



**ARU** SÃO PEDRO DO SUL

## **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de São Pedro do Sul**

---



## ÍNDICE

---

1. INTRODUÇÃO .....	2
1.1. ENTIDADE GESTORA .....	2
1.2. MODELO DE GESTÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	4
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU .....	5
4. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	7
– CENTRO HISTÓRICO DE S. PEDRO DO SUL .....	7
5. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	9
– TERMAS DE S. PEDRO DO SUL .....	9
6. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – CORREDOR DE LIGAÇÃO (EN.16) ENTRE OS NÚCLEOS URBANOS DAS TERMAS E S. PEDRO DO SUL .....	12
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA REABILITAÇÃO URBANA .....	15
8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO .....	17



## 1. INTRODUÇÃO

---

A proposta de promover a Área de Reabilitação Urbana da Cidade de S. Pedro do Sul incorporando as zonas do Centro Histórico de S. Pedro do Sul, das Termas de S. Pedro do Sul e do Corredor de Ligação (EN.16) entre os núcleos urbanos das Termas e de S. Pedro do Sul, justifica-se pela necessidade e oportunidade legal, de articular os vários instrumentos de gestão urbanística num plano estratégico de salvaguarda, alargando-se o processo de reabilitação já iniciado em 2012-2014 com a obra de regeneração do centro histórico de S. Pedro do Sul.

Pretende-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal na reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) que em conjunto com o novo regime do arrendamento urbano e o quadro de incentivos fiscais a criar, configuram um contexto regulamentar económico e fiscal propício à reabilitação; na criação de acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana e integração das diversas medidas de incentivo existentes; permitir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana; e incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

São Pedro do Sul, segundo o estudo de avaliação territorial da região de Dão Lafões, publicado pela Comunidade Intermunicipal Viseu Dão Lafões em Novembro de 2013, apresenta um alto nível de degradação do edificado e carências ao nível das infraestruturas básicas por habitação, afetando a qualidade de vida dos seus habitantes.

### 1.1. ENTIDADE GESTORA

A Gestão das Operações de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana é assumida pelo município de S. Pedro do Sul no exercício



das suas competências e enquadrado no regime jurídico da reabilitação urbana em vigor.

## **1.2. MODELO DE GESTÃO**

1. Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

2. A operação de reabilitação urbana consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana da área delimitada, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

3. A reabilitação dos edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas, o RMUEFT e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respetivas áreas de proteção nas áreas sob a tutela do Direção Geral do Património Cultural.

4. O modelo de apoios e incentivos de natureza financeira, fiscal, regulamentar e procedimental aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, está regulado no ponto 8.

5. O programa estabelecerá uma relação de proximidade com todos os interessados, assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também à posteriori durante a vigência do programa.



## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

---

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

As áreas de reabilitação urbana incidem 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.

O referido regime jurídico possibilita aos municípios desenvolver processos de reabilitação de forma faseada: numa primeira fase a aprovação da delimitação da ARU e numa fase seguinte, a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver. Através desta opção, o município terá 3 anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual caducará a delimitação.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém os seguintes elementos:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

O acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos anteriormente, é publicado através de aviso na 2.ª série do *Diário da República* e divulgado na página electrónica do município, Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) o acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.



A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana e os municípios podem optar pela realização de operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas, enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a ARU da Cidade de S. Pedro do Sul enquadra-se numa operação de reabilitação urbana sistemática, por envolver não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

O projeto de operação de reabilitação urbana, cuja aprovação é igualmente da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, é remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo e submetido a discussão pública. Assim, apenas nessa fase, o projeto da operação de reabilitação será enviado ao IHRU para emissão de parecer e submetido a discussão pública.

### **3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ARU**

---

A área de intervenção insere-se dentro dos limites das freguesias de S. Pedro do Sul e de Várzea, recentemente integradas na União de Freguesias de S. Pedro do Sul, Várzea e Baiões. Envolve o centro da cidade de S. Pedro do Sul, o núcleo urbano das Termas e a Estrada de Ligação entre as áreas urbanas de S. Pedro do Sul e Termas, abrangendo uma área total com 154ha.

Tal como representado em Planta, a área delimita o núcleo urbano da cidade e da sua envolvente evoluindo, para nascente, pelos contornos da via de acesso a Viseu (EN.16), passando pelos rios Vouga e Sul, até à zona da Pedreira onde existe um miradouro com vista sobre a cidade. Posteriormente, contorna a antiga ponte de caminho de ferro de negrelos, retornando ao núcleo urbano de S. Pedro do Sul em direcção ao principal eixo de ligação rodoviário, a EN.16.



Engloba todo o corredor de ligação (EN.16) entre os núcleos urbanos de S. Pedro do Sul e Termas, incorporando as construções confinantes com o arruamento a requalificar.

As Termas incluem o núcleo urbano e as áreas envolventes delimitadas pelas redes rodoviárias principais.

Como princípio geral, tem-se que o sucesso da requalificação do tecido urbano depende do seu enquadramento territorial e da sua capacidade de inter-relacionamento com os recursos naturais existentes, com a paisagem envolvente e com a rede de infraestruturas urbanas. São estas intervenções conjuntas e complementares que sustentam as medidas de desenvolvimento económico e social, a reabilitação do edificado e o investimento privado.

Como tal, a operação de reabilitação urbana sistemática perspectivada, enquadra zonas com características diferentes que se interligam e complementam num todo que irá permitir a fruição nas áreas culturais, de lazer e recreio, melhorando a qualidade de vida dos seus habitantes e dos turistas. Inclui a requalificação das margens do rio Vouga, vocacionadas para actividades ligadas à natureza, lazer e recreio, interligando-as com jardins, parques urbanos e com uma rede de percursos que pretende aproximar a cidade ao rio. A aposta na crescente pedonalização adoptando-se modelos de mobilidade saudáveis numa cidade acessível a todos. Numa vertente mais urbana, a intervenção ao nível da reabilitação do edificado, dos equipamentos de utilização coletiva, qualificando o espaço público e criando dinâmicas económicas e sociais para fixação das pessoas. Na área do turismo de Saúde e Bem-estar, gerado pelo grande centro termal das termas, alargar e qualificar a oferta turística interligando o aglomerado urbano ao centro da cidade de S. Pedro do Sul, através de uma rede de percursos pedonais a criar, diversificando a oferta turística nas áreas da natureza, da cultura, do lazer e bem estar.



#### **4. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – CENTRO HISTÓRICO DE S. PEDRO DO SUL**

---

Em 2012-2014 decorreu a 1.<sup>a</sup> fase de requalificação do centro histórico de S. Pedro do Sul. A intervenção incidiu sobre os espaços públicos e infraestruturas locais, reabilitando praças, largos e ruas segundo os princípios definidos no plano de intervenção, ou seja:

- Alargar e consolidar o processo de pedonalização, tendo o seu ponto máximo na Praça S. Sebastião e rua Direita;
- Limitar o trânsito automóvel, reordenando sentidos de trânsito e estacionamento;
- Redefinição funcional de Praças e Largos;
- Redução da excessiva variedade de materiais e tipos de pavimentos;
- Utilização de granito como material base;
- Valorização de elementos patrimoniais utilizando passeios em lajetas de granito e iluminação cénica;
- Utilização de cubos de granito e lajeados (nas zonas pedonais) associando este último processo a situações de percurso preferencial em espaços canais;
- Inclusão de Mobiliário Urbano;
- Eliminação de barreiras arquitectónicas de acordo com o Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de Agosto e correspondente plano de acessibilidades;
- Implementação de um novo sistema de recolha de resíduos;
- Sinalética.

Com a ampliação da área de reabilitação urbana, pretende-se estender as operações de reabilitação ao edificado, dinamizando o mercado da reabilitação e arrendamento, através da criação de incentivos fiscais e do acesso a fontes de financiamento.

A delimitação da ARU no centro da cidade abrange áreas envolventes às zonas intervencionadas. O programa estratégico a definir, correspondente à respectiva



operação de reabilitação urbana sistemática, enquadra um conjunto de medidas associadas a um investimento público prosseguindo-se, assim, à qualificação do espaço público, das infraestruturas urbanas e dos equipamentos de utilização colectiva visando a interação harmoniosa entre investimentos públicos e privados.

### URGÊNCIA NA REABILITAÇÃO

- A 1.<sup>a</sup> fase de requalificação urbana não incluiu a totalidade das ruas e espaços públicos do centro histórico, causando descontinuidades e linhas fraturantes no ambiente urbano. Esta interrupção, dá-se também ao nível das infraestruturas urbanas, originando cortes qualitativos nas redes de saneamento básico, comunicações, redes eléctricas e iluminação pública.

Alargar as operações de reabilitação ao centro da cidade, qualificando o espaço público e o ambiente urbano;

- A grande concentração de edificado degradado, sem condições de habitabilidade, contribui para a crescente desertificação do centro histórico e conseqüente agravamento das actividades sócio-económicas. Oportunidade para impulsionar as ações de reabilitação urbana, aproveitando o quadro regulamentar, económico e fiscal favorável. O novo regime do arrendamento urbano e o quadro de incentivos fiscais a criar, configuram um contexto regulamentar económico e fiscal propício à reabilitação; na criação de acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana e integração das diversas medidas de incentivo existentes; permitir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana; e incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego;



- Modernização das redes de infraestruturas urbanas; acabar com as ligações aéreas às redes eléctricas e telecomunicações; criar uma rede subterrânea eliminando a passagem de fios nas fachadas dos edifícios;
  
- Garantir a protecção e valorização do património cultural; grande concentração de edifícios de valor patrimonial de diversidade funcional com imóveis de arquitectura pública, arquitectura religiosa e arquitectura privada; o valor do conjunto urbano no centro histórico.  
Medidas de salvaguarda enquadradas nos objetivos estratégicos definidos e num programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a efetuar em fase posterior;
  
- Dinamização das atividades socioeconómicas no centro histórico. A conjuntura económica atual tem dificultado a solvência das empresas de comércio e serviços, verificando-se um decréscimo nas atividades económicas locais.  
Potenciar as atividades socioeconómicas no centro histórico criando um pólo de atração populacional, ampliando a oferta turística e dinamizando outros setores de atividade. Encontrar modelos de sustentabilidade económica do Centro Histórico, tornando-o mais competitivo e investindo numa imagem de qualidade. Criação de incentivos fiscais e económicos favoráveis à fixação de pessoas.

## **5. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – TERMAS DE S. PEDRO DO SUL**

---

As Termas de S. Pedro do Sul são a maior estância termal nacional, tendo o seu crescimento urbano associado à criação de infraestruturas de apoio ao turismo termal. As suas origens remontam à era romana com o aproveitamento que estes fizeram das nascentes de águas sulfurosas para fins terapêuticos.



Os primeiros achados arqueológicos do Balneário Romano datam do século I da era cristã, destacando-se pela qualidade das suas águas e posição privilegiada na vasta rede viária romana, como são testemunha a ponte das Termas, de origem romana, e alguns troços ainda existentes;

O BALNEUM ROMANO, edificado na margem esquerda do rio Vouga, constitui um dos mais importantes legados dos romanos no país. Lugar de terapia, de convívio social e luxo foi concebido à imagem dos hábitos de Roma.

A complementar o conjunto de piscinas e construções de apoio, regista-se a existência de anexos para albergar os frequentadores, sendo que o maior testemunho populacional é o CASTRO DO BANHO, situado na freguesia de Serrazes, lugar de Ferreiros, na margem direita do rio Vouga a escassas centenas metros das Termas. A povoação do castro deve o seu nome à proximidade com as termas, antigamente designadas de Banho. Este povoado com grande densidade de construções e habitantes, atestam bem a importância do BALNEUM ROMANO à época.

Posteriormente, na época dos reis como D. Afonso Henriques e D. Manuel I, prosseguiu-se à valorização das qualidades terapêuticas das águas termais, construindo-se infraestruturas de apoio e elevando as Termas de S. Pedro do Sul a destino obrigatório para a cura de um grande número de doenças. Dos muitos séculos desde a sua fundação, ficou um vasto património cultural que interessa preservar.

O aglomerado urbano teve, como já se disse, o crescimento associado à criação de infraestruturas de apoio ao turismo termal. Na margem esquerda do rio Vouga, local onde se situam as nascentes de água quente, construíram-se os Balneários Rainha D. Amélia e o Balneário D. Afonso Henriques aumentando-se a capacidade de tratamento de afluências. O Balneário Romano, classificado como monumento nacional, tem perdurado ao longo dos séculos como símbolo da ocupação romana em Portugal, sendo um dos complexos termais mais bem conservados dos existentes em território nacional. Encontra-se em ruínas desde longa data, tendo atualmente um projeto de requalificação aprovado, aguardando o início das intervenções.



Ao longo das duas margens do rio Vouga, as construções sucederam-se dando origem à atual estrutura urbana. A ponte e os dois passadiços, entretanto construídos, uniram as duas margens e em conjunto com o rio Vouga, constituem o grande *ex-libris* das Termas, conferindo ao local um inegável valor paisagístico.

Alojamentos locais e Estabelecimentos Hoteleiros (Hóteis; Hóteis-apartamentos e Pousada) foram construídos aumentando a capacidade de alojamento de aquistas para números que colocam as Termas de S. Pedro do Sul no topo das estâncias mais frequentadas. Dados de 2014, atribuem às Termas de S. Pedro do Sul 35% de todo o turismo na área do termalismo, operado em território nacional.

Instalações de comércio e serviços proliferaram no núcleo urbano, remetendo os aglomerados habitacionais para as zonas envolventes à estância termal. De entre as funções instaladas, destacamos: farmácia; posto de correios e turismo, mini-mercados, restaurantes, cafés, comércio e artesanato.

Construíram-se equipamentos de lazer, recreio e desporto, como: piscinas municipais, campos de ténis, parques de lazer junto ao rio e infraestruturas de apoio a atividades aquáticas.

O conjunto urbano é composto por um vasto património arquitetónico, arqueológico e paisagístico que fazem das Termas de S. Pedro do Sul um dos destinos turísticos mais procurados na região de Dão Lafões.

Dos valores em presença salientamos o Balneário Rainha D. Amélia, o Balneário D. Afonso Henriques, as ruínas do Balneário Romano, o Hotel Inatel Palace, a Capela de São Martinho, o rio Vouga e o conjunto de fontes e chafarizes.

### URGÊNCIA NA REABILITAÇÃO

- Excessiva dependência do tecido económico assente no turismo termal, sofrendo os efeitos da sazonalidade;



- Potenciar o desenvolvimento turístico das Termas de S. Pedro do Sul, alargando a oferta na área da Saúde e Bem-Estar a outros sectores de actividade ligados à cultura, ao turismo natureza, recreio e desporto;
- Internacionalização das Termas de S. Pedro do Sul, com especial incidência no mercado da Península Ibérica;
- Valorização do património cultural arquitetónico, arqueológico e ambiental das Termas, requalificando o Balneário Romano das Termas de S. Pedro do Sul (Monumento Nacional), requalificando as margens do rio Vouga, melhorando o ordenamento turístico do território e qualificando a oferta hoteleira;
- Criação de normas urbanísticas visando a salvaguarda do património e o crescimento sustentável das Termas;
- Requalificação dos espaços urbanos adoptando modelos de mobilidade saudáveis, numa cidade acessível a todos, sem barreiras arquitetónicas;
- Existência de um Plano Estratégico para a valorização do Turismo e Termalismo nas Termas de S. Pedro do Sul.

## **6. BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO – CORREDOR DE LIGAÇÃO (EN.16) ENTRE OS NÚCLEOS URBANOS DAS TERMAS E S. PEDRO DO SUL**

---

A área urbana delimitada corresponde a parte da freguesia de Várzea, recentemente integrada na união de freguesias de S. Pedro do Sul, Várzea e Baiões. Esta área interliga os dois grandes núcleos urbanos de S. Pedro do Sul e Termas e inclui, tal como assinalado em Planta, o eixo de ligação entre os núcleos referidos, a primeira linha de construções confinantes com o arruamento, zonas com imóveis de valor patrimonial e zonas de intervenção específica, tidas como estratégicas para o processo de reabilitação objetivado.

Atravessada pela estrada EN.16 (via de comunicação principal com os concelhos vizinhos), tem vindo a sofrer os efeitos do conseqüente aumento de tráfego rodoviário em virtude do tão desejável crescimento económico.



Ao longo dos tempos, a EN.16 na área em questão, teve várias alterações no seu traçado, corrigindo-se troços e construindo-se percursos alternativos por forma a melhorar a rede rodoviária. É no início dos anos 90 que se dá a alteração mais significativa com a construção da variante às termas, encurtando-se distâncias e melhorando as acessibilidades locais.

Morfologicamente podemos caracterizá-la como um conjunto de redes urbanas (ruas, estradas e caminhos) que, fazendo parte da malha construída original, sofreram ao longo dos tempos transformações com a adição de construções e de alguns loteamentos, nem sempre integrados no ambiente urbano.

Esta adição, ditada pela iniciativa privada e de vários agentes económicos, não teve correspondência nos instrumentos de planeamento, não dando respostas eficazes na salvaguarda do “património urbano”, numa perspectiva de um desenvolvimento integrado alicerçado na valorização da identidade cultural do concelho.

Como consequência, verifica-se a existência de linhas de ruptura com a forçada sobreposição de elementos urbanos que, por vezes, e em nome da modernização, tendem a querer apagar as memórias do passado, descaracterizando construções e não se enquadrando no ambiente urbano dominante.

Este tipo de intervenções dispersas, isoladas e sem estratégia de crescimento integrado, criam problemas no sistema urbano da cidade que naturalmente os recusa e os torna dissonantes. Bom exemplo do descrito é o complexo da Adegas Cooperativas, património cultural que está marginalizado para um plano secundário, justificando a criação de uma zona de intervenção específica.

Várzea, mais do que emprestar o nome à freguesia, corresponde à morfologia do território, em zona plana e fértil delimitada a sul pelo rio Vouga, consubstanciada nos instrumentos de planeamento (PDM) com áreas de reserva agrícolas nacionais - RAN.



Originalmente, o território era dominado por quintas agrícolas com os seus solares, ainda hoje existentes, alguns reabilitados e outros em estado avançado de degradação (Quinta de Valdeiras; Quinta da Lagarteira; Quinta de Várzea). Com o passar dos anos, os campos agrícolas foram abandonados, dando lugar a conjuntos habitacionais e a outras actividades económicas.

Na zona sul, entre a via de comunicação principal, a EN.16, e o rio vouga, instalaram-se ao longo das últimas décadas, pequenas indústrias implantadas sobre a malha urbana existente. Maioritariamente, estas indústrias surgem de uma forma dispersa e desordenada. Este desordenamento é visível no traçado viário com ruas sem saída e frentes construídas não consolidadas.

### URGÊNCIA NA REABILITAÇÃO

- A evolução natural da cidade perspectiva a continuidade urbana da cidade entre os núcleos de S. Pedro do Sul e Termas. O que outrora era uma zona de transição tenderá a ser absorvido por estes aglomerados fazendo parte integrante da cidade;
- A falta de um plano de intervenção, contemplando a beneficiação da estrada EN.16 no troço em análise, criou estrangulamentos no espaço canal destinado ao arruamento (estrada e passeios), condicionando o traçado da infraestrutura. Como resultado, existem frentes edificadas com os vãos principais dando directamente para a rede viária, sem as mínimas condições de segurança.  
Urge, por isso, a realização de um plano de intervenção definindo-se regras urbanísticas, com afastamentos à via, plano de alinhamentos e outras normas de salvaguarda;
- O crescente movimento pedonal entre as Termas e S. Pedro do Sul, sem existirem arruamentos seguros para o efeito. Não existem passeios nem soluções alternativas para os peões;



- Grande concentração de edificado com valor patrimonial relegado para segundo plano. Diversidade funcional com imóveis de arquitectura pública (Adega Cooperativa e escolas Primárias), arquitectura religiosa (Igreja) e arquitectura privada (solares);
- O valor patrimonial do conjunto urbano com edifícios de arquitectura rural. O valor paisagístico da várzea e do rio Vouga;
- Modernização das infraestruturas;
- Enquadramento com o projecto de remodelação da rede de esgotos da cidade com ligação à ETAR de Valgode. (projecto inter-municipal S. Pedro do Sul – Vouzela);

## **7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA REABILITAÇÃO URBANA**

Com a criação da “Área de Reabilitação Urbana da cidade de S. Pedro do Sul – ARU”, pretende-se promover um conjunto de intervenções e investimentos que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com medidas que visam incentivar a iniciativa privada na melhoria do parque habitacional, do comércio e serviços.

É com o grande objetivo de potenciar as atividades socioeconómicas, criando pólos de atração populacional e turística numa Cidade Sustentável, que se definem os seguintes objetivos;

1. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
2. Promover a reabilitação dos tecidos urbanos degradados ou em degradação;
3. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
4. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural existente integrando-o no sistema urbano;



5. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
6. Modernizar as infraestruturas urbanas; acabar com as ligações aéreas às redes eléctricas e telecomunicações; criar uma rede subterrânea eliminando a passagem de fios nas fachadas dos edifícios;
7. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
8. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica:
9. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
10. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas;
11. Adotar modelos de mobilidade saudáveis, numa cidade acessível a todos, sem barreiras arquitectónicas;
12. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
13. Criação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis interligando os núcleos urbanos das Termas e S. Pedro do Sul, as margens do rio Vouga e a futura Ecopista do Vouga, a construir sobre a antiga linha de caminho de ferro;
14. Requalificação das margens do rio Vouga, com áreas de lazer e recreio interligadas com jardins e parques urbanos, aproximando a cidade ao rio; Intervenções paisagísticas vocacionadas para actividades ligadas à natureza e educação ambiental;
15. Potenciar o desenvolvimento turístico das Termas de S. Pedro do Sul, alargando a oferta na área da Saúde e Bem-Estar a outros setores de actividade ligados à cultura, ao turismo natureza, recreio e desporto;
16. Valorização do património cultural arquitectónico, arqueológico e ambiental das Termas, requalificando o Balneário Romano das Termas



de S. Pedro do Sul (Monumento Nacional), requalificando as margens do rio Vouga, melhorando o ordenamento turístico do território e qualificando a oferta hoteleira;

17. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

## **8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO**

---

### **BENEFÍCIOS FISCAIS E FINANCEIROS**

Nos termos do art. 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana deve conter o quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais. O art. 14.º da mesma disposição, concretiza, na sua alínea a), que os benefícios fiscais a atribuir devem incidir sobre os impostos municipais sobre o património, mais precisamente, o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos referidos, os municípios, no cumprimento do dever de promoção da reabilitação urbana, podem conceder outros apoios ou incentivos financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana, tal como definido no art. 75.º da legislação mencionada, funcionando como complemento aos benefícios fiscais e conferindo um incentivo acrescido às ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinem a dinamização e modernização de atividades económicas.

#### **Benefícios fiscais associados a impostos municipais**

De acordo com o enquadramento efetuado e indo ao encontro dos objetivos plasmados no mencionado regime jurídico, a ARU de S. Pedro do Sul confere,



aos proprietários ou titulares de direitos sobre edifícios ou frações, os seguintes benefícios:

- Isenção de IMI, aplicável aos prédios ou frações reabilitados, por um período de 5 anos a contar do ano da conclusão da reabilitação, inclusive;
- Isenção de IMT aplicável à primeira transmissão onerosa efetuada após conclusão de intervenção em prédio ou fração objeto de intervenção, desde que destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

### **Outros incentivos financeiros municipais**

Em complemento aos benefícios fiscais descritos, relativos a impostos, a ARU de S. Pedro do Sul confere, ainda, os seguintes incentivos associados a taxas municipais:

- Redução de 50% do valor das taxas associadas a operações de reabilitação, anexas ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Fiscalização e Taxas Urbanísticas;
- Redução de 50% do valor das taxas relativas a ocupação de via pública decorrente das obras de reabilitação, definidas na Tabela de Taxas Municipais.

### **Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

A delimitação da ARU de S. Pedro do Sul confere, ainda, aos proprietários ou titulares de direitos dos prédios ou frações, um conjunto de benefícios e incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais ou em legislação associada, dos quais se destacam:

- Aplicação de IVA à taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis, desde que cumpridos os requisitos previstos na legislação;



- Dedução à coleta, para efeitos de IRS, de 30% dos encargos suportados com a reabilitação dos imóveis, até ao limite de 500 euros;
- Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, das mais-valias resultantes da alienação de imóveis reabilitados;
- Tributação de IRS, à taxa autónoma de 5%, dos rendimentos prediais com origem no arrendamento de imóveis reabilitados.

### **Condições de acesso aos benefícios e incentivos**

Os benefícios e incentivos referidos nos pontos anteriores aplicam-se a intervenções que se enquadrem nas definições de operação de reabilitação urbana, reabilitação de edifícios e reabilitação urbana, constantes no art. 2.º do regime jurídico referido anteriormente, e sejam identificadas como obras para operações urbanísticas de reabilitação em ARU, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – devendo, a instrução dos respetivos processos, cumprir os seguintes procedimentos:

- 1 - Apresentação da candidatura e projeto;
- 2 - Visita técnica;
- 3 – Relatório técnico, aprovação do relatório e comunicação ao requerente;
- 4 – Apresentação da licença;
- 5 – Início dos trabalhos e requerimento de isenção de taxas;
- 6 – Conclusão das obras;
- 7 - Visita técnica final e verificação da subida de níveis;
- 8 – Autorização de Utilização;
- 9 – Emissão de certidão para efeitos de benefícios fiscais;
- 10 – Apresentação nas finanças.

O enquadramento das operações depende de confirmação efetuada pelos serviços do Município de S. Pedro do Sul.