

**ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE  
SEVER DO VOUGA  
Proposta de alteração de Delimitação**

**Memória Descritiva e Justificativa**

**Março 2021**

# ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	ENQUADRAMENTO .....	5
2.1.	ENQUADRAMENTO EM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E OUTROS INSTRUMENTOS EM VIGOR.....	5
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	9
3.1.	CARACTERIZAÇÃO .....	9
3.2.	FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO .....	15
3.2.1.	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	17
4.	BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS.....	18
4.1.	BENEFÍCIOS FISCAIS .....	18
4.2.	INCENTIVOS FINANCEIROS .....	19

# 1. INTRODUÇÃO

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga, para a área central da Vila de Sever do Vouga e área da Senhorinha foi aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão de 19/04/2016, sob proposta da aprovação em reunião de Câmara Municipal, datada de 27/01/2016, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Esta deliberação foi publicada, pelo Aviso Nº 3021/2016, no Diário da República nº 46/2016, Série II de 7 de março. Atendendo a que o prazo de vigência, terminou a sua eficácia em 07 março 2020, decorridos os 3 anos de vigência. Deverá ser aprovada novamente uma nova delimitação, e publicada em DR, para ter eficácia nos termos legais e benefícios fiscais e incentivos financeiros, já aprovados para a área da ARU.

A presente Memória Descritiva e Justificativa tem como objetivo apresentar uma proposta de (Re)delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Sever do Vouga, incluindo os critérios de delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, de acordo com o definido no artigo 13º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, referente ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Fazem ainda parte da presente proposta a Planta de Delimitação da ARU e o quadro de benefícios fiscais, associados aos impostos municipais, em conformidade com o mesmo diploma.

As ARU's aplicam-se a espaços urbanos com necessidades de intervenções integradas que visem melhorar a estética, segurança e qualidade do edificado, das infraestruturas e dos equipamentos e espaços de utilização coletiva.

A delimitação da ARU da Vila de Sever do Vouga determina uma obrigatoriedade do Município em definir uma estratégia de intervenção integrada, que valorize as componentes, económica, social, cultural e ambiental, e que assegure a salvaguarda do património edificado e do espaço público numa perspetiva de desenvolvimento sustentável do espaço urbano abrangido. A aprovação da ARU obriga ainda a que o Município estabeleça os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), estabelecendo assim um envolvimento ativo dos proprietários, nomeadamente particulares, no processo de reabilitação urbana.

A operacionalização das ARU's passa pela aprovação, em simultâneo ou posteriormente, de Operações de Reabilitação Urbana (ORU). As ORU's determinam as ações integradas de reabilitação urbana e são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Considerando as intervenções com vista à reabilitação urbana do espaço público que o Município já concretizou (Projeto ECOPOLIS – Sever do Vouga, Regenerar\_Humanizar, 2009-2011) e as ações que se entende que possam vir a ser concretizadas, propõe-se que o Município opte, numa fase posterior à delimitação da ARU, pela ORU sistemática, conforme previsto no artigo 8º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. A ORU sistemática irá permitir uma

intervenção mais abrangente que envolve, tanto a reabilitação do património edificado, como da requalificação do espaço público, prosseguindo e reforçando a estratégia municipal que tem vindo a ser adotada.

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana ARU Vila de Sever do Vouga, decorrente da proposta para a Redelimitação da ARU de Sever do Vouga. De acordo com o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à delimitação desta ARU, os seus objetivos estratégicos, a planta de delimitação alterada e o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

A planta da delimitação alterada é apresentada em dois cartogramas: .

Limite da ARU de Sever do Vouga sobre planimetria .

Limite da ARU de Sever do Vouga sobre ortofotomapa

## 2. ENQUADRAMENTO

A regeneração do território e requalificação de espaços degradados aparece como uma das finalidades da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (LGBPPSOTU). Com efeito, o artigo 61º do referido diploma inclui as autarquias locais como entidades promotoras de ações de regeneração e reabilitação urbana, sem prejuízo dos deveres dos proprietários, conforme designado no artigo 14º da mesma Lei nº 31/2014, de 30 de maio.

O RJRU estabelece os objetivos da reabilitação urbana e que servirão de orientação à programação do procedimento, consubstanciando-se em medidas de: reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados, assim como do espaço público, infraestruturas urbanas e património cultural; fomentar o desenvolvimento urbano através de objetivos estratégicos integradores e promotores do desenvolvimento sustentável; qualificar e recuperar espaços urbanos que sejam funcionais, inclusivos, promotores de igualdade de oportunidades e acessíveis a todos os cidadãos; melhorar a mobilidade e adotar medidas de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A Lei nº 32/2012, de 14 de agosto introduziu simplificações que permitiram agilizar o processo de reabilitação urbana estabelecido no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, nomeadamente a possibilidade de delimitar previamente a ARU.

### 2.1. ENQUADRAMENTO EM INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E OUTROS INSTRUMENTOS EM VIGOR

#### 1ª Revisão do PDM de Sever do Vouga

A 1ª revisão do PDM de Sever do Vouga, publicado em Aviso nº 4469/2015, da 2ª série do Diário da República nº 80, de 24 de abril de 2015, apresenta um modelo estratégico de desenvolvimento assente em 3 grandes eixos, em que os objetivos de reabilitação urbana da presente proposta se conformam com o 3º Eixo - *Dimensão da rede urbana, identidade e coesão social*.

“Constituem grandes objetivos estratégicos, enquadrados pelo modelo estratégico de desenvolvimento que, conjuntamente com o modelo territorial conformam a proposta de ordenamento, os seguintes eixos:

(...) c) Eixo 3: Dimensão da rede urbana, identidade e coesão social – qualificar a rede urbana concelhia e apoiar a dinâmica sociocultural, com a requalificação, salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais e naturais.”

*In* Artigo 2º do Regulamento Urbanístico da  
Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Sever do Vouga

Os objetivos de planeamento estratégico do Eixo 3 assentam, genericamente, na melhoria da qualidade de vida do espaço urbano de forma a tornar o território mais atrativo para a fixação da população. Neste contexto, os princípios da proposta de reabilitação urbana enquadram-se nos seguintes programas operacionais do modelo estratégico de desenvolvimento:

PROGRAMA	SUB-OBJETIVO	ORIENTAÇÕES, MEDIDAS E AÇÕES
Programa 7 Criar e estruturar uma rede qualificada de espaços de encontro e socialização, reforçando a coesão social e territorial	Apostar nos usos públicos como motores da qualidade urbana	Promover o espírito de identidade e respeito pelo local de residência; desenhar toda a rede de espaços públicos e programar a sua execução; remover barreiras arquitetónicas.
	Reforçar a coesão social	- Intervir nas zonas urbanas degradadas do concelho
Programa 8 Reabilitar as zonas urbanas antigas dos principais aglomerados	Valorizar o papel das centralidades	Qualificar os centros das freguesias, a começar pela Vila – o parque urbano e o UrbCom como exemplos positivos.
	Intervir na qualificação dos valores patrimoniais	Promover a especialização funcional das pequenas centralidades urbanas; Elaborar Estudos Urbanísticos adequados, que definam parâmetros, normas e preocupações a observar no âmbito dos processos de reabilitação do edificado; Intervir nos espaços públicos, enquanto génese dos processos de reabilitação, e estimular a intervenção privada; Incentivar e educar os proprietários para o recurso a Programas de Apoio à Reabilitação Urbana.

Quadro 1 – Programas, a concretizar através de orientações, medidas e ações, para cumprimento de sub-objetivos específicos do eixo estratégico 3.

Fonte: 1ª Revisão do PDM, 2015.

As orientações definidas no modelo estratégico de desenvolvimento do PDM assumem a aposta na reabilitação urbana como um importante objetivo estratégico para o ordenamento do território, estando concordante com os objetivos que se pretendem para a ARU, de intervenção integrada de reabilitação do património edificado e requalificação do espaço público, dos equipamentos de utilização coletiva e das infraestruturas urbanas.

De acordo com a Planta de Classificação e Qualificação do Solo da 1ª Revisão do PDM, a área delimitada para a ARU da Vila de Sever do Vouga enquadra-se nas seguintes categorias de espaço:

Espaço Central – corresponde a território urbano com funções de centralidade e concentração de atividades comerciais e serviços e em que a malha urbana se encontra estabilizada. Privilegiam-se as medidas de qualificação do ambiente urbano e salvaguarda do património edificado, histórico e espaço público, assim como a promoção da mobilidade e multifuncionalidade.

Espaço Residencial – Espaço complementar ao centro, assume essencialmente a função residencial.

Espaço de Uso Especial – Compreende o Parque Urbano da Vila e o Parque Escolar de Sever do Vouga (EB 2/3 e Secundária).

Espaço Agrícola e Espaço Florestal de Produção – Compreendem as áreas intersticiais afetas ao solo rural.

Em termos regulamentares, não se encontram limitações ao nível de intervenções relacionadas com medidas de reabilitação urbana nas categorias de solo abrangidas pela ARU, estando, no entanto, qualquer operação urbanística sujeita ao disposto nos respetivos regimes, conforme o regulamento urbanístico do PDM em vigor.

### Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro (PIMT-RA)

O PIMT-RA, elaborado pela CIRA - Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro, define a estratégia regional para a mobilidade e transportes, que serve de referência para as orientações a estabelecer pelos municípios, no âmbito das suas competências.

O PIMT-RA define como principais objetivos:

\_ **Aposta clara na promoção da mobilidade sustentável**, devendo ser privilegiada a promoção das redes de modos suaves e a oferta de transporte público que respondam, simultaneamente, às necessidades de grupos específicos da população (idosos, deficientes ou crianças), mas também da população em geral. A aposta por estas opções modais apresenta também como importante vantagem a redução dos impactes ambientais associados ao sector dos transportes, sejam estes relacionados com o ruído, a poluição atmosférica, a emissão de gases de efeitos de estufa ou a segurança rodoviária.

\_ **Promoção da acessibilidade enquanto fator de inclusão e justiça social**. As preocupações subjacentes a este objetivo estão já presentes no objetivo anterior, mas importa reforçar a necessidade de apostar na diminuição das barreiras à acessibilidade, as quais prejudicam as pessoas com mobilidade reduzida ou com restrições de acesso ao transporte motorizado individual, contribuindo para a sua exclusão social.

\_ **Integração das políticas de ordenamento do território e de planeamento de transportes**. A necessidade de integração destas duas vertentes é claramente reconhecida devido às fortes relações de interdependência que existem entre ambos os setores que, se não forem compreendidas, podem contribuir para o aumento das disfuncionalidades da mobilidade. Neste contexto, o PIMT-RA desempenhará um importante papel na identificação dos aspetos que importa corrigir em cada um dos concelhos que definem a Região de Aveiro.

\_ **Promoção da intermodalidade** entre modos de transporte tendo em consideração as dimensões **físicas** (com a afirmação da rede de interfaces de transporte e aposta na sua qualificação física e funcional), **tarifária** (procurando estabelecer um zonamento tarifário), **operacional** (através da redução dos tempos médios de espera e de transbordo entre modos de transporte, mas também pelo entendimento da oferta como única por parte dos potenciais utilizadores) e **institucional** (esta componente é absolutamente crítica para que o sistema de transportes públicos seja dotado de boas condições de planeamento e controle dos serviços).

**\_ Promoção do ambiente, saúde pública e segurança rodoviária.**

**\_ Quantificação dos custos da mobilidade** associados à utilização e investimento nos vários modos de transporte para avaliar qual a orientação dominante em matéria de desenvolvimento de uma estratégia de intervenção.

**\_ Introdução de medidas de gestão da mobilidade**, uma vez que estas contribuem de modo positivo para a promoção de uma repartição modal mais sustentável e são substancialmente menos onerosas do que as propostas que envolvem a construção de novas infraestruturas, podendo ser tão ou mais eficazes do que estas.

*In Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro  
Fase 3: Relatório de Planos de Ação, junho de 2013, CIRA e TIS.PT*

Pretende-se que a ARU de Sever do Vouga se enquadre nos princípios globais do PIMT-RA, dando continuidade à opção por medidas que promovam a mobilidade sustentável e a acessibilidade, e considere as medidas estabelecidas para o centro da Vila, nomeadamente:

- Definição de uma rede pedonal estruturante de ligação entre os principais pontos de interesse, tais como: espaços de comércio tradicional, Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Parque Urbano, Igreja Matriz, Centro de Saúde, Parque Escolar, equipamentos desportivos e Central de Camionagem;
- Melhoria das acessibilidades pedonais do Parque Urbano e Biblioteca;
- Promoção da segurança na circulação e atravessamento pedonal da EN 328, considerando o volume de tráfego e a percentagem de pesados que aqui circulam.



### 3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Nos pontos seguintes apresenta-se a caracterização, fundamentação da delimitação e objetivos da proposta de delimitação da ARU. A caracterização resulta do enquadramento territorial ao nível da estrutura urbana e funcionalidades e do perfil da população abrangida, utilizando como fonte de informação os dados estatísticos do último Recenseamento Geral da População e Habitação (Censos 2011, INE) e recolhas de campo efetuadas pela equipa técnica do Município. Com base nos elementos utilizados para caracterizar a área proposta será então possível fundamentar a delimitação, de acordo com os princípios estabelecidos para as ARU's, e apresentar os objetivos operacionais a considerar na fase posterior de elaboração da ORU.

#### 3.1. CARACTERIZAÇÃO

##### Contexto Histórico

O conhecimento da evolução histórica do território é fundamental para entender os atuais padrões da malha urbana e o legado arquitetónico.

A ocupação do território de Sever do Vouga testemunha a influência de várias épocas, que remontam ao neolítico, como se constata pela existência de inúmeros vestígios arqueológicos deste período.

A cultura castreja deu origem a alguns dos atuais aglomerados rurais que ainda guardam os traços desta época, tais como, localização em pontos soalheiros e estratégicos, próximos a linhas de água, em que as casas surgem acopladas, interrompidas por eiras ou travessas.

O período da romanização deixou uma forte marca no território, tendo sido determinante para o estabelecimento da estrutura fundiária que foi, posteriormente, consolidada na Idade Média e para as ligações viárias entre regiões, sendo exemplo, o traçado da via romana visível no lugar de Ereira – Talhadas.

Terá sido no século V que surgiu o topónimo de Sever do Vouga, atribuído pelos visigodos e originado no nome do Conde Sevérus, irmão do rei dos visigodos de Espanha.

O foral que originou a formação do concelho data de 1514, altura a partir da qual a população aumenta e a base económica diversifica-se. É também a partir desta altura que surgem alguns dos elementos patrimoniais mais representativos, como sejam, o pelourinho, a Igreja Matriz e algumas casas senhoriais pertencentes à aristocracia rural. A dinâmica da era da industrialização, época da exploração de minério nas Minas do Braçal, Malhada e Coval da Mó e da abertura da linha férrea do Vale do Vouga, teve um impacto significativo, em termos socioeconómicos, conduzindo a um ciclo de crescimento do concelho de Sever do Vouga que se atenuaria mais tarde, na década de 1960, com o intensificar do fenómeno da emigração.

## Enquadramento territorial

O concelho de Sever do Vouga enquadra-se, geograficamente, na Região Centro e na Sub-Região do Baixo Vouga. Localiza-se no limite oriental do distrito de Aveiro e tem como concelhos limítrofes Vale de Cambra a Norte, Águeda a Sul, Oliveira de Azeméis e Albergaria-a-Velha a Oeste, todos pertencentes ao mesmo distrito, e Oliveira de Frades a Este, pertencente ao distrito de Viseu.

A área do concelho, com cerca de 129 Km<sup>2</sup>, é constituída por 7 freguesias – Sever do Vouga, Rocas do Vouga, Pessegueiro do Vouga, Couto de Esteves, Talhadas, União das Freguesias de Silva Escura e Dornelas e União das Freguesias de Cedrim e Paradela.

Sever do Vouga usufrui da influência de corredores viários estruturantes que beneficiam a Região Centro e Sub-Região do Baixo Vouga, designadamente o nó das Talhadas com a A25 que proporciona ligação direta aos corredores da A1, A29, A17, IC1 e IC2 e ainda à fronteira nacional e resto da Europa. Ao nível da rede viária complementar destaca-se: a EN 328 que atravessa praticamente todo o concelho N-S, ligando o nó da A25 em Talhadas ao centro da Vila e a Vale de Cambra, a norte, funciona como importante via distribuidora de ligação entre o centro da Vila e os centros urbanos secundários; a EN 16 que cruza o concelho na direção SW-NE, ligando o concelho a Águeda e Albergaria-a-Velha, a oeste, e a Oliveira de Frades, a este; a EN 333 que liga a EN 328 a sul, ao concelho de Águeda.

A área de intervenção proposta para a ARU de Sever do Vouga **corresponde a 139,8 ha** e abrange o núcleo urbano da Vila de Sever do Vouga e sua envolvente. A delimitação foi determinada com base na Avenida Comendador Augusto Martins Pereira, por ser o principal eixo estruturante do centro cívico, e artérias transversais.

A norte, a ARU é delimitada pela interseção da Rua Comendador Augusto Martins Pereira com o Arruamento de Nossa Senhora de Fátima, abrangendo o Bairro da Bela Vista e seguindo pelas Ruas do Bacelo, Arruamento Novo e Azibal. A oeste a ARU estende-se até ao lugar de S. Mateus, seguindo o Caminho das Alminhas, o Arruamento de Nossa Senhora de Fátima e o lugar da Cruz do Peso. A sul a área é delimitada pelas Ruas das Leiras e Portelada, pelo lugar do Pombal, seguindo pela Rua da Arrota e pelo **Parque Severi** e a este pela Avenida Comendador Augusto Martins Pereira, abrangendo os lugares das Póvoas do Meio e de Cima.

Nesta área concentram-se os principais equipamentos e as funções administrativas, comerciais e de serviços, que lhe atribuem características de centralidade e efeito polarizador a vários níveis: residencial, de empregabilidade e de socialização.

## A População

Com vista a caracterizar a população da Vila de Sever do Vouga recorreu-se aos dados estatísticos do último Censo (INE, 2011), utilizando como base os resultados obtidos para o lugar de Sever do Vouga. Não obstante a delimitação utilizada nos Censos não corresponder exatamente à delimitação da ARU proposta, abrange a área principal e considera-se, por isso, que é representativa do perfil da população e da caracterização que se pretende obter.

	Vila	Concelho
Área (Km <sup>2</sup> )	1,76 (ARU - 1,40)	129,87
Densidade populacional (hab./km <sup>2</sup> )	1.050,57	95,14
População residente (nº indivíduos)	1.849	12.356
População com idade <25 anos (%)	27,6	12,3
População com idade 25-64 anos (%)	53,9	52,7
População com idade > 65 anos (%)	18,5	23,3
Índice de envelhecimento (nº)	130	189,96
Taxa de analfabetismo (%)	4,2	5,6
Taxa de atividade (%)	46,6	40,7

Quadro 2 – Dados Estatísticos da População da Vila e do Concelho de Sever do Vouga.  
Fonte: INE, 2011.

Os dados estatísticos resumidos no

QUADRO 2 permitem traçar o perfil geral da população da Vila de Sever do Vouga, enquadrada no contexto concelhio.

A área da Vila corresponde a cerca de 1,4% do território concelhio e concentra 15% da população total, apresentando, por isso, uma elevada densidade populacional, em relação à globalidade do concelho onde preponderam as extensas áreas ocupadas por povoaamentos florestais.

Cerca de 54% dos indivíduos que habitam o núcleo urbano situam-se na faixa etária dos 25-64 anos, coincidente com a população em idade ativa. A taxa de atividade situa-se abaixo dos 50%, no entanto, é quase 7% mais elevada na Vila, em relação ao concelho. À semelhança da tendência concelhia, o setor terciário é o maior empregador dos indivíduos que habitam o centro urbano.

Verifica-se, ao nível do concelho, uma propensão para o envelhecimento da população, manifesta na relação entre a percentagem de idosos e de jovens. Este fenómeno é característico dos territórios rurais, contudo é um cenário que não se aplica ao centro urbano de Sever do Vouga. O núcleo principal apresenta uma dinâmica populacional de crescimento causada pela maior concentração de indivíduos, pelo próprio efeito polarizador que este exerce em relação ao restante território.

### Forma e Estrutura Urbana

A Vila de Sever do Vouga, situada na Freguesia homónima, encontra-se numa posição privilegiada no contexto do território concelhio, situada num ponto central e com uma altitude que varia entre os 200 e os 400 metros. Sendo o principal núcleo urbano, assume a funcionalidade de polarizador da vida económica, social e cultural do concelho, influenciando os restantes aglomerados numa relação hierárquica suportada pela rede viária. Tratando-se de uma zona morfológicamente difícil, os arruamentos servem, por sua vez, de suporte ao crescimento urbano, estendendo o povoamento nuclear em povoamento linear, quase contínuo e mais evidente ao longo das principais vias.

Neste âmbito, a Avenida Comendador Augusto Martins Pereira destaca-se como principal eixo estruturador da malha urbana central e das atividades económicas. Atravessa o núcleo central em toda a sua extensão, agrega as principais áreas de equipamentos, comércio e serviços e serve de ligação principal entre centro urbano principal e centros urbanos secundários.

A expansão da área de influência da Vila de Sever do Vouga originou um *continuum urbano* que se prolonga a outros lugares onde a ocupação urbana, já antiga, apresenta uma densidade relevante, como é o caso do lugar da Senhorinha (na mesma freguesia a oeste do centro) e da freguesia de Pessegueiro do Vouga (a sul do centro).

A coexistência de diferentes tipos de ocupação urbana é bem visível através dos padrões das áreas edificadas. Por um lado, observa-se o núcleo mais antigo onde predomina a densidade do edificado de tipologias e usos mistos, com quarteirões ocupados quase na sua totalidade e servidos por vias estreitas e sinuosas, por outro lado, encontram-se continuidades urbanas desenvolvidas a partir do núcleo, de ocupação mais recente, onde ainda é possível encontrarem-se vazios na malha urbana.

### Espaço Público

Os espaços de utilização pública são determinantes para a qualificação do meio urbano e para a qualidade de vida das populações, enquanto elementos de vivência e integradores da malha urbana. A importância do espaço público, na sua função estruturante de local privilegiado de mobilidade, encontros, lazer, identidade, etc., assume maior relevo quando se trata do núcleo central.

O espaço público da Vila de Sever do Vouga comporta áreas, equipamentos e elementos patrimoniais que se concentram no núcleo antigo, tais como: largos, passeios, espaços verdes e de lazer, equipamentos de uso coletivo e edifícios pertencentes ao património histórico-arquitetónico. À medida que nos afastamos do centro principal, o espaço público passa a constituir essencialmente as áreas de suporte à circulação viária.

A Avenida Comendador Augusto Martins Pereira funciona como via estruturante do centro urbano e, por conseguinte das áreas públicas, ao longo da qual se agregam alguns dos principais equipamentos de utilização coletiva, tais como: o Centro de Artes e Espetáculos, o Parque da Vila, a Biblioteca Municipal, o Museu Municipal, o posto da GNR, a Escola EB 2/3 e Secundária, o Parque Severi e as Piscinas Municipais. É, igualmente, ao longo desta Avenida e suas transversais que se concentram maioritariamente as funções de prestação de serviços e comércio. A maior concentração de atividades ao longo da Avenida Comendador Augusto Martins Pereira e transversais, gera maior fluxo de circulação nesta área.

### Habitação

O parque habitacional constituiu uma base fundamental para a composição da imagem urbana, interessando, por isso, a sua caracterização e diagnóstico para a definição de orientações de intervenção com vista ao aumento da qualidade de vida da população atual e futuramente aí residente.

A caracterização genérica da habitação foi efetuada com base nos dados dos Censos de 2011 (INE), tendo sido utilizados indicadores relativos ao edificado e aos alojamentos. Com base na análise estatística dos indicadores recolhidos (Quadro 3) é possível aferir alguns aspetos, nomeadamente:

- 10% dos edifícios existentes no concelho situam-se na Vila de Sever do Vouga;
- Relativamente aos alojamentos familiares clássicos a percentagem sobe para 15%, uma vez que se contabilizam neste indicador as habitações coletivas;
- A densidade construtiva é notoriamente mais elevada na Vila;
- A distribuição média de indivíduos, assim como de famílias, por alojamento familiar clássico na Vila é semelhante à média global do concelho, denotando-se a preponderância de agregados familiares de menor dimensão;
- A relação entre o número de alojamentos e o número de edifícios é maior na área da Vila pela existência de tipologias multifamiliares.

	Vila	Concelho
Famílias clássicas (nº)	698	4.596
Edifícios (nº)	624	6.485
Densidade do edificado (edif./km <sup>2</sup> )	354,55	49,93
Alojamentos familiares clássicos (n.º)	1.064	7.056
Famílias por alojamento (nº)	0,65	0,65
Alojamento por edifício (nº)	1,72	1,09
Média de indivíduos por alojamentos familiares clássicos (n.º)	2,2	2,12

Quadro 3 - Dados Estatísticos de Edifícios e de Alojamentos da Vila e do Concelho de Sever do Vouga.  
Fonte: INE, 2011.



Gráfico 1- Percentagem de edifícios, por tipo de regime, na Vila de Sever do Vouga.  
Fonte: INE, 2011.

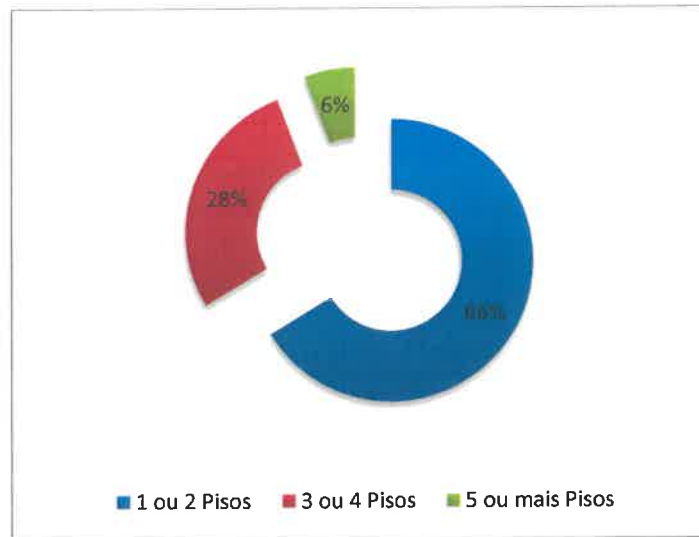


Gráfico 2 - Percentagem de edifícios, por n.º de pisos, na Vila de Sever do Vouga.  
Fonte: INE, 2011.

Em termos de caracterização do edificado existente na área da Vila, os gráficos apresentados permitem concluir que a maioria dos edifícios são de uso exclusivo para habitação, restando 16% que apresentam outro uso para além deste, o que está diretamente relacionado com a dinâmica económica do centro urbano. É possível constatar que 66% dos edifícios têm 1 a 2 pisos, existindo ainda uma percentagem considerável (28%) com 3 ou 4 pisos, levando a considerar que apesar do número significativo de edifícios com tipologias multifamiliares prevalece a habitação unifamiliar.

No que respeita à idade do edificado o Gráfico 3 permite apurar que 70% dos edifícios têm mais de 25 anos, sendo possível identificar dois picos de construção distintos: um mais acentuado entre a década de 1970-90, correspondendo a 44% dos edifícios existentes, e um segundo pico menos acentuado entre 2001 e 2005, que respeita a 15% do total edificado.

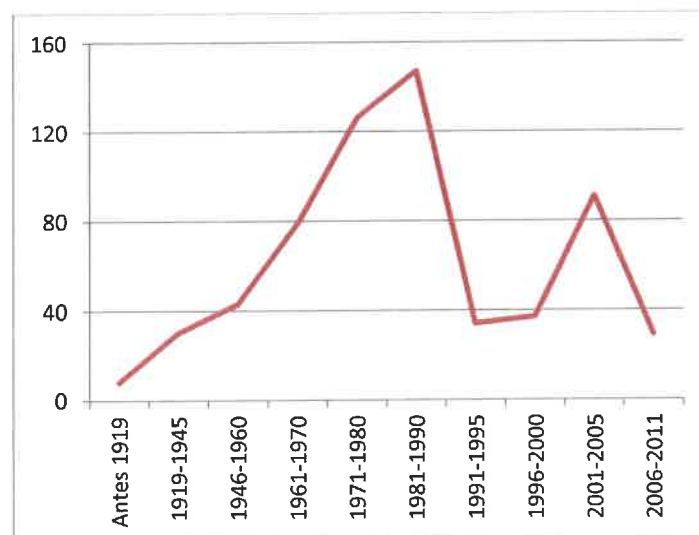


Gráfico 3 - Percentagem de edifícios, por ano de construção, na Vila de Sever do Vouga.  
Fonte: INE, 2011.

De acordo com o Gráfico 4 a maior percentagem de alojamentos familiares clássicos existentes no lugar central de Sever do Vouga (65%) correspondem a residências habituais, ocupadas maioritariamente pelo proprietário, enquanto 14% estão em regime de arrendamento. Verifica-se ainda que o número de alojamentos vagos aproxima-se de um quarto do total de alojamentos existentes na Vila, um valor considerável em termos locais.

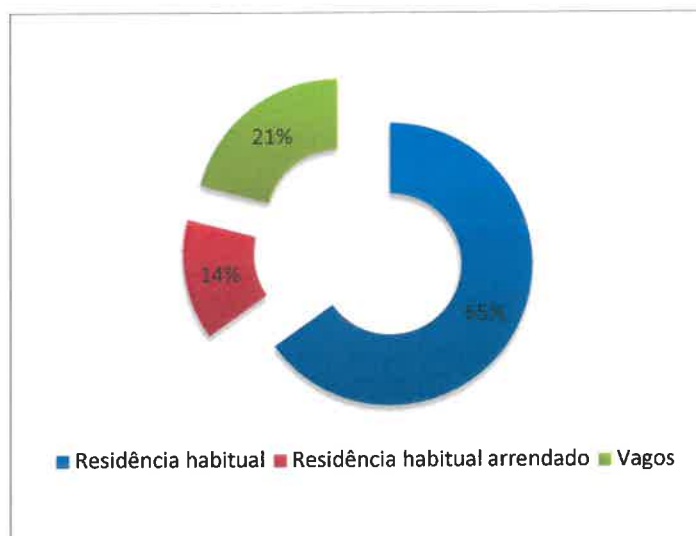


Gráfico 4 - Percentagem de alojamentos familiares clássicos, por tipo de regime, na Vila de Sever do Vouga.

Fonte: INE, 2011.

### 3.2. FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU de Sever do Vouga foi definida de acordo com as características de centralidade e multifuncionalidade desta área e a necessidade de salvaguardar a imagem e qualidade do ambiente urbano, tornando-o mais atrativo para a população, quer sejam habitantes, utilizadores ou visitantes.

A delimitação teve em consideração a necessidade de prossecução e expansão de medidas já adotadas pelo Município para a área de intervenção. A elaboração do Plano Local de Promoção da Acessibilidade demonstrou as preocupações do Município na adoção de estratégias de planeamento urbano para a área central da Vila. Os principais objetivos iam ao encontro de melhorar o espaço público na prospetiva de, criação de espaços sociais mais inclusivos, eliminação de barreiras físicas e sociais, sensibilização para boas práticas de acessibilidade e melhoria do planeamento. Estes tipos de ações materializaram-se no âmbito do Projeto ECOPOLIS – Sever do Vouga, Regenerar\_Humanizar (2009-2011), em que foram realizadas algumas intervenções de regeneração do espaço público da Vila de Sever do Vouga, designadamente: requalificação das Ruas do Comércio, do Casal, da Igreja e da Torre, do Largo do Jardim e da Avenida Comendador Augusto Martins Pereira; expansão do Parque Urbano da

Vila; melhoria dos espaços exteriores do Bairro da Bela Vista e instalação de um Parque Energético.

Com o intuito de dar continuidade a este tipo de intervenção e aos princípios definidos para a delimitação das ARU's, definiu-se uma área mais abrangente e integradora que considere a reabilitação do tecido urbano em geral. Dentro da área definida foram identificados os locais que apresentam necessidades de intervenção ao nível da reabilitação (ver levantamento fotográfico em anexo), nomeadamente:

- O Arruamento Novo, abrangendo a área do Parque Infantil, estacionamento e terrenos adjacentes, com o intuito de melhorar a funcionalidade deste espaço e, simultaneamente, dotá-lo de melhores condições para a realização da feira semanal;
- As Ruas do Rachado, Carvalheira, Azibal e Galteiro, integrantes da malha urbana mais central, pela necessidade de melhorar a imagem destas artérias;
- A Rua da Arrota, onde se pretende requalificar a via e a área envolvente à ETAR;
- O Parque Urbano da Vila, pretendendo-se ampliar a área do parque até à Arrota e à zona da ETAR, incluindo os arranjos exteriores do futuro Centro Escolar de Sever do Vouga, pela necessidade de requalificar todo este espaço;
- O lugar de São Mateus, que apresenta necessidades de intervenção com vista a melhorar a zona do largo.

Na ARU definida, particularmente nos locais nomeados no parágrafo anterior, foram identificadas as debilidades expostas seguidamente:

- Alguma desarticulação do espaço público em geral;
- Descontinuidades de áreas de circulação pedonal, existindo ruas sem passeios ou com subdimensionamento dos mesmos e/ou em mau estado de conservação;
- Conflitos de mobilidade em espaços onde a circulação rodoviária interfere com a segurança da circulação pedonal;
- Existência de barreiras arquitetónicas que dificultam a livre circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- Deficiências na sinalética vertical e horizontal e no mobiliário urbano;
- Carência de estacionamentos, desorganização do parqueamento e estacionamento abusivo em alguns arruamentos, gerando constrangimentos na circulação de automóveis e pessoas;
- Existência de espaços funcionalmente obsoletos, nomeadamente, áreas comerciais pouco atrativas e espaços vazios;
- Existência de edifícios em mau estado de conservação;
- Existência de edifícios desocupados em estado de degradação;
- Descaracterização arquitetónica/fachadas do parque edificado.



### 3.2.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Conforme tem vindo a ser evidenciado em pontos anteriores do presente documento, pretende-se que a ARU seja concordante com medidas integradas de requalificação do espaço urbano, de preservação das áreas públicas, do património cultural e da identidade local e de melhoria da mobilidade e acessibilidade, criando uma Vila mais aprazível, acessível e inclusiva.

Neste contexto, e tendo como base a caracterização e fragilidades existentes no espaço urbano, a delimitação da ARU é fundamentada por um conjunto de objetivos estratégicos que servirão de orientação para a operacionalização numa fase posterior de elaboração da ORU, procedimento esse cuja gestão será da responsabilidade do Município de Sever do Vouga, conforme previsto no RJRU.

Tendo como referência os objetivos estabelecidos para as ARU, de acordo com o RJRU, e as orientações de planeamento definidas na 1ª Revisão do PDM de Sever do Vouga, são designados os seguintes objetivos:

- Desenvolver medidas de requalificação do tecido urbano, através da reabilitação dos espaços e da promoção da diversidade funcional;
- Incentivar a reabilitação de edifícios em estado de degradação, devolutos e outros que se enquadrem na necessidade de melhorar as condições de habitabilidade;
- Incentivar a adoção de medidas de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Promover a requalificação do espaço público, nomeadamente, espaços verdes e de lazer, equipamentos de uso coletivo, áreas de circulação e edifícios pertencentes ao património histórico-arquitetónico;
- Assegurar a preservação do património cultural e identitário;
- Preservar a imagem urbana assegurando padrões de harmonização construtiva, arquitetónica e envolvente urbana de qualidade;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Dinamizar e diversificar as atividades económicas contribuindo para a harmonização da compatibilização de usos e para a criação de um centro urbano mais atrativo e competitivo;
- Promover a sociedade inclusiva e socialmente justa, por meio da garantia de igualdade de oportunidades no acesso aos espaços, infraestruturas, serviços e equipamentos;
- Fomentar medidas de melhoria da mobilidade que atenuem os conflitos de circulação e criar espaços acessíveis a todos os cidadãos.

Em suma, os objetivos enunciados pretendem, assim, dar continuidade às ações de qualificação do espaço urbano público e, que essa dinâmica municipal seja motivadora e gere iniciativa para a permanência de residentes e diversificação da estrutura funcional e económica da Vila de Sever do Vouga, numa lógica de ações de desenvolvimento integrado que seja promotor da

sustentabilidade ambiental, cultural social e económica do espaço urbano da Vila de Sever do Vouga.

## 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

Em conformidade com o RJRU, a delimitação da ARU obriga a que o Município defina um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações inseridos na ARU, o direito de acesso aos mesmos.

Os benefícios encontram-se definidos no Estatuto de Benefícios Fiscais – EBF (D.L. n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) e procedem de deliberação da Câmara Municipal e da aprovação da Assembleia Municipal, para as ações enquadráveis na Reabilitação Urbana.

A atribuição de benefícios pretende funcionar como um impulsionador e facilitador do processo de regeneração urbana, incentivando nos particulares o dever de participarem ativamente no processo, através da beneficiação das ações de reabilitação e da penalização dos edifícios em mau estado de conservação.

Os incentivos financeiros dizem respeito à aplicação de reduções no âmbito de taxas e licenças municipais, sendo ainda referentes à possibilidade dos proprietários poderem beneficiar de programas de apoio que comparticipem ações de reabilitação de imóveis.

### 4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações inseridos na presente ARU os seguintes benefícios fiscais:

IMI – São isentos de por um período de 3 anos, a partir da emissão da respetiva licença de utilização, os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, nos termos do n.º 1, do artigo 45.º do EBF;

IMT – São isentas as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas de prédios urbanos destinados a reabilitação urbana, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. nos termos do n.º 2, do artigo 45.º do EBF;

IVA – Aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos, nos termos da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro;

## ANEXO I

Para efeitos da aplicação dos referidos benefícios, entende-se por:

**Reabilitação Urbana:** o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso, nos termos do n.º 3, do artigo 45º do EBF.

**Ações de reabilitação:** as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, nos termos da alínea a), do n.º 22, do artigo 71º do EBF.

## 4.2. INCENTIVOS FINANCEIROS

As operações urbanísticas compreendidas dentro dos limites da ARU passam a beneficiar dos seguintes incentivos financeiros:

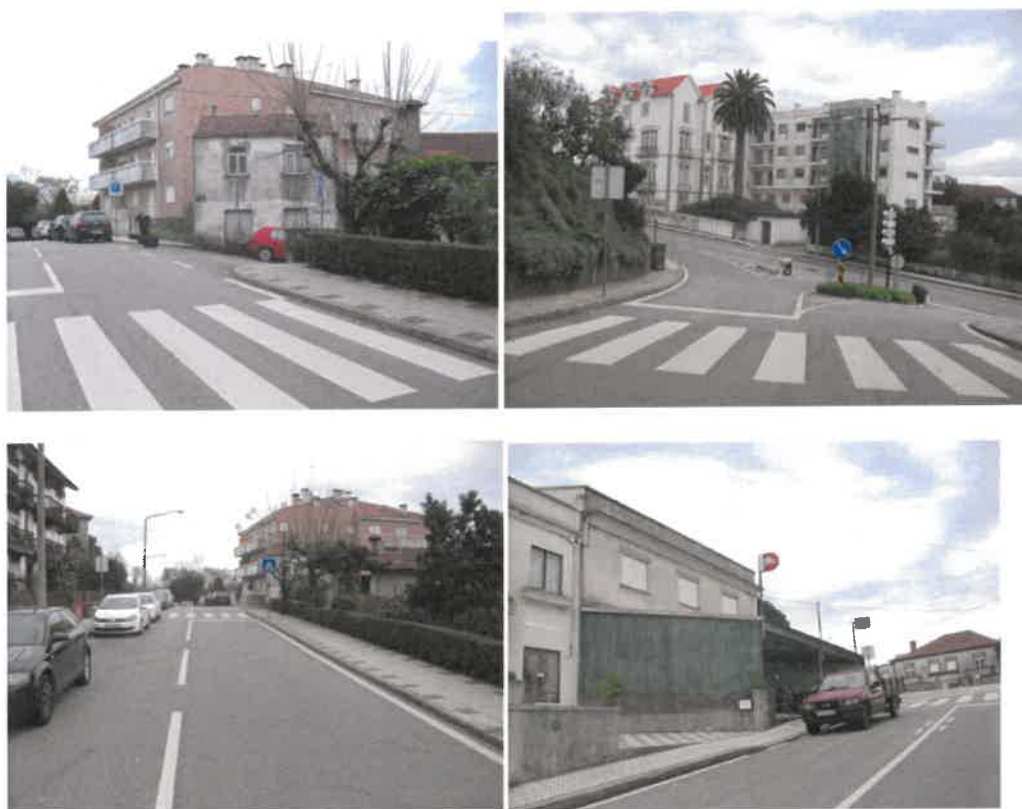
- Isenção do pagamento de taxas municipais referentes a licenças administrativas e comunicações prévias, quando se tratem de obras de reconstrução e alteração;
- Isenção do pagamento de taxas municipais pela ocupação da via pública por motivos de obras.

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

1. Arruamento Novo – terrenos confinantes com o estacionamento e o Parque Infantil.



2. Arruamento Novo – cruzamento com a Rua da Bela Vista.



3. Avenida Comendador Augusto Martins Pereira – cruzamento com a Rua da Meia Encosta.



4. Avenida Comendador Augusto Martins Pereira – cruzamento com a Rua da Sobreira.



5. Avenida Comendador Augusto Martins Pereira – zona do Sobreiral.



6. Rua do Azibal.



7. Cruz do Peso – antiga serração.



8. Rua da Arrota (ETAR) e área de expansão do Parque Urbano da Vila



9. Largo de São Mateus e envolvente.





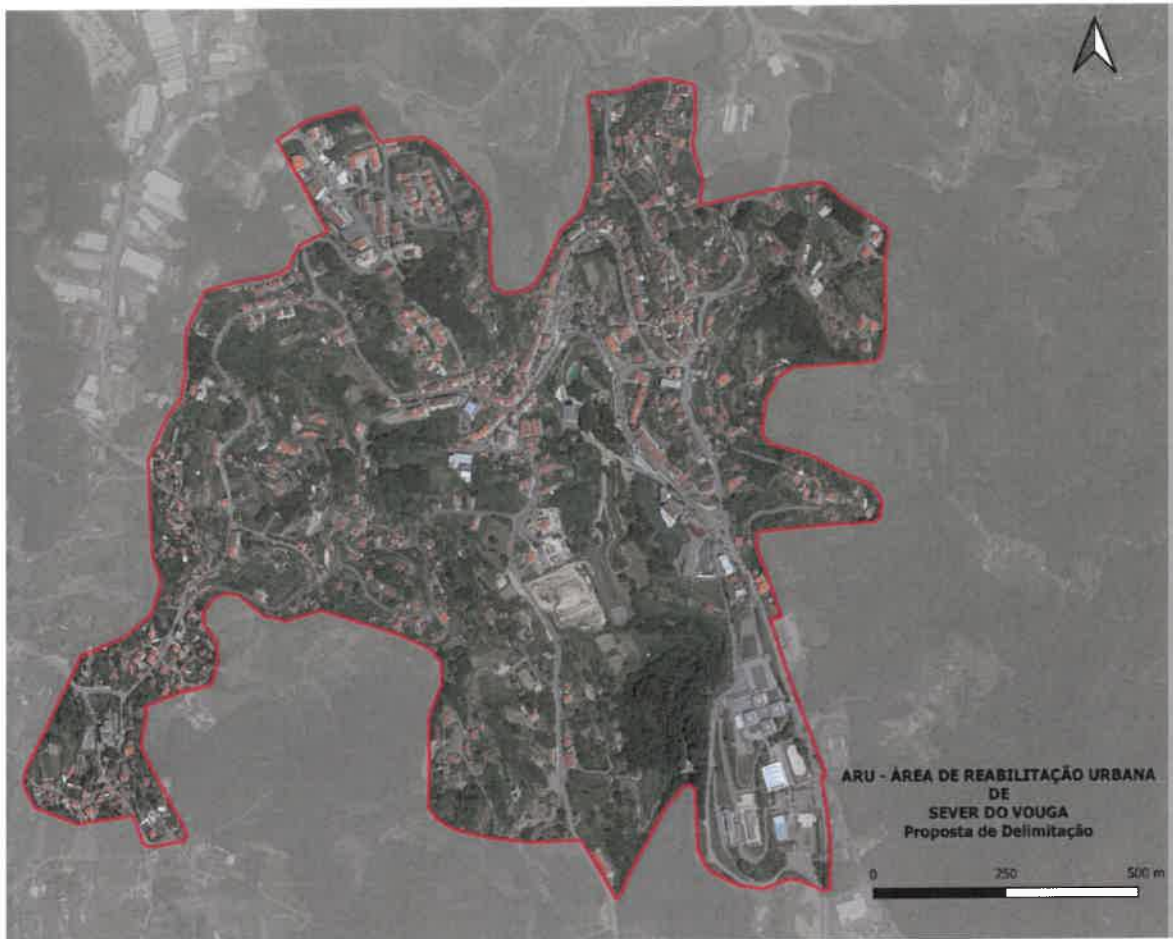


## ANEXO II

PLANTA DA ARU DELIMITAÇÃO (2016)

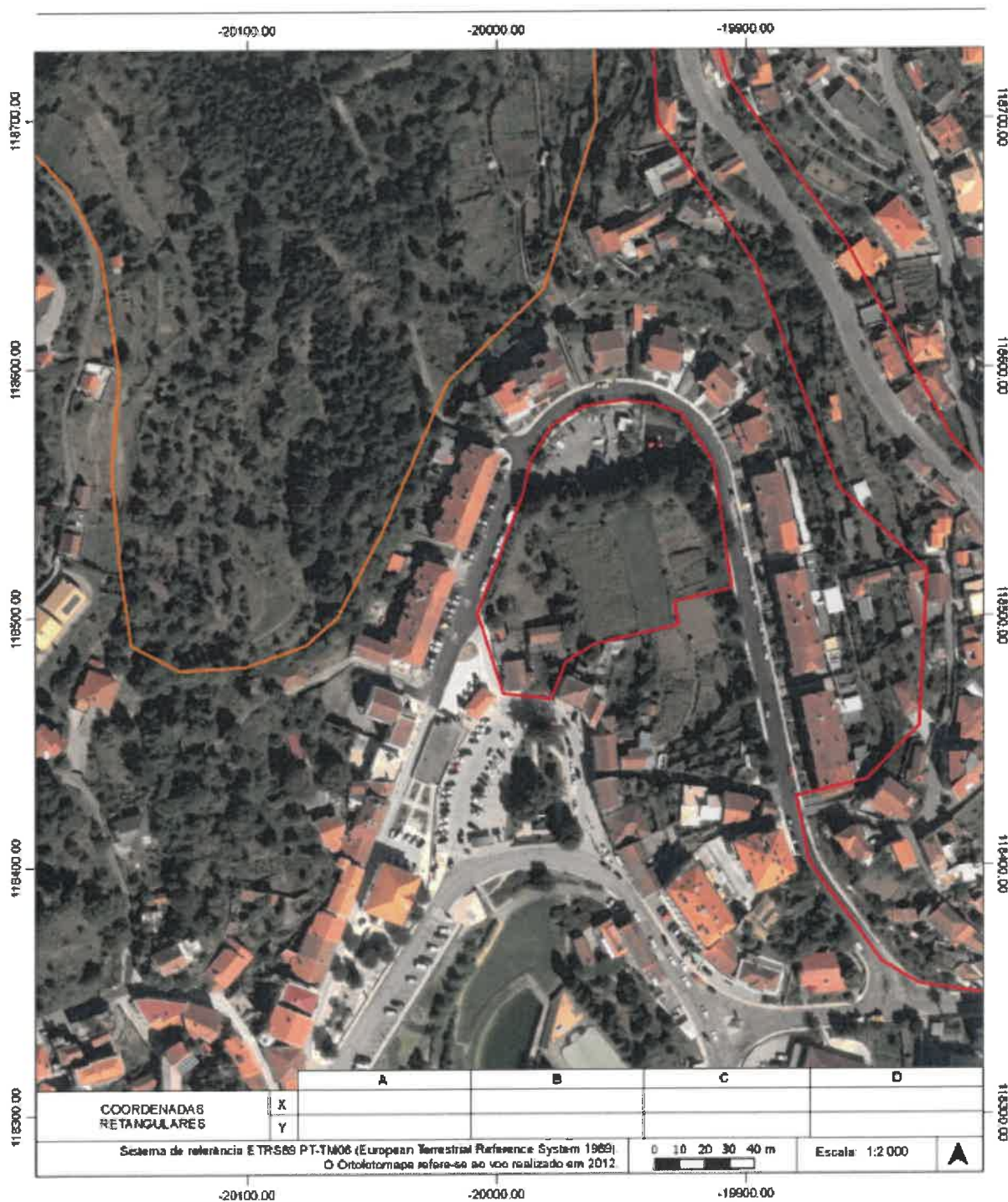


PLANTA DA ARU -PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO (2021)

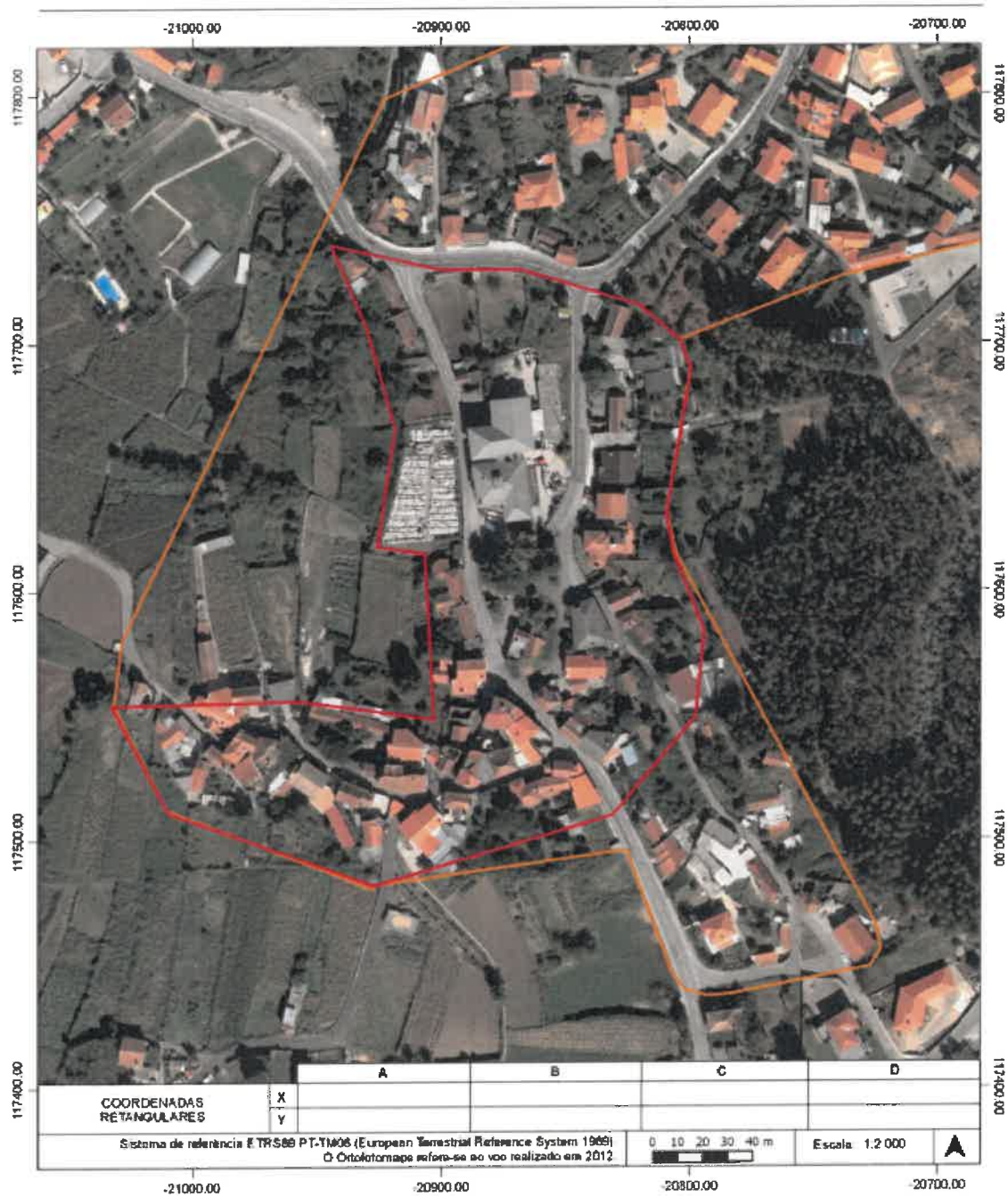


### ANEXO III

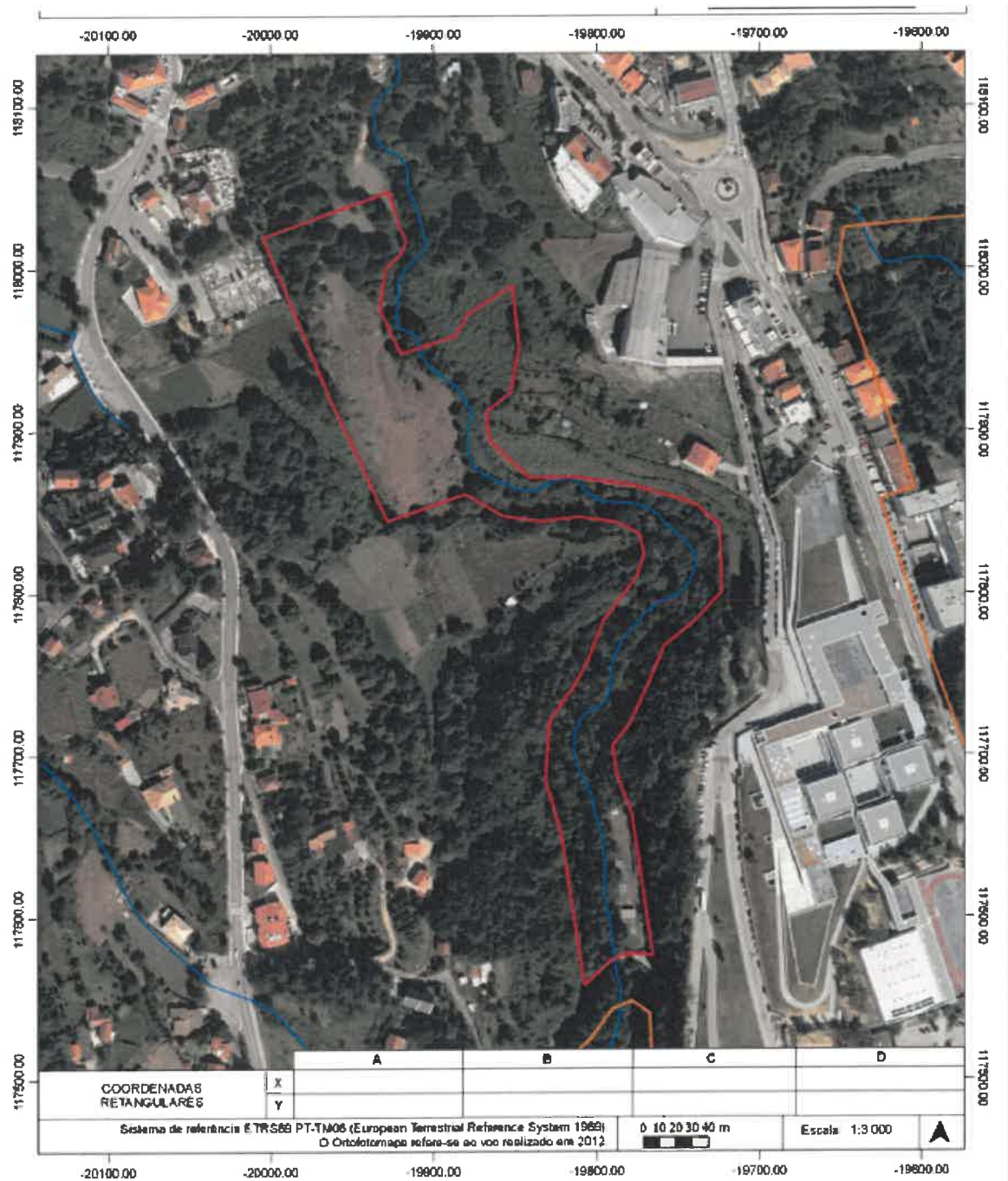
#### PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO ESPAÇO DA FEIRA SEMANAL (ARRUAMENTO NOVO)



### PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO LARGO DE SÃO MATEUS (SENHORINHA)



PLANTA DA ÁREA DA EXPANSÃO DO PARQUE URBANO (VILA DE SEVER VOUGA)



### PLANTA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DAS RUAS DO RACHADO, CARVALHEIRA, AZIBAL E GALTEIRO (CENTRO DA VILA DE SEVER DO VOUGA)

