



Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

---

## Deliberação

---

## Despacho

1. Concordo com o teor da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] do Couto de Esteves 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 do Couto de Esteves, 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 treze de abril 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**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] do

**COUTO DE ESTEVES**

**Memória Descritiva**

Abril de 2022



Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

## Índice

- 1 – Âmbito e Enquadramento legal
- 2 – Critérios de delimitação da ARU do Couto de Esteves
- 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 do Couto de Esteves
- Anexo** – Imagens e Fotografias



Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

## 1 – Âmbito e Enquadramento legal

- 1.1. O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] do Couto de Esteves.
- 1.2. A proposta de delimitação e constituição da ARU do Couto de Esteves 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 do Couto de Esteves

A delimitação da ARU do Couto de Esteves teve por base os seguintes **critérios orientadores**:

A] Integração de um eixo urbano estruturante [Rua do Pelourinho] e todo o tecido urbano que envolve o centro do lugar;

B] Integração do espaço público e dos elementos marcantes [Pelourinho, Cruzeiro, Igreja];

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. Em 1128, D. Teresa e D. Afonso Henriques, conjuntamente, assinaram o foral que tornou Couto de Esteves vila e sede de concelho, tornando-o couto do mosteiro de Lorvão e concedendo-lhe grande quantidade de privilégios. Era constituído pelos lugares das freguesias de Arões, Couto de Esteves, Junqueira, Rocas do Vouga e Ribeiradio. Em 1801 teria cerca de 820 habitantes e era conhecido também como Castelo de Santo Estêvão. O concelho foi extinto em novembro de 1836. Restam, ainda, o vetusto pelourinho e o velho edifício que foi a Câmara. Antiga é também a sua igreja matriz, reerguida em 1716.
- 3.2. O Pelourinho do Couto de Esteves encontra-se classificado como Imóvel de Interesse Público desde 11 de outubro de 1933. Edificado em granito, ergue-se sobre uma base com três degraus quadrangulares, sobre a qual assenta um fuste hexagonal, quase cilíndrico e no qual é possível observar cavidades para chumbos de corrente. Sobre a coluna apresenta-se um capitel simples, em forma de bola alongada.
- 3.3. A ARU do Couto de Esteves incide e envolve o centro do lugar. A Rua do Pelourinho é a espinha dorsal deste núcleo, onde sobressaem o Pelourinho, o Cruzeiro e a igreja. A ARU integra o conjunto de artérias que da Rua do Pelourinho 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 da Igreja 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. As imagens [Google Maps, 8 de abril de 2022] e as fotografias que integram o **Anexo – Imagens e Fotografias** ilustram a estrutura e a imagem urbano da ARU do Couto de Esteves.





## 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 do lugar do Couto de Esteves;

B] Nomeadamente, do seu centro, valorizando o Pelourinho, o Cruzeiro e a Igreja;

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

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

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**;

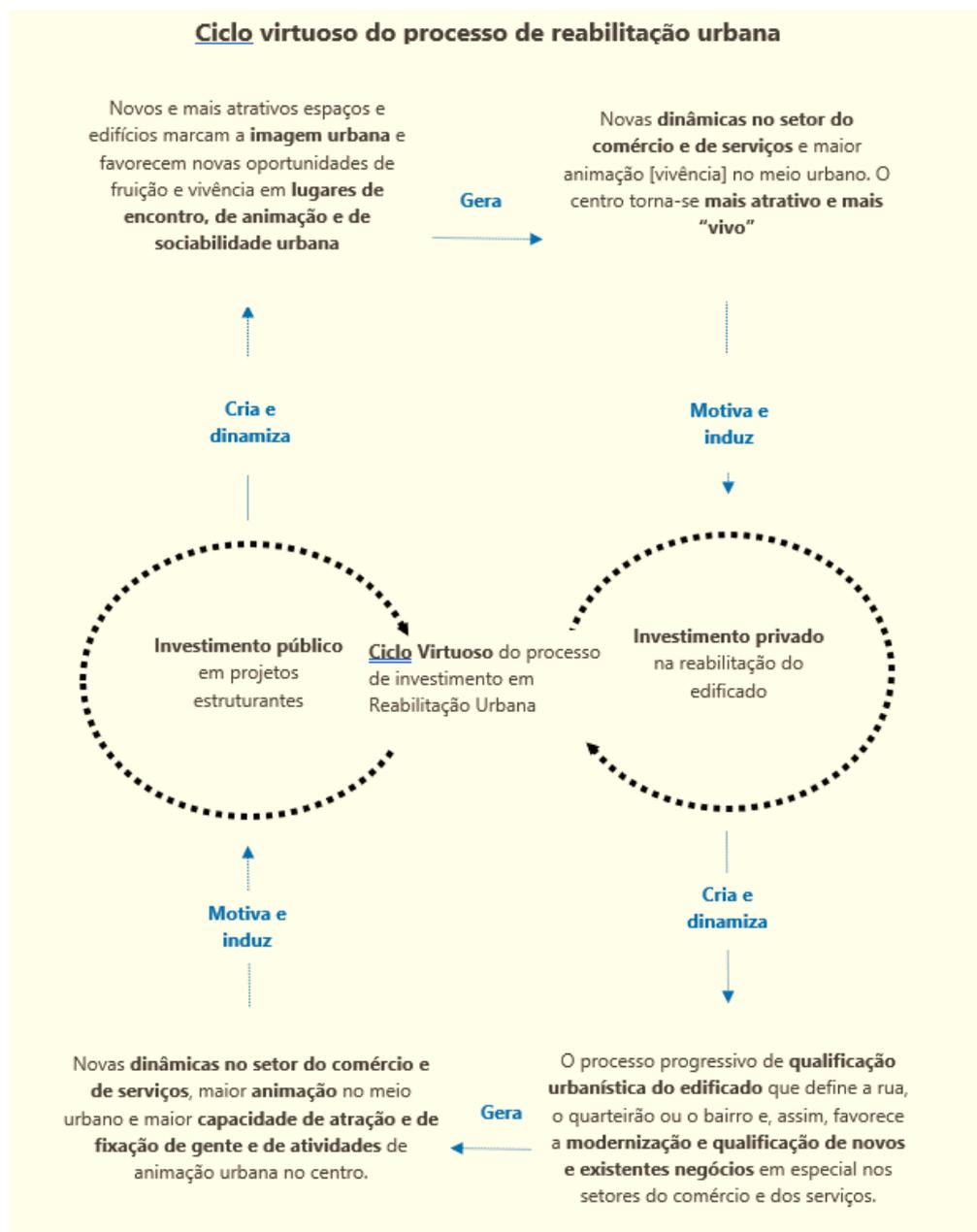
D] **O recreio e o lazer**, associando a dimensão das atividades de fruição cultural e patrimonial com o desenvolvimento de atividades lúdicas;

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 do Couto de Esteves. 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.



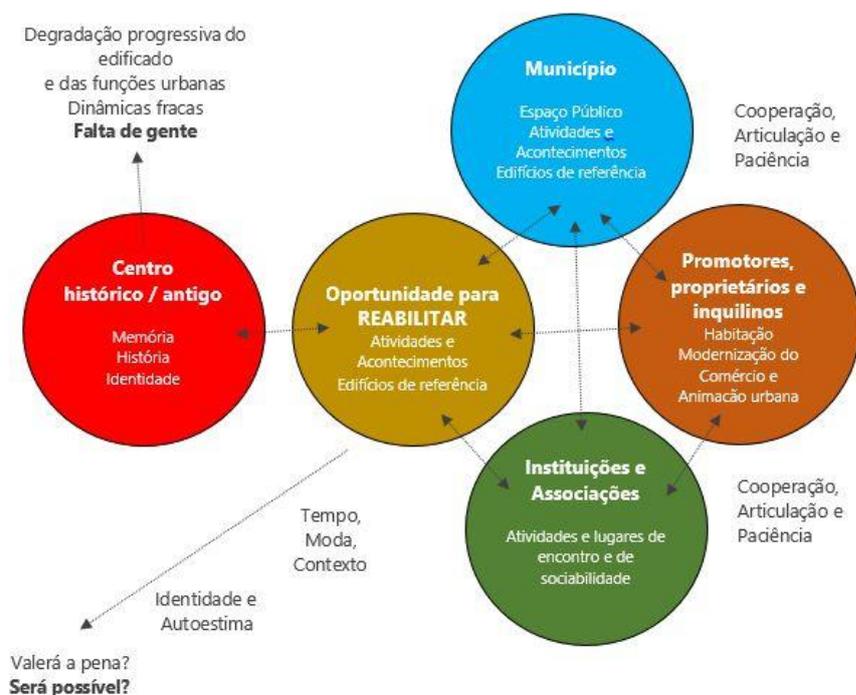
4.4. Esta estratégia apoia-se na dinamização do designado ‘ciclo virtuoso’, expresso na figura seguinte, e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública 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 do Couto de Esteves 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 Couto de Esteves exige o **envolvimento e a partilha de responsabilidades** de vários quadrantes:



Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

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;

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”.





Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

## **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 entidade gestora ou 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**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

## 6 – Delimitação da ARU do Couto de Esteves





Município de  
**SEVER DO  
VOUGA**

**DIVISÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

### **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**  
Gabinete Técnico de Planeamento, Administração e Urbanismo

**Deixo à consideração superior,**

Alexandre Vaz Pereira,  
pela Divisão de Administração do Território.