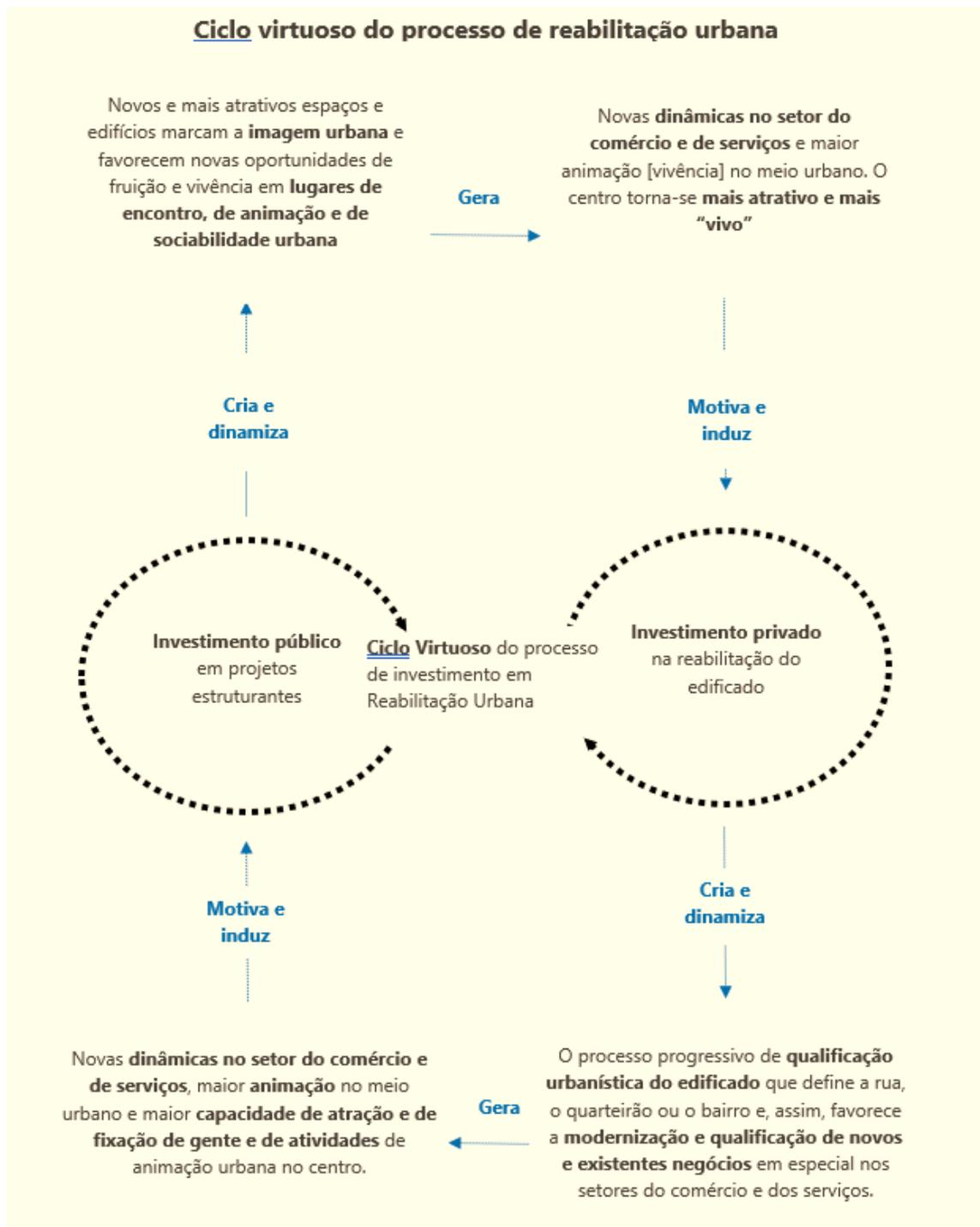
C] A melhoria da mobilidade e acessibilidade;

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.

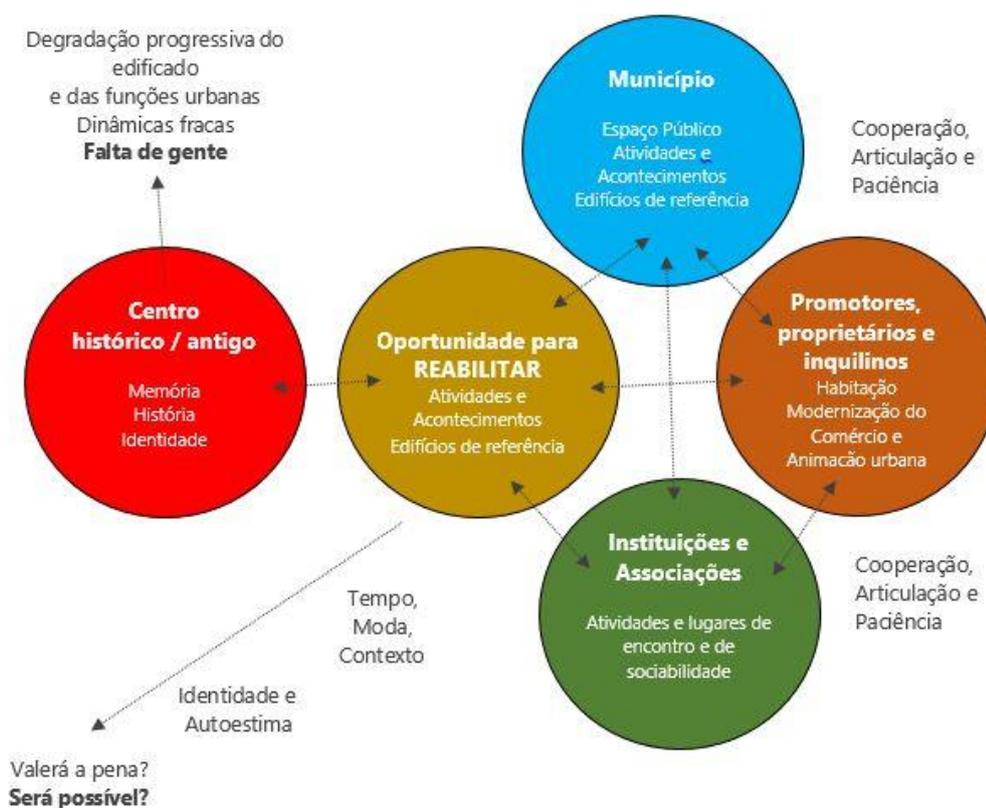
4.3. A presente estratégia pretende, para além do reforço da mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, induzir novas dinâmicas sociais e económicas nestes lugares. A intervenção tem como intuito a afirmação destes núcleos como espaços atrativos que fixem e captem novos residentes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

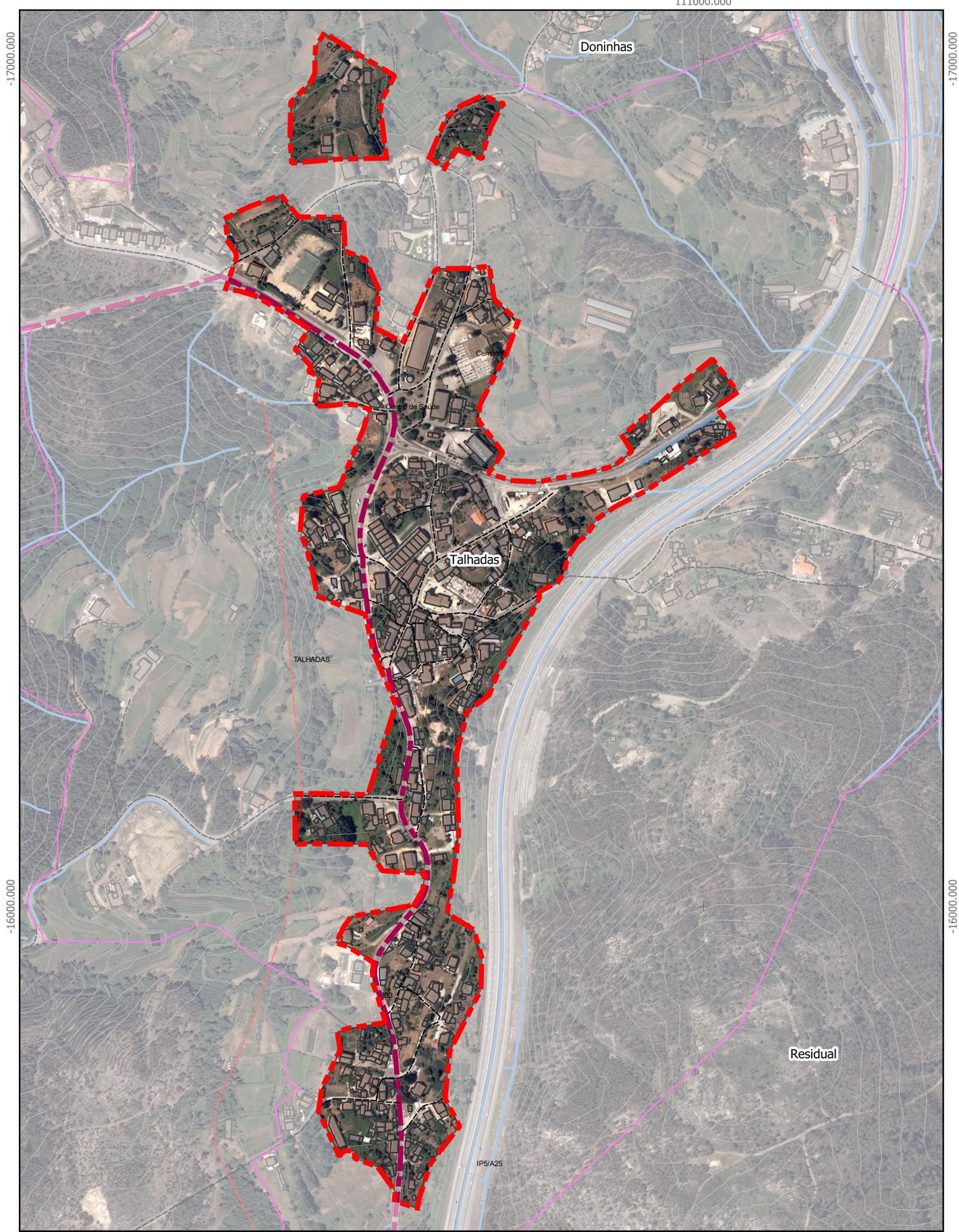
A] Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto];

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.

6 – Delimitação da ARU de Talhadas



 Limite da ARU



 <p>SEVER DO VOUGA município</p>	<p>Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento</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 n.º</p> <p>1</p>
	<p>Desenhou RR Responsável:</p>	<p>Delimitação Talhadas</p>			<p>Processo:</p> <p>Data: 4.2023</p>



 Limite da ARU



 <p>SEVER DO VOUGA município</p>	<p>Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento</p>		 <p>Folha n.º 2</p>
	<p>Desenhou RR Responsável:</p>	<p>Delimitação Doninhas</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>			

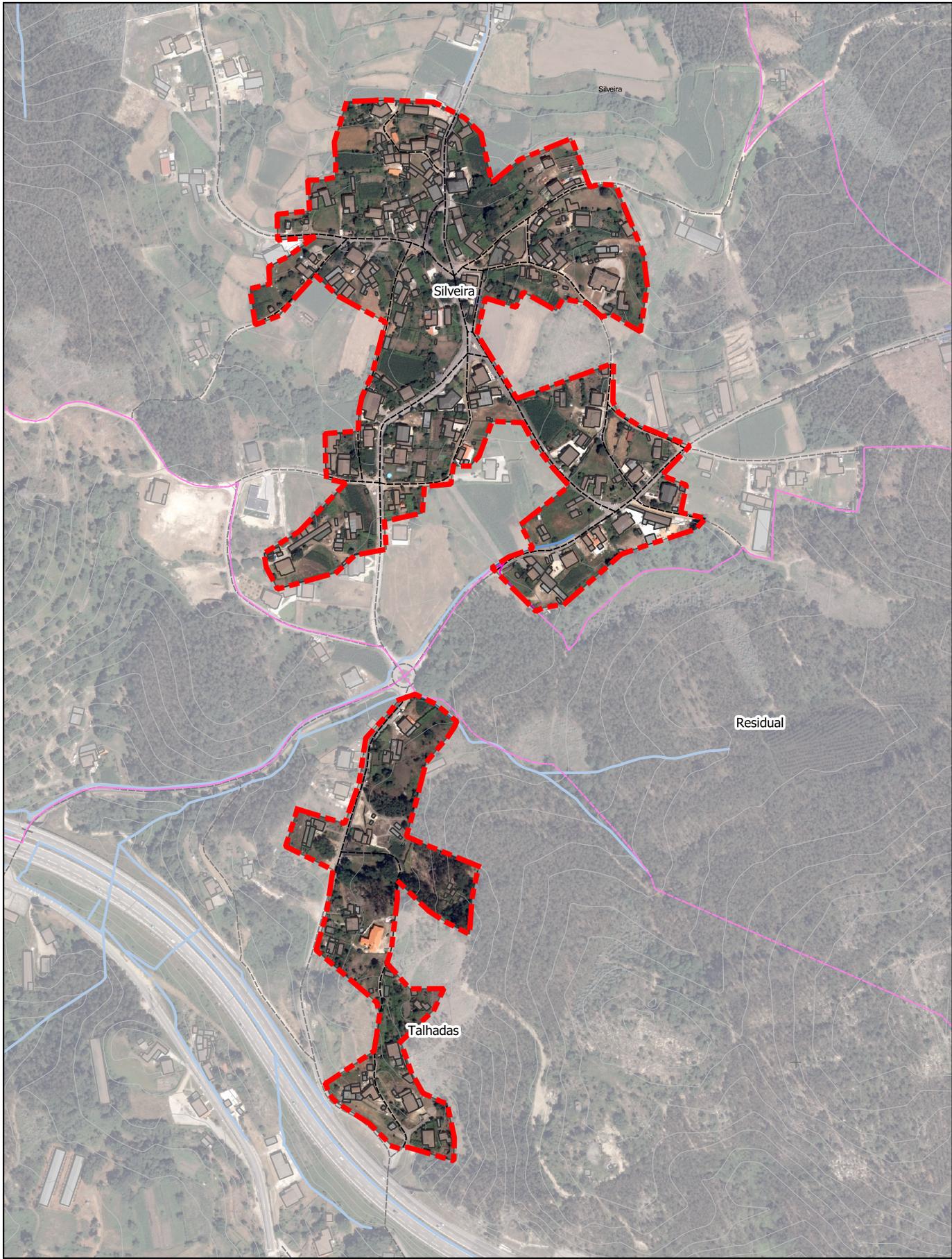
112000.000

-16000.000

112000.000

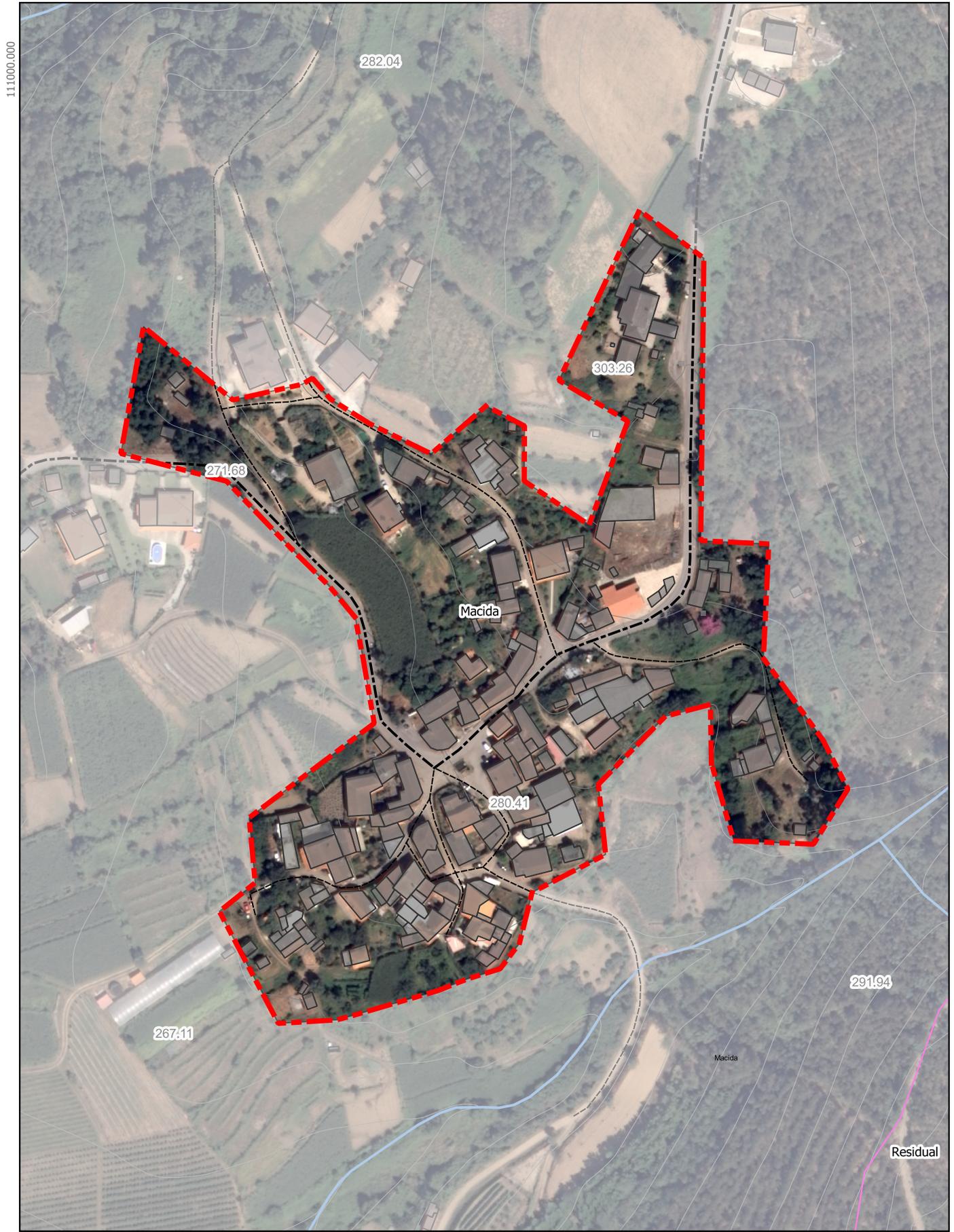
111000.000

111000.000



 SEVER DO VOUGA município	Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento			Folha n.º
	Delimitação Silveira			3
 Desenhou RR Responsável:			Processo:	Escala:
			Data: 4.2023	1:5 000

ETRS 1989 Portugal TM06
 Transverse Mercator - ETRS 1989
 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000
 Central Meridian: -8,131 Scale Factor: 1,0000
 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter



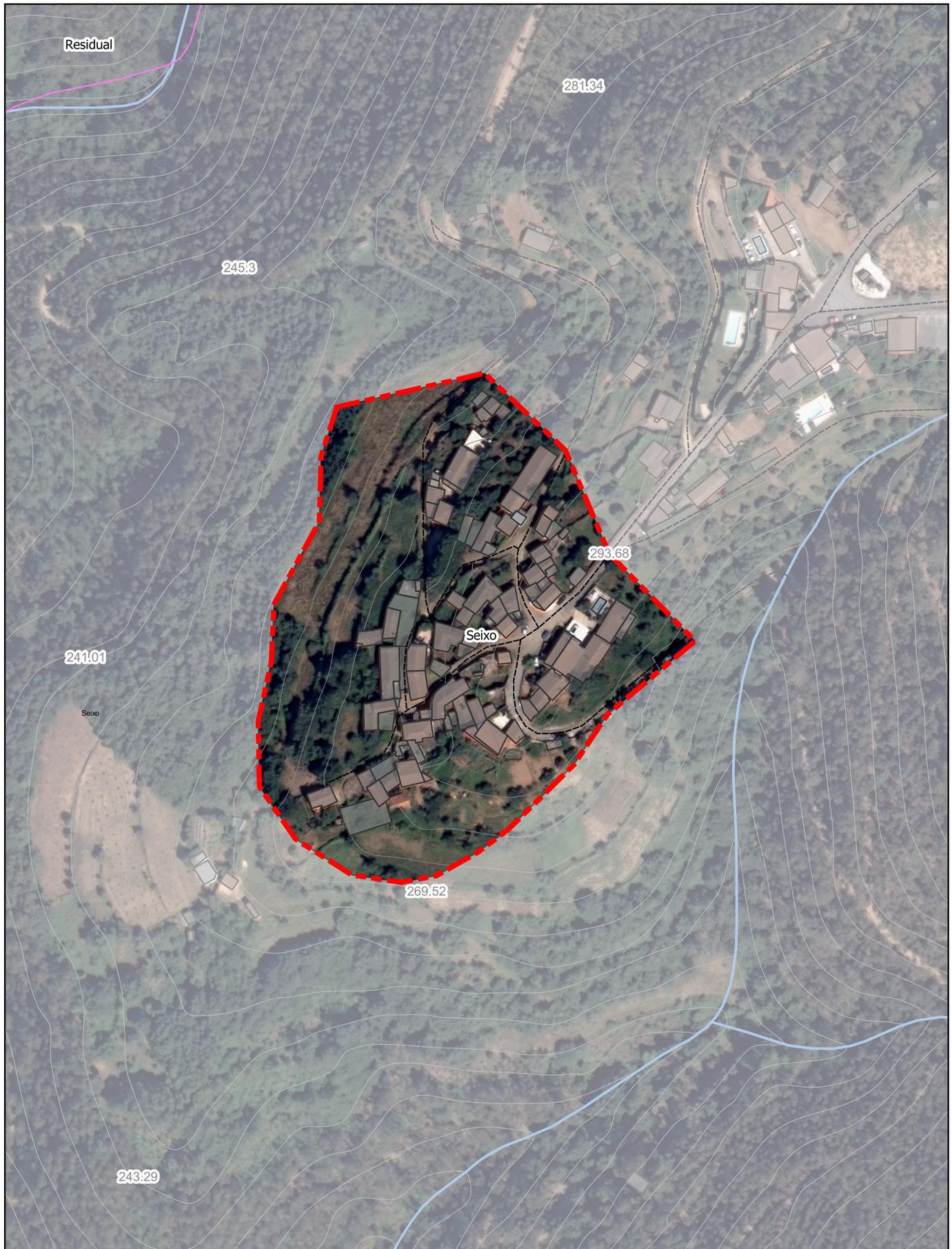
11.1000.000

11.1000.000

 Limite da ARU



 <p>SEVER DO VOUGA município</p>	<p>Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento</p>			Folha n.º
	 <p>Desenhou RR Responsável:</p>	<p>Delimitação Macida</p>		Substitui:
		<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,131 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>	Processo:	Escala:
			Data:	1:2 000
			4.2023	

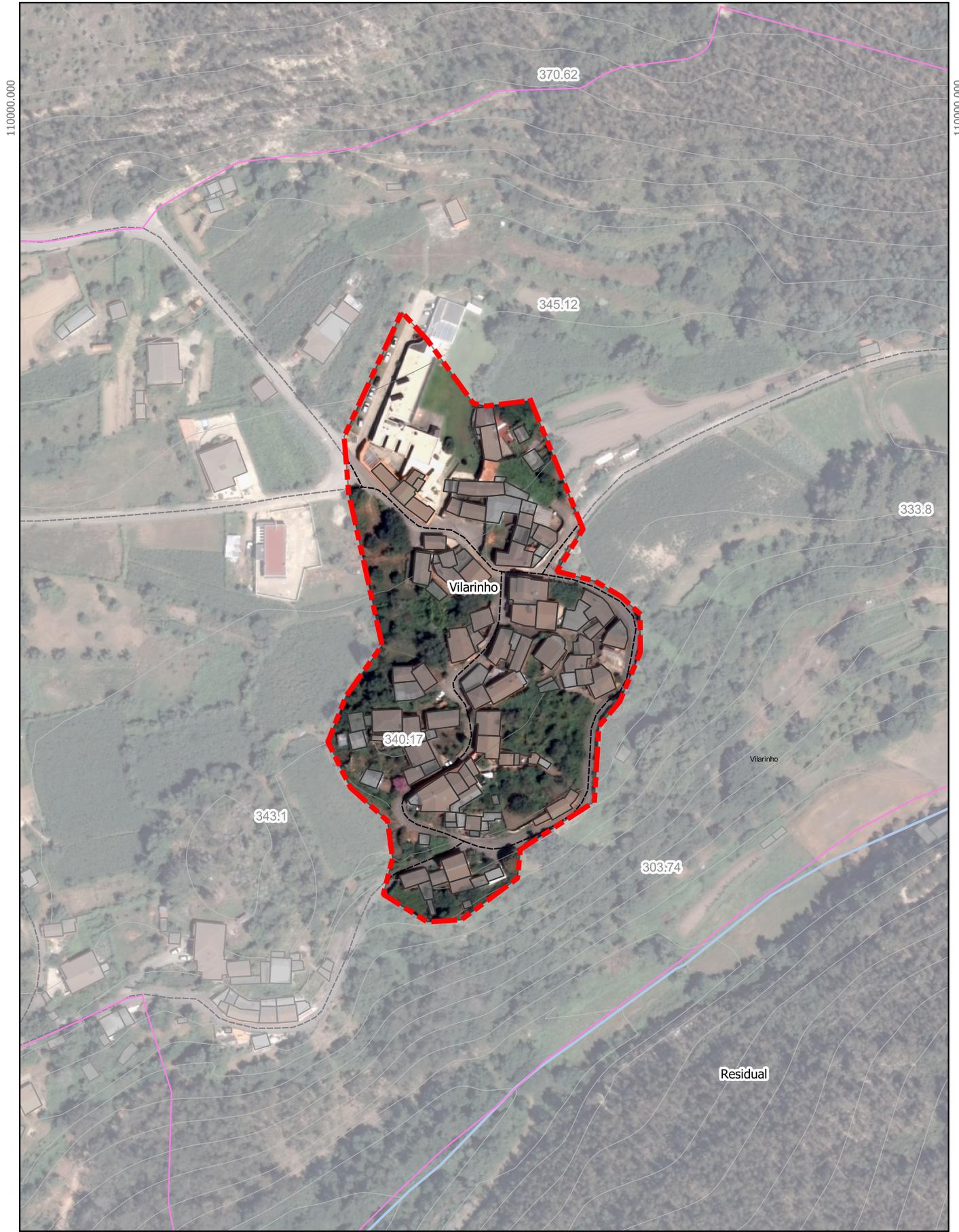


1090000,0000

1090000,0000



 <p>SEVER DO VOUGA município</p>	<p>Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento</p>			<p>Folha n.º</p> <p>5</p>
	<p>Desenhou RR Responsável:</p>	<p>Delimitação Seixo</p>		<p>Substitui: Escala: 1:2 000</p>
		<p>ETRS 1989 Portugal TM06 Transverse Mercator - ETRS 1989 False Easting: 0,0000 False Northing: 0,0000 Central Meridian: -8,131 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 39,6683 Units: Meter</p>		<p>Processo: Data: 4.2023</p>



 Limite da ARU



	SEVER DO VOUGA município	Delimitação da ARU de Talhadas Município de Sever do Vouga - Gabinete de Planeamento			Folha n.º 6
		Desenhou RR Responsável:	Delimitação Vilarinho		
		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: 39,6663 Units: Meter		4.2023	

ANEXO – Imagens



Talhadas - Google Earth Pro, julho de 2020



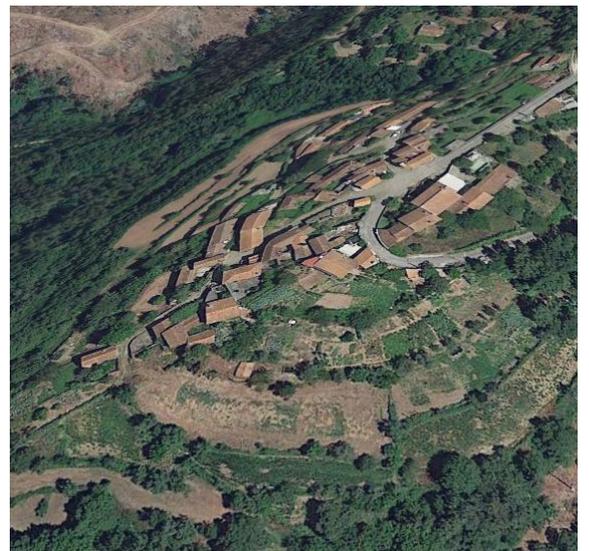
Doninhas - Google Earth Pro, julho de 2020



Silveira - Google Earth Pro, julho de 2020



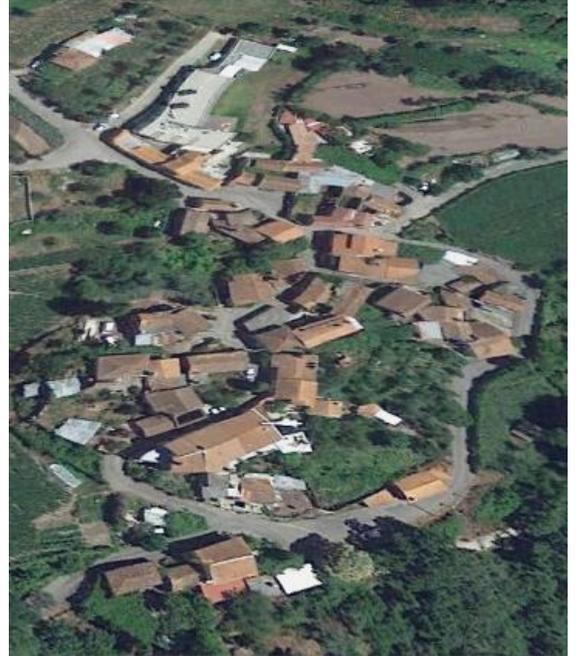
Macida - Google Earth Pro, julho de 2020



Seixo - Google Earth Pro, julho de 2020



**SEVER
DO VOUGA**
município
Divisão de administração
do território



Vilarinho - Google Earth Pro, julho de 2020

Pela Divisão da Administração do Território,

Assinado por: **Helder Alexandre Vaz Barata
Pereira**

Num. de Identificação: 10003916

Data: 2023.04.06 16:25:39+01'00'



Alexandre Vaz Pereira,
*o gestor o procedimento
(Urbanista)*