

Índice

(1) Critérios Subjacentes à delimitação da área.....	04
Enquadramento.....	04
Proposta de delimitação da ARUTSV.....	13
(2) Objetivos estratégicos.....	17
Estrutura edificada.....	18
Estrutura não edificada.....	18
(3) Benefícios fiscais.....	20
(4) Conclusão.....	22

Anexo

Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Termas de S. Vicente **E: 1/ 2 000**

Siglas

ARU	Área de Reabilitação Urbana
ARUTSV	Área de Reabilitação Urbana de Termas de S. Vicente
CIVA	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
EEU	Estrutura Ecológica Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de Imóveis
IRC	Imposto sobre o Rendimento das pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana

Índice de Figuras

Figura 1 - Espaço urbano junto ao Hotel das Termas de S. Vicente.....	04
Figura 2 – Postal do Balneário Romano.....	06
Figura 3 – Panorâmica sobre o parque e conjunto do edificado das Termas.....	07
Figura 4 – Panorâmica sobre a Estrada Nacional 106.....	08
Figuras 5 e 6 – Exemplares de arquitetura vernacular na ARUTSV.....	09
Figura 7 – Panorâmica sobre a Ribeira da Camba.....	09
Figura 8 – Panorâmica sobre o aglomerado urbano.....	10
Figura 9 e 10 – Desqualificação do espaço urbano na relação com os espaços verdes / via / ribeira.....	11
Figura 11 – Dicotomia espaço urbano vs espaço rural.....	12
Figura 12 – Limite territorial da ARUTSV.....	13
Figura 13 – Planta de localização da ARUTSV.....	14

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Benefícios fiscais propostos para a ARUTSV.....	21
---	----

Memória Descritiva e Justificativa

A presente Memória Descritiva e Justificativa consubstancia o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Termas de São Vicente (ARUTSV), solicitado pela Câmara Municipal aos serviços da Divisão de Projetos de Arquitetura e Ordenamento Territorial, sendo estruturado de acordo com as orientações estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), mais especificamente no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Esta ARU integra-se no âmbito de **variadas intervenções** que o município de Penafiel tem previsto para a requalificação dos seus núcleos urbanos e incide sobre uma área com cerca de 56 ha (abrangendo parte dos lugares de Pinheiro e S. Miguel de Paredes). Daí a decisão política de propor a delimitação de **mais uma Área de Reabilitação Urbana** no concelho de Penafiel, que irá numa fase posterior determinar a elaboração e execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Apesar das Termas de S. Vicente se afirmarem, atualmente, como um espaço turístico de referência a nível regional, o espaço urbano envolvente atingiu níveis elevados de degradação ambiental e urbanística e o (consequente) caos rodoviário. Importa ter presente que a delimitação desta ARU determina a tomada de consciência da necessidade de congregar nesta área, um conjunto de intervenções e investimentos (ambientais, paisagísticos, económicos e sociais) integrados, de uma estratégia previamente definida, visando assegurar a salvaguarda do património edificado e a reabilitação sustentável deste território. Esta ARU apoia-se, portanto, no valor e singularidade do seu património arqueológico, geológico, ambiental e cultural.

Podemos afirmar que neste projeto de delimitação, o cerne da questão é a requalificação do espaço público: a ribeira de Camba e áreas adjacentes, e o eixo viário existente – a EN106. Esta “estrada/rua” inscreve diferentes tipologias de ocupação do espaço urbano onde as funções – residencial, comércio, turismo e serviços – se alinham quase à face da via que toma, assim, um duplo sentido conflituoso: um canal de tráfego de uso cada vez mais intenso que mistura diferentes tipos de deslocações, bem como as já referidas diferentes tipologias de espaço. Mas, podemos também afirmar que se são vários os problemas e opções que se colocam a este território, também são diversificadas as frentes de atuação, como passamos a explanar no ponto seguinte.

De acordo com a legislação em vigor, e para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Termas de S. Vicente, apresentamos seguidamente (1) os

Critérios subjacentes à delimitação da área em estudo; (2) os Objetivos estratégicos a prosseguir com a delimitação da área de reabilitação urbana; e (3) os Benefícios fiscais para a área em questão.

(1) Critérios Subjacentes à delimitação da área

ENQUADRAMENTO

O projeto em estudo localiza-se na Freguesia de Termas de S. Vicente. Trata-se de uma área com um cariz ainda rural, claramente marcado pela presença e atravessamento da EN106 e a Ribeira de Camba, e alvo de uma clara pressão da expansão urbana e do crescimento da atividade turística (fruto da localização das águas termais ligados à utilização balneoterápica que aí existem).

Com o passar do tempo temos assistido à degradação progressiva deste território (dos edifícios, das infraestruturas e do espaço público). Uma degradação que decorre do próprio passar do tempo, da sobrecarga de usos, da escassez de recursos económicos para novos investimentos, ou ainda do desajustamento do desenho urbano, da sua organização a novos modos de vida, com implicações e consequências diretas na qualidade de vida desta comunidade.

Antes de passarmos a uma descrição mais operacional e técnica da delimitação desta área de reabilitação urbana, importa contextualizar – a nível histórico, cultural, patrimonial e turístico - a área em estudo. Esta contextualização é importante para a compreensão da área de intervenção, as suas potencialidades bem como os fatores que necessitam de ser (re)valorizados, reabilitados e/ou dinamizados, reforçando a importância que o polo urbano e turístico das Termas de S. Vicente representa no contexto do concelho, e até da região.



FIGURA 01- Espaço urbano junto ao Hotel das Termas de S. Vicente

A intervenção está localizada numa zona de excelência da freguesia, encontrando-se nela características únicas de relacionamento entre os vários espaços que a compõem: Ribeira, Rua, Espaços Verdes, Piscinas, Hotelaria e conjunto edificado (ver fig. 01). Todos potenciam para a transformação desta área num espaço urbano de características únicas exemplares.

A área delimitada pela ARU das Termas de S. Vicente está localizada num vale que sempre se revelou estratégico para a fixação e ocupação, de forma intensa e continuada, deste território desde os tempos pré-romanos. “Este vale representa

ainda hoje o eixo fundamental na ligação da zona Norte do concelho com a margem Sul do Douro e por aqui teria passado a via romana que partindo de Braga e atravessando a ponte de S. João da Ponte se dirigia às Caldas de Vizela, e daí a Casais, Nespereira, Penafiel, Calçada e Entre-os-Rios, onde se fazia a travessia do Douro(...)"¹. Conforme descreve, ainda, Teresa Soeiro, são inúmeros os **vestígios de ocupação humana**, que pontua a área envolvente à ARUTSV e que a tornam relevante enquanto núcleo de um vasto **património arqueológico** que importa dinamizar; o "início do vale é dominado pelo povoado fortificado de **Monte Mozinho**, extenso complexo com ocupações datadas entre o princípio da era e o final do século IV dC".

Do outro lado do vale, face a Monte Mozinho, "num cabeço rochoso com 342 metros de altitude, fica o **Castelo de Penafiel**, cabeça do julgado medieval com o mesmo nome. Foi na Idade Média defendido por várias linhas de muralhas cuja datação não deverá recuar até tempos pré-romanos ou romanos"².

Outro relevante achado arqueológico localizado a Noroeste da ARUTSV a "cerca de 2,5 Km a sul do Monte Mozinho, também num cabeço destacado do planalto, mas a 274 metros, encontra-se um povoado fortificado hoje bastante desfigurado pela abertura de caminhos e construção de habitações. É conhecido sob o nome de **Outeiro do Dino**, na freguesia de Pinheiro."³ Este povoado/necrópole, está classificado como Património Arqueológico da época romana no Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Penafiel. Ainda a Este da nossa ARU permaneceu, ao longo dos séculos, outro importante achado arqueológico, a **necrópole da Giesta** ou da tapada de Barreiros, localizada "face ao Outeiro do Dino, do outro lado do vale, a uma cota de 196 metros e na borda dos campos"⁴, na extinta freguesia de S. Miguel de Paredes.⁵

O achado mais relevante, localizado no "coração" da ARUTSV é o **Balneário Romano** (ver fig. 02). Este encontra-se localizado "no fundo do vale, a poucos metros do leito da Ribeira da Camba e no eixo por onde passaria a estrada"⁶. Este "estabelecimento romano destinado ao aproveitamento das águas hipotermiais carbonatadas e sódicas que aí brotam" e foi encontrado "quando no início do século se procurava captar as águas para serem de novo utilizadas. Situado em local baixo e húmido, rodeado por linhas de água, o balneário encontrava-se enterrado a grande profundidade, o que permitiu uma excelente conservação das paredes e mesmo de algumas madeiras"⁷. Esta edificação "está isolada e é pequena, com cerca de 250 m², formando um único bloco com duas entradas

¹ SOEIRO, Teresa. Boletim Municipal de Cultura, n.º 1, 3ª série, 1984.

² SOEIRO, Teresa. Boletim Municipal de Cultura, n.º 1, 3ª série, 1984.

³ *idem*.

⁴ *idem*.

⁵ "A Este do povoado, contígua à última muralha, em campos agricultados, apareceu há anos uma necrópole de sepulturas de incineração. Foram recolhidos vasos que se encontravam na terra sem qualquer protecção. Pensamos que este espólio cerâmico é o que se guarda no Museu das Termas de S. Vicente" SOEIRO, Teresa. Boletim Municipal de Cultura, n.º 1, 3ª série, 1984.

⁶ SOEIRO, Teresa. Boletim Municipal de Cultura, n.º 1, 3ª série, 1984.

⁷ *idem*.

voltadas a nascente, uma dando acesso à área de banhos e outra aos compartimentos de serviços para os quais se abrem as bocas das fornalhas do hipocausto.(...) Fora do edifício vemos a Este a captação das águas termais, conduzidas em caleiros de pedra cobertos com lajes de xisto ou granito até entrarem na área de serviços”^{8,9}



FIGURA 02- Postal do Balneário Romano, Ed. Do Bazar Soares, Arquivo do Museu Municipal de Penafiel (s/data)

Destacamos, ainda, como particularmente relevante pela escala, pela natureza das intervenções e sobretudo pelo impacto económico e turístico na ARUTSV a construção de **parte do atual edifício termal** de São Vicente do Pinheiro. Este “teve início em 1902, tendo sido determinada a sua localização em função da nascente da água termal a ser explorada (..) a sua disposição no recinto esteve ligada a regras conotadas com uma primeira tipologia de equipamentos termais que apostavam na proximidade da nascente como forma de preservar as características e os efeitos medicinais da água. O edifício insere-se num parque natural verde com características de estância termal Novecentista que na época se localizava num ambiente rural, com uma atmosfera romântica e sossegada, respondendo as exigências do público que o frequentava, associadas aos tratamentos com água medicinal, ao veraneio e ao lazer. O edifício Novecentista teve duas fases construtivas, a de 1904 e a de 1908 (circa) correspondendo a ampliação com a introdução do pavilhão hexagonal. Inicialmente, do ponto de vista volumétrico, era constituído pelo corpo do torreão de quatro pisos que entestava um corpo prismático em T, desenvolvendo-se este último em dois pisos, sendo rematado com telhado amansardado de duas águas com trapeiras. Esta tipologia corresponde ao modelo bastante disseminado em Portugal que se baseia em células distintas ou agregadas tendo por base uma distribuição pavilhonar, influenciada pela reforma

⁸ ídem.

⁹ Apesar de podermos fazer uma extensiva e pormenorizada descrição deste importante achado arqueológico optou-se por deixar essa narração para uma fase posterior, aquando a execução da ORU.

da arquitetura hospitalar que vinha sido discutida desde de 1860”¹⁰. Cabe ainda uma referência à torre, elemento marcante nesta construção, com a sua forma hexagonal constituindo a materialização do espaço de captação da água “sendo rematada na parte superior com um miradouro protegido por um varandim exterior”¹¹.

O **parque** das Termas de São Vicente (ver fig. 03) integra “vários momentos ligados aos jardins românticos como a gruta, a capela ‘medieval’ (Capela de São Nuno) e o lago, conjugava espaços ligados a actividade física como era o caso do corte de ténis”¹². Este jardim de interesse botânico encontra-se inventariado e salvaguardado sob a classificação de *Arvoredo de Interesse Público*¹³.



FIGURA 03- Panorâmica sobre o parque e conjunto do edificado das Termas de S. Vicente

Atualmente, face à importância deste empreendimento hoteleiro e ao aumento da procura turística, foi construído no parque mais um edifício, procurando dar resposta às necessidades de alojamento. De facto, este crescimento exponencial do fluxo turístico, é potenciado pela qualidade excepcional das suas águas termais. Esta é um dos elementos vitais para a sobrevivência deste polo turístico, representando o elemento diferenciador das Termas de São Vicente, considerada a mais sulfúrea sódica, forte, hipomineralizada, carbonada sódica (alcalina) silicatada, e fluoretada de Portugal e da Europa¹⁴.

Outro elemento incontornável e estruturante neste território é a **via** (ver fig. 04). Segundo o descrito na publicação do Museu Municipal de Penafiel de 2008, sob o título “Caminhos antigos e de Peregrinação em Penafiel”, esta “via, que vem de Sul pelos concelhos de Arouca e Castelo de Paiva tem a sua antiguidade assegurada na documentação histórica, no património arqueológico e arquitectónico, nomeadamente pontes, e na toponímia viária.” O seu antigo traçado passava “nas imediações da estação termal de S. Vicente do Pinheiro, cujas origens são comprovadamente romanas se tivermos em devida conta as ruínas que foram escavadas e que estão conservadas no parque da unidade hoteleira que gere aquele empreendimento.” Ao longo dos anos o espaço rural foi-se urbanizando e

¹⁰ Direção Regional Cultura do Norte – Proposta de reabertura do procedimento de Classificação do balneário Romano de S. Vicente do Pinheiro: Caracterização do balneário do séc. XX e complexo termal actual. Maio 2014

¹¹ *idem*

¹² *idem*

¹³ Aviso n.º 5906/ 2003, 2ª série

¹⁴ In http://www.aguas.ics.ul.pt/porto_svicente.html

transformando, fruto das novas demandas da sociedade, mas a estrutura da via permanece, mais ao menos intacta, continuando a ser o principal eixo viário de ligação deste território aos lugares vizinhos. Como já foi referido anteriormente, a génese do espaço agora em estudo foi-se desenvolvendo ao longo da via, atualmente denominada de EN106, favorecendo alguma continuidade e coesão da expansão urbana que, a partir dos anos 80 se começou a perder. De facto, a área que agora se delimita estrutura-se em torno deste eixo viário, que o atravessa longitudinalmente, com uma clara desarticulação entre a malha urbana e a estrutura viária.



FIGURA 04- Panorâmica sobre a Estrada Nacional 106

Outro elemento incontornável e único neste território e que dita a sua configuração, desde os primórdios até aos dias de hoje, é a **Ribeira de Camba**. Esta *"percorre o espaço estudado no sentido Norte-Sul, formando um fértil vale entre planaltos que se elevam 200m a 300m acima do seu nível. Desagua no rio Tâmega pouco antes deste entrar no Douro, em Entre-os-Rios"*¹⁵. Podemos afirmar que a bacia hidrográfica da Ribeira de Camba e as linhas de água que a alimentam apresenta, em alguns troços, importantes núcleos de habitats naturais, sendo as galerias ripícolas, os matos rasteiros, as zonas húmidas e os mosaicos agro-florestais os mais significativos nesta ARU. Esta galeria ripícola é *"constituída essencialmente por amieiros, salgueiros e freixos. Manteve-se até hoje em muitos sítios bem preservada e serve de corredor ecológico para muitas espécies animais e vegetais, além de proteger os campos limítrofes das cheias. Por isso é fundamental a sua conservação e até expansão. As pequenas bolsas de vegetação original são pequenas ilhas de biodiversidade e permitem a manutenção de espécies"*¹⁶.

Esta linha de água constitui-se como uma das principais referências do ponto de vista físico, paisagístico e simbólico desta ARU. Neste troço apresenta um vale pouco encaixado, com margens pouco declivosas potenciando diversos pontos de

¹⁵ SOEIRO, Teresa. Boletim Municipal de Cultura, n.º 1, 3ª série, 1984.

¹⁶ Terras do Sousa Natureza Rural, Ader -Sousa e Terras do Sousa, Outubro 2008

acesso à ribeira desde o aglomerado urbano. A importância desta linha de água, no contexto deste território, reflete-se nas diversas construções em pedra fruto da humanização da paisagem, como é o caso da presa junto do recinto das Termas, das minas, e de algumas ruínas de moinhos que se vão encontrando ao longo da ribeira. Estas peças de arquitetura vernacular que foram resistindo, ao longo das décadas, testemunham o valor e a estreita relação que a população tinha, e tem, com os seus recursos fluviais (ver figs. 05 e 06).



FIGURAS 05 e 06 - Exemplares de arquitetura vernacular na ARU das Termas de S. Vicente

Devemos salientar, no entanto, que o potencial ecológico e paisagístico desta área tem sido ferido pela construção desregrada de edifícios de fraca qualidade arquitetónica e pior inserção topográfica, muitos deles implantados demasiado próximos do leito de cheia e, outros tantos, utilizando os terrenos adjacentes para vazadouro ou sucata de automóveis. Ao nível da ocupação do solo o território desta ARU apresenta-se muito variado, resultando essencialmente, em maior ou menor grau, da intervenção humana ao longo dos tempos e de processos variados de degradação da vegetação natural. Esta ocupação diversificada do solo transforma toda a zona junto à Ribeira de Camba numa área potencialmente mais rica em termos de usos futuros, mas dificulta a sua unificação numa unidade de paisagem única passível de ser transformada num espaço de lazer contínuo e coeso (ver fig. 07).



FIGURA 07 - Panorâmica sobre a Ribeira da Camba

Esta “manta de retalhos” em que foi transformado este território urbano precisa urgentemente de um processo de regeneração, tornando-o num todo coerente. A maior parte dos locais de interesse natural que resistiram à pressão urbanística “são pequenos e estão isolados no meio de campos de cultivo e zonas densamente urbanizadas. Por isso, seria importante, garantir a preservação desses locais, o que passaria por diversas acções, aplicando medidas de conservação e recuperação de habitats. O correcto ordenamento desta região trará benefícios evidentes para as populações locais, tanto pela valorização do seu território, como pela mais valia económica que os visitantes trarão para a região, pela promoção de todas as actividades ligadas ao turismo, desde a restauração até ao artesanato ou gastronomia local, potenciando assim, uma agricultura sustentável e de qualidade, de modo a que esta região possa dar o melhor que tem para oferecer. É fundamental direccionar e definir acções para as áreas rurais deste território, “trazendo à evidência colectiva um mundo rural nem sempre reconhecido, mas que indubitavelmente persiste, está activo e é representativo e decisivo para a garantia de bem-estar das gerações futuras”¹⁷. Atualmente, o núcleo habitacional apresenta múltiplas linguagens arquitetónicas e aquilo que outrora era um bonito centro funcional e simbólico, em torno do tradicional eixo viário, transfigurou-se. De fato, a área que nos propomos delimitar é um território reconhecidamente desregrado e desqualificado em termos urbanísticos, viários e ambientais (ver fig. 08). O crescimento urbano processou-se sem qualquer respeito pelos elementos fundamentais que compõem este espaço urbano, comprometendo a sua qualidade, organização e gestão e representa, ainda hoje, um passivo urbano e ambiental que é preciso superar e minimizar.



FIGURA 08 - Panorâmica sobre o aglomerado urbano

As extremidades da área mais urbanizada desta ARU confinam com espaços mais ruralizados e naturais, resultando numa malha urbana que se vai dispersando ao longo de vias secundárias, que se vão distanciando do núcleo antigo, fruto de diferentes épocas de construção, e conseqüentemente, diferentes formas de

¹⁷ Terras do Sousa Natureza Rural, Ader-Sousa e Terras do Sousa, Outubro 2008

apropriação e ocupação do território. Daí resultam diferentes arquiteturas, volumetrias e tipologias de edificado que coexistem, muitas vezes sem noção de enquadramento na malha urbana, e em conflito com o edificado adjacente.

A agravar este contexto, o estado de conservação do edificado da área de intervenção é deficitário, fruto da falta de manutenção. Observam-se, ainda, algumas patologias associadas a edifícios de construção mais recente como a degradação dos revestimentos das paredes exteriores, bem como um somatório de intervenções avulsas e dissonantes com consequências evidentes ao nível da imagem urbana. Importa também referir que ao longo de toda a área existem ainda construções desordenadas, sem relevante interesse patrimonial ou arquitetónico, mas que fazem parte da malha urbana e que importa registar para que sejam contempladas nas futuras **Unidades de Intervenção** a implementar.

Decorrente desta circunstância assistimos, nas últimas décadas, à *descaracterização do ambiente físico urbano*, sem que até hoje fosse dada particular atenção aos outros utentes da via, os peões, assistindo passivamente à transformação deste espaço urbano num local inseguro, desconfortável, ruidoso, poluído e descaracterizado, degenerando em problemas graves em termos de imagem e de coesão urbana refletindo a urgência desta intervenção. Denota-se, por isso, a *falta de espaços* destinados à permanência e ao lazer das populações, o que se reflete numa fraca vivência social e urbana, como por exemplo praças e esplanadas, jardins e espaços verdes, pontos de paragem e contemplação sobre a paisagem, no fundo, uma ausência de espaço público de qualidade, apesar da intensa atividade comercial.

Analisando de uma forma mais abrangente, a área de intervenção, observa-se a *ausência de bons canais de acesso externo e de nós de articulação com o território envolvente* e a falta de disponibilidade de áreas para regeneração espacial o que irá condicionar, sobremaneira, as soluções de desenho para a requalificação urbanística e viária deste espaço urbano (ver figs. 09 e 10).



FIGURAS 09 e 10 - Desqualificação do espaço urbano na relação com os espaços verdes/via/ribeira

Em suma, esta é uma área de intervenção morfologicamente complexa, inserida num contexto urbano heterogéneo e bastante desqualificado, onde interessa

recuperar os principais elementos condutores – a EN 106, a Ribeira de Camba e os espaços envolventes às Termas de S. Vicente - que funcionarão como catalisadores da requalificação urbana e ambiental pretendida. Identificam-se, ainda, algumas situações de desafogo visual, lugares privilegiados de onde se tem uma perspectiva mais abrangente da paisagem, tais como, o pontão junto às Termas de S. Vicente ou a área junto ao Posto de Turismo. Detectaram-se, também, algumas ligações existentes a preservar, que possibilitam a criação de percursos ao longo da Ribeira e de interface com os aglomerados urbanos adjacentes que assegurem a continuidade e fluidez das intervenções previstas para esta ARU (ver fig. 11).



FIGURAS 11 - Dicotomia Espaço Urbano vs Espaço Rural

É neste contexto que o aprofundamento de uma estratégia de revitalização/regeneração deste núcleo urbano das Termas de S. Vicente encontra no(s) instrumento(s) ARU(/ORU) uma ferramenta adequada à prossecução de uma política municipal que passa pelo envolvimento de todos os parceiros relevantes - públicos e privados, individuais e institucionais - na mobilização dos meios financeiros e técnicos indispensáveis à obtenção dos resultados esperados a nível local e regional.

Face ao supra exposto considerou-se que todo este território justifica o procedimento que agora se inicia, com vista à delimitação da ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS TERMAS DE S. VICENTE (ver fig. 12), permitindo delinear uma estratégia de reabilitação e (re)qualificação do tecido urbano, social, económico, turístico e patrimonial.



FIGURA 12 - Limite territorial da Área de Reabilitação Urbana de Termas de S. Vicente (ARUTSV)

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DAS TERMAS DE S. VICENTE

O processo de delimitação desta **Área de Reabilitação Urbana** teve em consideração os princípios que norteiam o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), adaptando-os e tendo em consideração as especificidades da realidade deste espaço urbano. Importa também adequar e enquadrar a delimitação proposta com a estratégia municipal para as ARUs, incorporando-a com o Plano Diretor Municipal, consertando todos os Instrumentos de Gestão Territorial numa mesma área. Esta visão estratégica municipal permitirá o tão ambicionado sistema urbano integrado que contamine, dinamize e complemente o território onde se insere, e que urge regenerar, e torna-lo mais coeso e inclusivo.

A proposta que agora se apresenta para a delimitação desta ARU é enquadrada na alteração legislativa da Lei 32/2012, de 14 de Agosto, diz respeito à área geográfica entendida como o centro tradicional do aglomerado das Termas de S. Vicente. Esta área, tal como estabelece a alínea b) do artigo 2.º, é uma "área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada". Trata-se de uma área urbana que, pelas suas

características intrínsecas, se constitui em espaços de elevado valor biofísico, patrimonial e turístico, com vulnerabilidades e funções diferenciadas e, por isso, com vocações específicas de conservação e valorização. O território que propomos delimitar e que aqui se identifica como ARU das Termas de S. Vicente (ver fig. 13) obteve-se a partir da demarcação das áreas mais sensíveis da Paisagem que envolvem o núcleo central deste lugar. Como já foi descrito anteriormente, todo este território integra um pequeno núcleo antigo com vestígios que remontam às origens do aglomerado, o qual cresceu em redor e a partir do balneário termal numa malha urbana concentrada, dando origem a uma primeira área de expansão que se foi desenvolvendo de forma linear, ao longo da EN106, tendo-se posteriormente dispersado em várias direções, preenchendo os espaços intersticiais, aproveitando a regularidade do relevo e evitando o obstáculo natural, transversal a toda a área, constituído pela Ribeira de Camba. O pequeno Vale da Ribeira de Camba apresenta-se como um território fragmentado, onde coexistem reminiscências rurais com edifícios e quintas obsoletas e/ou abandonadas, estruturas e engenhos agrícolas em acelerado estado de degradação, tais como moinhos, abrigos para animais e canaletes de rega.

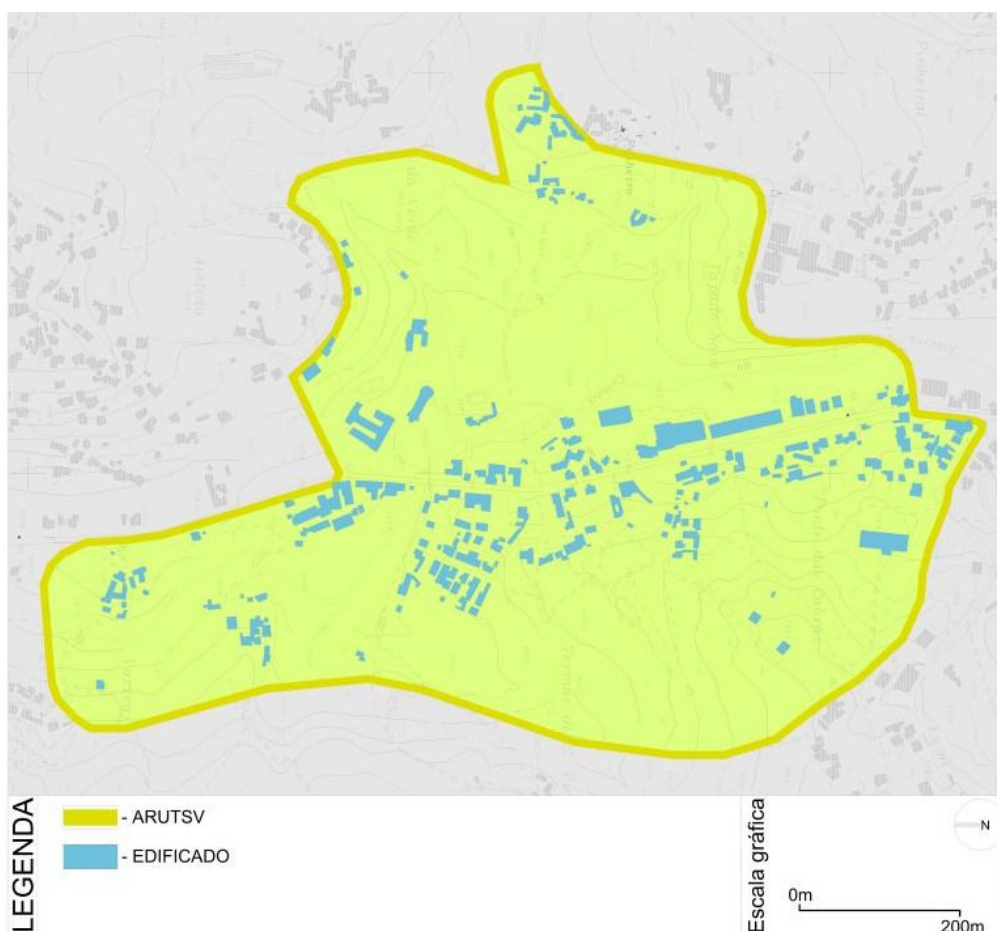


FIGURA 13 - Planta de Localização da Área de Reabilitação Urbana das Termas de S. Vicente (ARUTSV)

A ARUTSV, com uma área aproximada de 56ha, encerra em si realidades distintas e com uma organização espacial e funcional diversa de acordo com as suas características intrínsecas e a ocupação territorial. Assim, e de acordo com o PDM em vigor, esta ARU apresenta, de forma genérica, as seguintes classificações:

1. Grande parte da área está classificada como solo urbano, inserido na *Estrutura Ecológica Urbana*, como *Área Natural de Proteção e Enquadramento*. Este grande pulmão verde, localizado no centro da ARU, consagrado no PDM, tem por objectivo reunir e integrar todos os espaços necessários à conservação dos recursos naturais, entendidos, não como elementos isolados, mas sim como factores dinâmicos que interagem entre si, constituindo-se num elemento essencial do subsistema natural da Paisagem das Termas de S. Vicente.
2. Também transversal a toda a ARUTSV, recai um importante limite de salvaguarda inserida em espaço natural e classificada, com uma *Zona Inundável*, abrangendo o leito e margens da Ribeira de Camba. Estão também, cartografados os leitos dos cursos de água que confluem e alimentam o caudal desta Ribeira, inseridos na *Estrutura Ecológica*.
3. Para além de *Zona Inundável*, o leito e margens da Ribeira de Camba estão, em grande parte, também classificados como solo integrado em *Reserva Ecológica Nacional*.
4. Destaca-se igualmente ao nível das medidas de salvaguarda, uma importante delimitação sobre toda a área da ARUTSV na Carta de Condicionantes respeitante aos Recursos Geológicos, como *Zona Alargada de Proteção de Água Mineral Natural*, instituindo medidas para a salvaguarda, a preservação, aproveitamento e valorização dos recursos hidrominerais e águas de nascente. De forma mais limitada e em sobreposição à área supracitada, localiza-se uma bolsa de território classificada como *Zona Intermédia* (e concessão) de *Água Mineral Natural*.
5. Correspondendo a toda a área da nossa ARU, recai uma *Unidade Operativa de Planeamento e Gestão*, que corresponde à UOPG 28. De acordo com o RPDM, a área das termas de São Vicente e zona envolvente "deve ser tratada a uma escala de pormenor conveniente que permita o detalhe necessário à recuperação e requalificação urbana e revitalização do espaço termal"¹⁸.
6. Localizada no centro da delimitação da ARUTSV localiza-se uma *Servidão Administrativa e Restrição de Utilidade Pública*, neste caso, uma *Servidão de Património Cultural* referente a Bens Culturais Imóveis de Interesse Patrimonial, correspondente ao Balneário Romano de S. Vicente de Pinheiro. Como tal, sob esta *Servidão de Património Cultural* "a disciplina de uso, ocupação e

¹⁸ Regulamento do Plano Diretor Municipal. Fevereiro, 2015

transformação do solo é regulada pelas disposições expressas para esta categoria de espaço", "*não sendo permitidas quaisquer ações que contribuam para a degradação do património existente e desvirtualização da sua envolvente*"¹⁹.

7. Ainda no que respeita ao património, em particular na Carta de Património, recaem duas importantes delimitações. Uma corresponde a uma *Zona de Salvaguarda* em torno da Necrópole de S. Vicente de Pinheiro, integrando o património arqueológico Romano desta área e, outra que circunscreve uma *Zona de Proteção às Termas de S. Vicente*, representativa do património classificado desta ARU. Estes bens patrimoniais imóveis, de acordo com o RPDM, "*correspondem a áreas de interesse arqueológico e a edifícios que, pelo seu interesse histórico, arquitectónico, etnográfico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção*"²⁰.
8. Além destas classificações, acresce ainda, no parque das Termas de S. Vicente, a classificação de *Arvoredo de Interesse Público*. Esta classificação é um instrumento essencial para o conhecimento, salvaguarda e conservação destes elementos arbóreos de excepcional valor, constituindo um património concelhio de elevadíssimo valor ecológico, paisagístico, cultural e histórico, em grande medida desconhecida da população.
9. Limitada a Noroeste e a Oeste por *Áreas de Equipamentos Estruturantes Existentes*, tais como edifícios escolares, segurança, desportivos, turísticos e religiosos, a delimitação proposta para esta ARU encerra uma pequena bolsa de solo urbano classificada como *Área de Equipamento Estruturante Proposto*, vocacionado para o desporto.
10. A Este, transversal a toda a área delimitada, o solo urbano está classificado como *Área Predominantemente Habitacional Consolidada ou a Consolidar, tipo C3*, densamente urbanizadas principalmente ao longo da EN106. Ainda ao longo desta via mas na área mais a Sul, existe uma faixa de solo urbano, classificado como *Área Predominantemente Habitacional Consolidada ou a Consolidar, tipo C4*, com construções mais dispersas e diluídas no território.
11. Por fim, localizada na zona mais a Este da ARU, de forma muito restrita e tocando a sua fronteira, insere-se uma pequena bolsa de solo em Reserva Agrícola.

Sempre que possível, e de forma a tornar a leitura da área mais imediata foram usados limites físicos já existentes ou, na sua ausência, propostas em estudo. A ARU encontra-se, assim, limitada por uma via proposta alternativa à EN 106, a sua ligação a esta EN, pela própria EN 106, rua da Avelada, rua Outeiro Vila Verde, rua

¹⁹ *Ídem*

²⁰ *Ídem*

Vila Verde, rua Santa Maria Banho, por uma outra via em proposta, pela rua da Torre, pela rua da Igreja, pela rua S. Vicente e novamente pela EN 106.

Esta opção de definir a ARUTSV usando limites físicos bem definidos (vias existentes e propostas) resulta da necessidade de estabelecer fronteiras territoriais objectivas, uma vez que esta área apesar de ser densamente urbanizada possui muitas bolsas de espaços mais ruralizados e naturais de limites difusos e de difícil circunscrição e que poderiam dar origem a dificuldades na delimitação e interpretação dos mesmos (ver fig. 13).

No âmbito das suas competências no domínio do ordenamento do território, importa referir que o PDM do concelho de Penafiel, representa o *"instrumento mais significativo para um bom planeamento e gestão do território municipal, cabendo-lhe a definição da política de ordenamento do território traduzida no respetivo modelo de organização e assente na identificação dos valores e recursos naturais e territoriais, como a Reserva Ecológica Nacional (REN), a Reserva Agrícola Nacional (RAN), a estrutura ecológica, as redes de acessibilidades e de equipamentos e o sistema urbano"*²¹. Ora, esta proposta para a ARUTSV, que agora se submete a aprovação, será mais uma ferramenta indispensável ao aperfeiçoamento e qualificação das práticas de ordenamento conducentes à sustentabilidade do território.

Com esta proposta para a delimitação de uma ARU das Termas de S. Vicente, o executivo pretende reforçar os atuais instrumentos de gestão territorial, colocando ao dispor dos cidadãos um modelo de gestão que reforce o enquadramento normativo das intervenções de reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, conferindo em simultâneo, benefícios fiscais e financeiros a quem aí pretenda intervir.

(2) Objetivos estratégicos

A delimitação da ARU das Termas de S. Vicente procurou identificar neste território um conjunto articulado de benefícios e incentivos fiscais, assim como um vasto leque de ações e intervenções visando de forma integrada a reabilitação urbana do núcleo da vila das Termas de S. Vicente. Este exercício exigiu previamente uma análise e diagnóstico deste território, identificando as suas potencialidades e debilidades, para posteriormente estabelecer e implementar uma estratégia de requalificação integrada e articulada que definirá as políticas urbanas municipais e a sua articulação com o processo de planeamento e de gestão urbanística.

Este processo de *análise SWOT*, foi determinante para definir a estratégia e os objectivos definidos pelo Município para este pedaço de território de forma a garantir qualidade urbana, ambiental e paisagística. Esta visão estratégica irá focar-se na promoção de novas dinâmicas de regeneração do tecido urbano, patrimonial, social, económico e turístico, com a consciência plena de que a reabilitação urbana deve ser feita de forma integrada, abrangendo não só o

²¹ Guia orientador Revisão do PDM, CCDR-C.

edificado, mas “a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, com os objetivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano”²². Apresentamos, seguidamente, um conjunto de objetivos estratégicos pretendidos pelo município para a ARUTSV, ao nível da estrutura edificada e não edificada.

Estrutura Edificada

- Reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, salvaguardando os seus elementos patrimoniais;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, requalificando-os;
- Recuperar espaços funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património arqueológico;
- Dinamização e intervenção no património municipal;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;

Estrutura não Edificada

- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços da ARUTSV;
- Valorização e requalificação do leito e margens da Ribeira de Camba, criando um polo de lazer a fornecer à população;
- Valorização e salvaguarda dos elementos geológicos e paisagísticos;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património turístico e cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

²² Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. DL 307/ 2009, de 23 de Outubro.

- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Promover a melhoria geral da mobilidade e assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.

Na concepção dos objetivos gerais desta ARU, considerou-se a definição de um quadro unitário para um desenvolvimento territorial integrado, harmonioso e sustentável da vila das Termas de São Vicente, atendendo à identidade própria das suas diversas parcelas e a sua inserção no espaço municipal. Este modelo de intervenção garante ao município a necessária coesão territorial, atenuando as assimetrias entre a Vila das Termas de S. Vicente e a cidade de Penafiel, garantindo a igualdade de oportunidades destes territórios urbanos marginais à urbe. Entre os objetivos estratégicos é de evidenciar os da estruturação da ARUTSV no contexto municipal mais alargado compatibilizando opções, políticas e instrumentos de gestão territorial, tais como o RJRU, o PDM, o PEDU e que dentro em breve se consubstanciarão na Operação de Reabilitação Urbana das Termas de S. Vicente.

Embora a Vila das Termas de S. Vicente venha afirmando a sua oferta turística ao longo dos últimos anos, está ainda muito aquém do potencial de atração que possui. A preservação dos excecionais recursos desta ARU com uma oferta turística diferenciada, determinam uma especial vocação para mercados turísticos de qualidade, quer no mercado interno, quer externo, que valorizem os recursos que tem para oferecer, sem induzir um volume excessivo de fluxos turísticos, que possam vir a degradar a sua frágil estrutura territorial. Esta aposta estratégica para o setor turístico, quer seja ele termal e/ou arqueológico, irá influir diretamente na programação dos projetos públicos e dos instrumentos de apoio ao investimento económico e desenvolvimento empresarial, cujas repercussões se pretendem imediatas, duradouras e com importantes efeitos indutores de estruturação, qualificação e competitividade das suas atividades produtivas.

Como já foi referido anteriormente, outra componente estratégica e incontornável desta e para esta área, é o Turismo. De facto, o programa estratégico delineado para a área em causa assenta em três objetivos fundamentais estabelecidos em função de uma avaliação e de um diagnóstico realizado ao território, e que correspondem (1) à valorização da identidade histórica da vila, (2) à promoção da qualidade de vida da população residente e (3) à dinamização económica e turística esta zona. Estes objetivos enquadram eixos estratégicos de intervenção que dão origem a um conjunto de medidas centradas na reabilitação do edificado, dos espaços públicos e infraestruturas urbanas as quais deverão corresponder a diferentes projetos de reabilitação urbana e consequentemente a diferentes ações

e níveis de intervenção no terreno, enquadrados num quadro de gestão, execução e de apoios financeiros, específico.

Em suma, a ARUTSV consiste num instrumento do planeamento estratégico municipal fundamental ao processo de desenvolvimento urbano. Sem um plano coerente ao nível do território urbano, que una as diferentes componentes - física, económica e social - será difícil alcançar de forma eficaz, as metas de desenvolvimento urbano definidas pelo executivo para esta área. Pretendemos, portanto, que esta ARU seja um mecanismo capaz de juntar estes diferentes vetores, abrangendo um leque de domínios que articule as várias estratégias e projetos locais, identificando os pontos fortes deste território conjugando os diferentes instrumentos e fontes de financiamento, respondendo diretamente às prioridades e aos desafios socioeconómicos desta área urbana.

(3) Benefícios fiscais

Para a delimitação de uma ARU e, nos termos da alínea C) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município fica obrigado a definir "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), nos termos da legislação aplicável". É conveniente referir que o exercício de direitos sobre os benefícios fiscais estão publicados noutros diplomas, nomeadamente, o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana (Lei nº 67-A/2007, de 31 de Dezembro) e do Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei 215/89, de 1 de Julho com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 108/2008, de 26 de Junho) que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Esta abordagem permitirá incrementar o investimento privado na operação de Reabilitação do Património Edificado integrado na ARUTSV, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar. De seguida, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo na futura ORU a propor, e/ou alterações aos atuais regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com estas, de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado ou Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Penafiel.

Assim, conforme referido anteriormente, apresenta-se um quadro com os benefícios fiscais abrangidos pela ARUTSV, nos termos da alínea a) do artigo 14º, da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, são eles:

Imposto	Âmbito	Descrição Sumária	Comentários
IMT	Prédios destinados a reabilitação	Isonção	Desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, sejam iniciadas as obras.
	Prédios reabilitados destinados a habitação própria e permanente	Isonção	Na primeira transmissão onerosa de prédios reabilitados
IVA	Empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos	6%	Art.º 18.º e verba 2.23 da lista I – bens e serviços sujeitos a taxa reduzida anexa ao CIVA
IRS	Reabilitação de imóveis	Dedução de 30% de encargos	Até a um limite de 500€
	Imóveis recuperados	Tributação à taxa de 5%	Sem prejuízo da opção de englobamento quando os rendimentos sejam decorrentes de arrendamento
	Imóveis recuperados	Tributação de mais valias à taxa de 5%	Em alienação de imóveis e sem prejuízo da opção de englobamento
IRC	Rendimentos de fundos de investimento imobiliário	Isonentos	Desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a reabilitação
IMI	Em prédios reabilitados	Isonção por 5anos e eventualmente renovável por igual período	Vistorias antes e depois da obra a atestar o estado do imóvel

A concessão dos benefícios supra referidos pretende constituir um incentivo para que os privados reabilitem os seus imóveis e, apesar de representar uma perda de receitas para o município considera-se que, a médio prazo, este tipo de medidas confira novas dinâmicas e mais-valias sociais, económicas e de qualidade ambiental e urbana a toda esta área da ARUTSV.

De facto, a perspetiva e as intenções que o executivo visa para os territórios limítrofes da sua urbe vêm-se consubstanciados nesta ARUTSV e refletem uma transição na concepção destes territórios fronteiriços e de cariz rural, tentando contrariar o enfraquecimento e desvitalização económica, social e demográfica propondo, para isso, esta delimitação de área de reabilitação urbana. Esta, norteada para o território e para o conjunto de população que aí reside, está integrada no quadro de uma “nova política” territorial do concelho que impulse a diversificação de atividades e dote esta *parcela de território* de infraestruturas e equipamentos suficientes para que tanto a população como novos investidores o considerem um território atrativo e onde vale a pena residir e investir.

(4) Conclusão

A Área de Reabilitação Urbana agora proposta pretende reabilitar e consolidar a malha urbana existente, visando desenvolver novas respostas de políticas urbanas adaptadas às necessidades deste território, traduzidas numa abordagem aberta, integrada e sustentada adequada à conjuntura existente. Dado o atual contexto económico, os promotores do desenvolvimento urbano municipal terão de ser flexíveis na implementação das suas estratégias sendo vital a articulação com os objetivos dos instrumentos de financiamento disponíveis garantindo a sua operacionalidade e assegurando a sua sustentabilidade a longo prazo. A aposta do município na implementação dos incentivos e benefícios fiscais inerentes às ARUs prevê o desbloquear das restrições colocadas à capacidade do setor privado facultando recursos de financiamento dos projetos de reabilitação e regeneração urbana. Por outro lado, a decisão de implementar mais esta ARU no território concelhio permitirá ao município aceder a mecanismos financeiros alternativos para que se possa alcançar os níveis necessários de recursos financeiros para financiar as ações de reabilitação.

Ao definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, o município pretende assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana criando novas dinâmicas na abordagem das questões relacionadas com os problemas desta área geográfica, incentivando a atividade económica nos sectores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação/ manutenção de emprego, para estimular a atividade turística desta área e a integração da inclusão social no quadro do planeamento estratégico das áreas urbanas mais carenciadas do concelho.

Pretende-se que a proposta de delimitação da ARUTSV funcione como motor da reabilitação urbana²³ e do desenvolvimento económico de modo a garantir a redução das desigualdades sociais, urbanas e ambientais e, o aumento da qualidade de vida da população, indispensável para a sustentabilidade urbana, a coesão social e a captação de investimento e aposta dos privados neste território concelhio.

Neste contexto, a intervenção municipal passará por preservar, reutilizando o património urbano e arquitetónico, não só como forma de valorizar e afirmar a memória coletiva da população enquanto fator de enriquecimento da vivência quotidiana, mas também como oferta diferenciada nos mercados do turismo e do

²³ Entendemos por reabilitação urbana, não só a reabilitação do património construído mas, também, o imaterial, a promoção dos ativos culturais, a eficiência energética e a melhoria do espaço público, resultando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e da sua sustentabilidade e, também a revitalização e dinamização social, económica e turística dos núcleos urbanos. A reabilitação urbana exige a convergência de atores, recursos e criatividade nos instrumentos a acionar. Esta mudança de paradigma, com a reabilitação urbana na agenda de proprietários, investidores, comerciantes e população é entendida como uma alavanca que contrariará a atual crise económica e financeira e potencia a melhoria de espaços urbanos debilitados e desqualificados do Município.

lazer ou seja, poder colocar ao dispor dos investidores um novo mecanismo para dinamizar a transformação qualitativa do espaço público deste aglomerado urbano.

Esta estratégia, agora, delineada para a freguesia das Termas de S. Vicente permitirá complementar e dar continuidade à intervenção municipal em curso nessa área urbana, como forma de melhorar a qualidade de vida da população residente e promover a imagem do concelho e a sustentabilidade do território em causa. É claro que a estas intenções deverão corresponder diferentes projetos de reabilitação urbana, devidamente enquadrados num quadro de gestão, execução e de apoios financeiros, específico, contribuindo de forma decisiva para uma alavancagem e dinamização da economia local. Enquanto instrumento de planeamento, este projeto de delimitação permitirá promover a inversão da decadência económica, social e física deste aglomerado urbano garantindo, também, a consolidação e a conservação dos valores ecológicos, patrimoniais e turísticos, contribuindo indubitavelmente para o restabelecimento das ligações que se foram perdendo, designadamente ao nível das referências identitárias.

Esta visão estratégica sobre a sustentabilidade do crescimento urbano e sobre as perspetivas de requalificação urbana desta área-alvo vislumbra novas interpretações deste território perspetivando uma forma inovadora de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de reabilitação dos edifícios existentes.

Face ao exposto podemos reiterar que a ARU das Termas de S. Vicente visa, pois, induzir um processo dinâmico de investimento que permita que esta área geográfica se venha a tornar, até ao final da presente década, num destino de referência, posicionando-o de forma ativa e diferenciada no mercado local e regional, constituindo-se não só num instrumento de planeamento, mas também, prevendo um quadro de ação para o desenvolvimento dos recursos naturais, culturais, histórico-patrimoniais, económicos e turísticos do Município de Penafiel.