

# SEIA

PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO  
DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO



## PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SEIA

### ÍNDICE

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Introdução.....  | 3  |
| 2.  | Proposta para Delimitação da ARU do Centro Histórico de Seia.....          | 4  |
| 2.1 | Enquadramento Legal .....  | 4  |
| 2.2 | Delimitação - Planta da Área que se Propõe Delimitar .....                 | 6  |
| 2.3 | Enquadramento Urbano .....   | 7  |
| 2.4 | Património Existente.....  | 8  |
| 2.5 | Infra estruturas e Equipamentos Urbanos.....                               | 12 |
| 3.  | Estratégia de Reabilitação Urbana.....                                     | 14 |
| 3.1 | Objetivo Geral.....  | 14 |
| 3.2 | Objetivo Específico – Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo ..... | 14 |
| 3.4 | Outros Objetivos.....  | 16 |
| 4.  | Metodologia de Intervenção .....   | 17 |
| 5   | Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação Urbana.....               | 18 |
| 6.  | Prazo de implementação da ARU e de execução da ORU .....                   | 22 |
| 7.  | Modelo de Gestão .....   | 23 |

### Anexo: Planta de Delimitação da Área de Reabilitação do Centro Histórico de Seia



## 1. Introdução

Este documento que propõe a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na cidade de Seia vem consubstanciar o trabalho desenvolvido pelo Município com vista ao desenvolvimento estratégico da cidade e do concelho de Seia, tendo como base valorizar critérios de requalificação urbana que já haviam sido apontados noutros documentos de promoção e orientação para o desenvolvimento regional e local.

Neste enquadramento, a delimitação da ARU do Centro Histórico de Seia vem reforçar e complementar os objetivos estratégicos definidos no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), no Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT 2013-2015), no Plano de Ação Regional do Centro - CRER 2020, na Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela (CIM), Plano Estratégico Seia 2020, Plano Dinamização do Comércio Local, Plano de Eficiência Energética ou o Plano de Mobilidade Sustentável (em final de desenvolvimento), entre outros documentos que se têm revelado como instrumentos fundamentais na orientação de uma política de requalificação urbana.

Seia é uma das portas de entrada para aceder à Serra da Estrela, constitui a segunda maior cidade do distrito da Guarda, atualmente com 5383 habitantes a residir no seu perímetro urbano, onde se estruturam políticas de desenvolvimento urbano que se articulam entre a análise das diversas problemáticas e a certeza das potencialidades que se podem desenvolver no seu território.

No contexto do concelho, a cidade de Seia é a que detém mais património arquitetónico, contemplando igrejas, capelas, solares, casas particulares ou fontanários, localizadas sobretudo na área que perfaz o “centro histórico” e que envolve a zona do Castelo.

O desenho da cidade tem ficado comprometido pelo desestruturado crescimento urbano que ocorreu nas últimas décadas e a carência de qualidade arquitetónica da maioria das construções, sobretudo nas mais recentes, completam o cenário de descaracterização do conjunto urbano face à envolvente natural e às técnicas construtivas tradicionais que caracterizam a arquitetura beirã.

Neste enquadramento, à semelhança de tantos outros aglomerados urbanos, a imagem da cidade de Seia reproduz o ritmo de crescimento urbano composto por volumes que ao longo do tempo se acrescentaram à composição inicial e que condicionam a leitura do todo, que por sua vez, foi perdendo coerência e referências.



A capacidade de fixar e de atrair pessoas para residir no concelho revela-se um aspeto fulcral para captar investimento, de modo a consubstanciar todas as atividades económicas.

Pretende-se sobretudo maximizar o potencial de *projetos âncora* para esta área da cidade, de modo a consolidar a economia local e regional. A criatividade aliada à *reinvenção da cidade* estimula a competitividade, o aumento da sua capacidade de reestruturação económica e de criação de emprego.

Assim, o Município de Seia decidiu encetar um novo ciclo de planeamento e de gestão urbanística, num trabalho onde as parcerias e a participação de entidades e cidadãos se revelam fundamentais para a requalificação sustentável do Centro histórico e áreas adjacentes.

Daqui se justifica a importância de reforçar o investimento e os incentivos à reabilitação urbana, que esta delimitação da ARU pode impulsionar, no sentido de atenuar algumas dissonâncias urbanísticas, atrair investimento e residentes que permitam a regeneração desta zona da cidade.


## **2. Proposta para Delimitação da ARU do Centro Histórico de Seia**

### **2.1 Enquadramento Legal**

Definição de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro. Última alteração: Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, posteriormente corrigido pela Declaração de Retificação nº 46-A/2014, de 10 de novembro.

**Definição da ARU** no âmbito do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro. Última alteração: Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro.

Por **Área de Reabilitação Urbana**, designa-se a 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, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.



A **Delimitação da ARU** é concretizada de acordo com a (alínea b) do artigo 2º do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro e, com o nº 2 do artigo 12º do mesmo Decreto-Lei, aprovaram-se medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da Área de Reabilitação Urbana e a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, que podem decorrer em momentos distintos.

Estão definidos no Artigo 13º do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro os termos em que se propõe delimitar a ARU e quem aprova essa delimitação.

### **A delimitação da ARU no contexto do PDM**

No contorno dos instrumentos de gestão territorial de âmbito local, a delimitação da ARU fica abrangida pelo PDM em vigor, que foi publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº121, em 24 de julho de 1997.

De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal em vigor, a ARU delimitada insere-se nas seguintes unidades operativas de gestão:

ZH - zonas históricas e ZUC - zonas urbanas consolidadas ZUC A e ZUC B.

Nestas zonas aplica-se o artigo 15.º do regulamento do PDM que define os índices a aplicar à construção no interior do espaço urbano e, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

ZH- zonas históricas:

Cércea máxima:10m; COS [coeficiente de ocupação do solo] - 3,5

ZUC - zonas urbanas consolidadas:

ZUC A: CAS [coeficiente de afetação do solo] - 0.5; COS - 3.5

ZUC B: CAS - 0.25; COS – 1

Na proposta de Revisão do PDM que está em curso, a área delimitada na ARU integra-se em Solo Urbano, integrando áreas das categorias: Centro Histórico tipo I, Espaços Centrais tipo II e uma pequena parte da área delimitada integra-se nos Espaços Residenciais.





## 2.2 Delimitação - Planta da Área que se Propõe Delimitar

Seia é uma cidade cujo perímetro urbano perfaz cerca de 5,59Km<sup>2</sup>, que inclui o espaço que envolve o Centro Histórico e que encerra uma área aproximada de 16 hectares, densamente construídos e que carecem de regeneração.

O Município reafirma a necessidade de se delimitar uma área prioritária de intervenção, no lugar da génese de implantação urbana, na área de encosta do Alto do Castelo e zonas envolventes, em consequência do número de imóveis em mau estado de conservação, localizados na zona central da cidade. Mais se justifica que esta área carece de incentivos urgentes que travem o fenómeno do despovoamento neste núcleo urbano.

Numa primeira análise, este documento justifica a pertinência de Delimitação da ARU do Centro Histórico de Seia, caracterizando as transformações que ocorreram nessa área, recorrendo a uma descrição que distingue o Centro Histórico como uma área prioritária de intervenção, com o objetivo de apreender as transformações urbanas, a sua contextualização e sobretudo, propor possibilidades de intervenção.

Nesta conjuntura, a área de intervenção é delimitada a Norte pela Avenida Doutor Afonso Costa, a Nascente pelo edificado e terrenos envolventes à Avenida Doutor Afonso Costa, a Poente pela Avenida Luís Vaz de Camões, a Sudeste pela EN 339 e a Sul pela Rua da Carvalha ao Outeiro.



## 2.3 Enquadramento Urbano

A zona da cidade aqui delimitada centra-se no espaço relativo à génese da implantação urbana de Seia, em que a escolha do sítio – defensivo – a 550 metros de altitude, se caracteriza pela existência de uma muralha e pela “configuração do cerco” que envolve uma implantação de estrutura medieval, que conteve a forma do aglomerado urbano que pouco se ampliou até ao início do século XX.

Atualmente, a estrutura da muralha é impercetível e, apenas se mantêm os principais eixos que circundam o “alto do castelo”, ladeados por pequenos lotes, cujos edifícios se sobrepõem e foram sofrendo alterações ao longo do tempo, sobretudo em altura, pelo acrescentar de pisos à área de implantação inicial.

Esta centralidade correspondente à génese de implantação urbana que se expandiu, de forma circular, ao longo de séculos pelas vias de acesso ao Castelo e pelas zonas contíguas a ele.

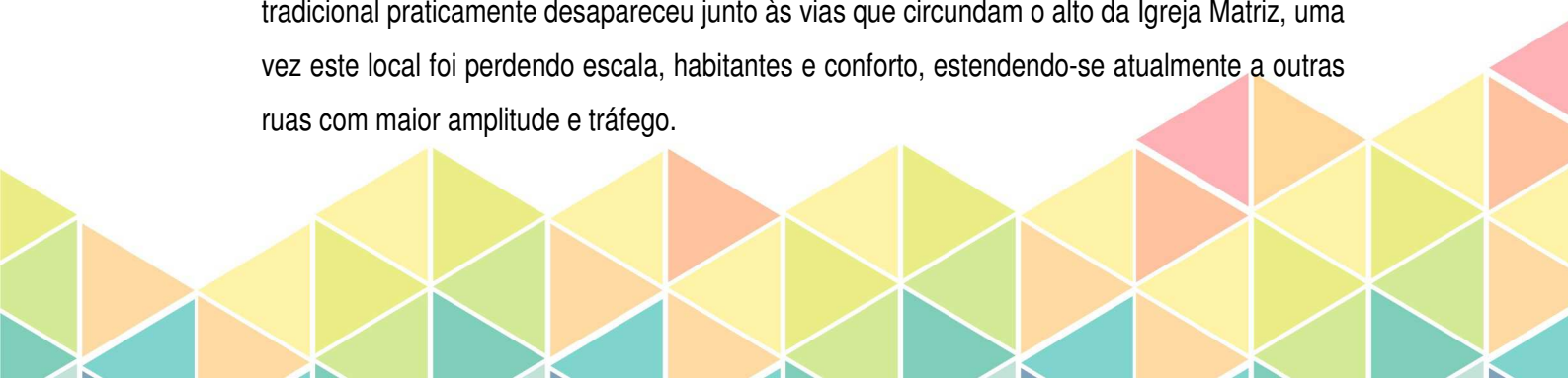
À semelhança de outras cidades, o centro de Seia é uma área urbana consolidada, então composto por edifícios antigos, que rodeiam algumas praças e ruas tradicionais, que correspondem à matriz identitária da cidade, refletindo a sua génese.

Até meados do século XX, o crescimento da cidade foi bastante contido, e só mais tarde se expande para fora deste núcleo de implantação inicial.

Ao longo do tempo, algumas ruas foram alargadas e retificadas, permitindo uma maior fluidez de tráfego, os passeios alargaram-se e os restantes espaços contíguos reconfiguraram-se no sentido de lhes conceder maior funcionalidade, representatividade e até simbolismo, como é o caso da Praça da República ou do Largo Dr. Borges Pires (frente aos Paços do Concelho).

As Igrejas, casas brasonadas e casas antigas, misturam-se com prédios e edifícios recentes, maioritariamente mais altos, cuja heterogeneidade fez com que se desfigurasse uma imagem mais coerente do aglomerado urbano na sua implantação primordial.

A zona que se propõe delimitar detém 217 edifícios que perfazem uma *matriz densa* onde outrora se localizavam edifícios que albergavam várias funções. Mais tarde, o desenvolvimento da economia mercantil e a especulação imobiliária foram restringindo a oferta que se podia localizar em ruas estreitas e becos. Neste contexto, em Seia, o comércio tradicional praticamente desapareceu junto às vias que circundam o alto da Igreja Matriz, uma vez este local foi perdendo escala, habitantes e conforto, estendendo-se atualmente a outras ruas com maior amplitude e tráfego.



A imagem do centro urbano consolidado deteriorou-se ao longo do tempo e a descaracterização e deterioração dos imóveis é consequência de fenómenos como a globalização, a desindustrialização, a emigração, a pressão especulativa, a desertificação, o envelhecimento da população, a crise sentida no comércio tradicional, ou a dificuldade de mobilidade, que por sua vez alteraram as formas de ocupação do território.

Importa agora criar instrumentos e incentivos que atenuem estas problemáticas e que valorizem aspetos como a localização, o ambiente, novos usos, novos habitantes, emprego, turismo, vivências, produtos locais, empreendedorismo, no sentido de impulsionar uma tendência inversa rumo à requalificação e à valorização do lugar.

## **2.4 Património Existente**

A heterogeneidade que caracteriza a imagem edificada da cidade é constituída por edifícios históricos, localizados sobretudo na área de génese da implantação urbana – Centro Histórico - que entretanto foram envolvidos por um conjunto de edifícios discrepantes entre si, quer na sua altura, quer na linguagem arquitetónica.

Seia é uma cidade que detém património construído relevante. Para além dos elementos que compreendem a arquitetura religiosa (Igrejas, Capelas) é de salientar ainda a existência de solares, pelourinho, fontes, pontes, para além dos conjuntos formados por arquitetura popular existentes nas zonas mais consolidadas.

Há imóveis que detêm características particulares que devem ser destacadas e valorizadas, que por sua vez, conferem a singularidade de algumas Praças e Ruas, como por exemplo o conjunto de imóveis que envolve a Praça da República, ou o Largo Dr. Afonso Costa, ou até o Largo Dr. Borges Pires onde se encontra o edifício dos Paços do Concelho.

As ruelas que envolvem o alto da antiga Igreja Matriz, detém imóveis pequenos perfilados ao longo de vias estreitas, como a Rua 1º de Dezembro, conferindo a noção de escala referente à época de construção, tipologia e utilização mista, onde no mesmo imóvel se localizavam comércio e habitação.

Como se verifica na planta do património edificado, os edifícios classificados e outros bens de interesse patrimonial, disseminam-se pela área delimitada, reforçando a importância de salvaguardar estratégias de intervenção que reforcem a identidade desta zona.







**TABELA COM A IDENTIFICAÇÃO DO PATRIMONIO**

| Numero | Nome  | Tipo classificação  |
|--------|---|---------------------|
| 1      | Casa da Cerca de Santa Rita e Capela anexa  | Classificado        |
| 2      | Solar dos Botelhos                          | Classificado        |
| 3      | Casa das Obras                              | Classificado        |
| 4      | Fonte das Quatro Bicas                      | Interesse municipal |
| 5      | Fonte da Casa das Obras                     | Interesse municipal |
| 6      | Capela de São Pedro                         | Classificado        |
| 7      | Capela do Senhor do Calvário                | Classificado        |
| 8      | Igreja Matriz de Seia                       | Interesse municipal |
| 9      | Igreja da Misericórdia e Casa do Despacho   | Classificado        |
| 10     | Estalagem de Seia                           | Interesse municipal |
| 11     | Padrão Centenário                           | Interesse municipal |
| 12     | Pelourinho                                  | Interesse municipal |
| 13     | Antiga Casa da Família Miranda Brandão      | Interesse municipal |
| 14     | Solar dos Botelhos                          | Classificado        |
| 15     | Capela de São João                          | Interesse municipal |
| 16     | Casa Manuelina da Praça da República / PNSE | Interesse municipal |
| 17     | Casa das Artes e Colégio de Música          | Interesse municipal |
| 18     | Edifício dos Correios                       | Interesse municipal |
| 19     | Edifício Santander                          | Interesse municipal |

Assim, salientamos que na zona aqui delimitada há vários pontos com potencial para contemplar a paisagem, desde o aglomerado urbano até à envolvente natural, como a zona do Castelo – no jardim da Igreja - ou no alto da Rua de St António, constituindo espaços a valorizar.

A área delimitada enquadrada na matriz de desenvolvimento urbano contempla a zona de génese de implantação urbana e zonas de construção mais recente, e estas estão delimitadas naturalmente pela topografia, onde se realça a forte presença que a envolvente natural confere à cidade, balizada entre a encosta da montanha e os prados, emoldurando de verde todo o casario coeso alcandorado na encosta.

Ao valor do património construído está intrínseco o valor do património imaterial, em que a imagem, o espírito, a identidade, a cultura ou a criatividade, associadas à cidade de Seia reforçam os aspetos subjacentes à sua atratividade.

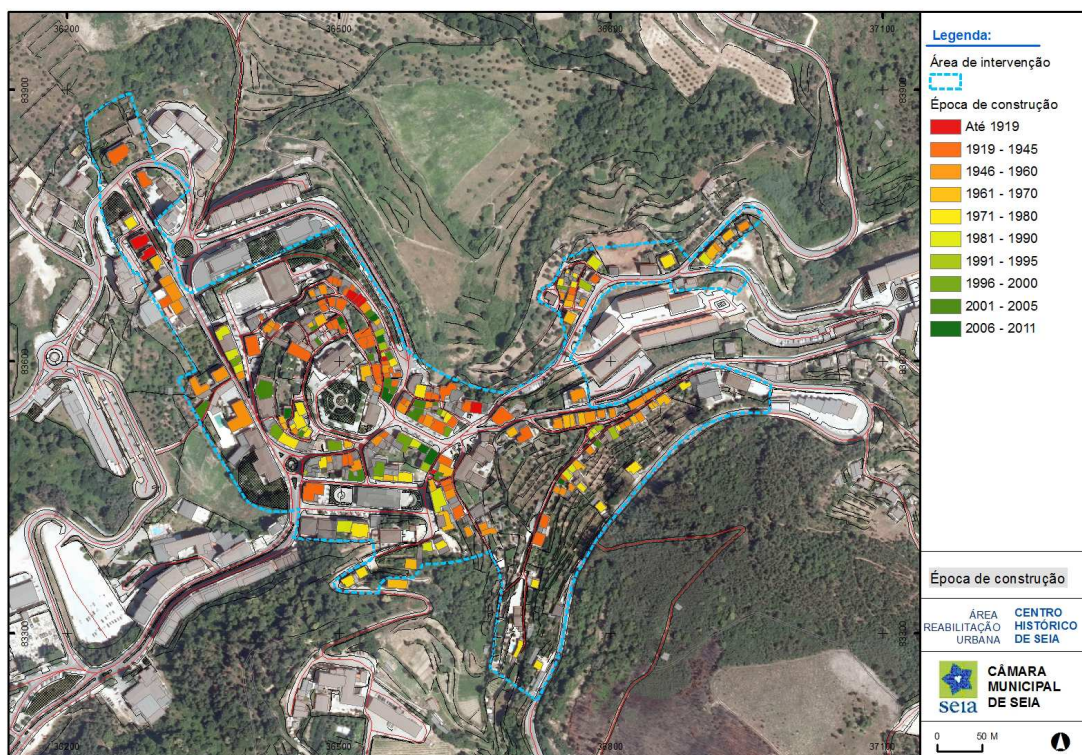
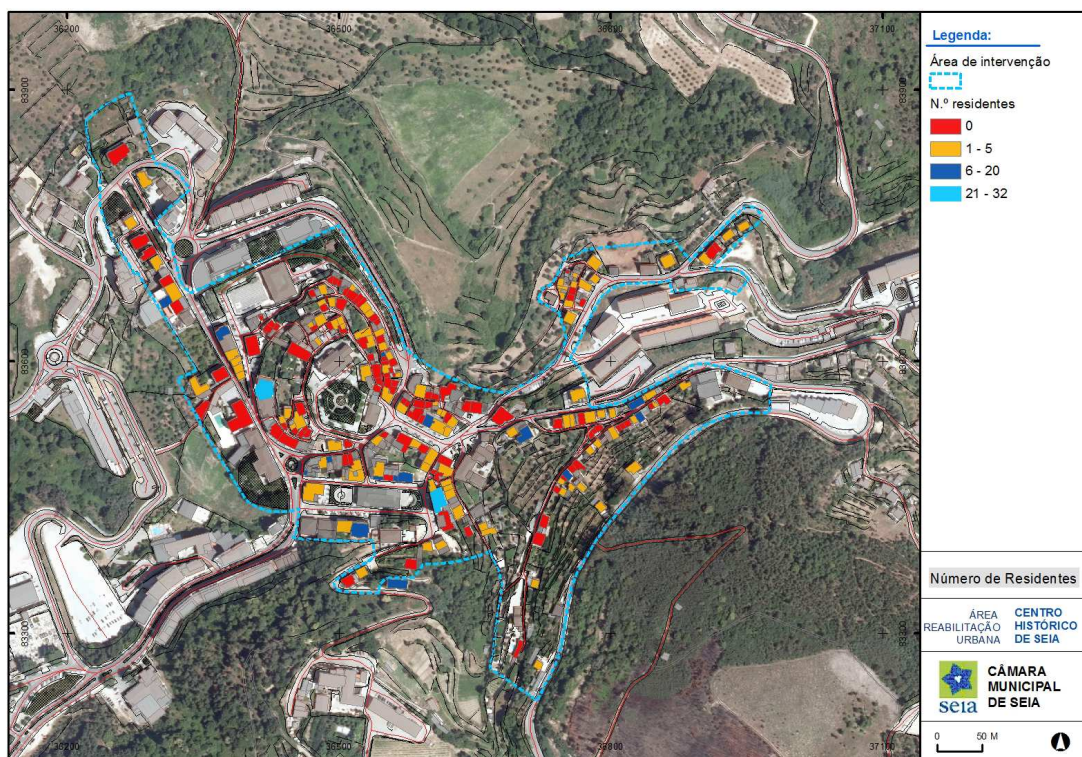
O património imaterial encontra-se intrinsecamente ligado ao património construído e na área da ARU encontra-se salvaguardado quer no espólio das várias Igrejas, quer nos Museus, do Brinquedo ou do Rancho, quer no espólio da Biblioteca Municipal, quer nas entidades que promovem o ensino artístico e os saberes locais como o Conservatório de Música, a Banda de Seia, o Rancho Folclórico, ou o Orfeão, passando pela gastronomia regional promovida pelos restaurantes ou a venda de diversos produtos locais, presente em diversas lojas.

Tabela Morfológica da ARU do Centro Histórico de Seia e outros dados gráficos:

| ARU  | Área (ha) | N.º habitantes | N.º edifícios | Estado conservação dos edifícios (INE)* |                 |                 |
|------|-----------|----------------|---------------|---|-----------------|-----------------|
|      |           |                |               | Sem necessidade                         | Com necessidade | Muito degradado |
| Seia | 16,32     | 461            | 217           | 139                                     | 36              | 22              |









## 2.5 Infra estruturas e Equipamentos Urbanos

A área delimitada pela ARU do Centro Histórico de Seia está dotada de diversas infraestruturas como: abastecimento de águas, drenagem de águas residuais urbanas, drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, rede de telecomunicações e rede de distribuição de gás natural. Algumas destas redes são recentes ou foram renovadas recentemente, no âmbito de diversas obras de intervenção no espaço público, incluindo colocação de mobiliário e equipamento urbano.

A localização de equipamentos no seio de zonas urbanas mais densas e em risco, como o centro histórico, ou junto a áreas de expansão, onde se misturam tipologias de edifícios e espaços públicos, possibilitam o planeamento e a reconversão em simultâneo de diferentes zonas, e por sua vez, o desenvolvimento de novas centralidades em termos urbanos.

Neste contexto, importa reforçar a importância que alguns equipamentos públicos e privados detêm, para vivificar toda a zona urbana aqui delimitada. Desde os equipamentos públicos (Paços do Concelho, Tribunal, Finanças, Biblioteca, Igrejas, Mercado, Museus, ...) aos privados (alojamentos turísticos, bancos, comércio, serviços, hotéis, clínicas, ...) que fazem parte da dinâmica urbana do centro da cidade, que por sua vez é complementada por outros equipamentos que se localizam noutras áreas da cidade.



Dispersam-se ainda pelo Centro Histórico da cidade de Seia alguns espaços verdes, cuja interligação entre os mesmos é necessário perspetivar, no sentido de relacionar estes espaços com o todo, ou seja, com a envolvente rural e montanhosa e com as áreas edificadas.





### 3. Estratégia de Reabilitação Urbana

#### 3.1 Objetivo Geral

A sobrevivência das cidades de montanha como Seia, face ao ritmo em que decorre o desenvolvimento global, remete-nos para uma seleção criteriosa de propostas que devem ser destacadas e implementadas para atenuar e resolver as problemáticas mais prementes que estão presentes no território.

Neste contexto, intervir passa por valorizar os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano, reforçando a coesão do território que perfaz a cidade, beneficiando a autoestima da população, a história e o património, de modo a consolidar uma base de trabalho e uma imagem coerente para o futuro.

- O objetivo principal é impulsionar a Reabilitação Urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes - ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política - de modo a que se reflita no desenho urbano e na valorização da envolvente natural.

Para atingir esta meta, importa delinear objetivos estratégicos para o desenvolvimento do território urbano aqui circunscrito, propondo intervenções com base numa leitura contextualizada, recorrendo aos valores identitários e que suportam a contemporaneidade das funções da cidade e dos modos de vida atuais.

#### 3.2 Objetivo Específico – Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo

O desafio que se coloca às cidades de montanha como a cidade de Seia relaciona-se profundamente com a salvaguarda dos aspetos ambientais e, com a passagem de informação relativa à importância que os recursos intrínsecos à montanha representam para a humanidade. Este aspeto é justificado quando se observa que é de territórios montanhosos como o que integra a cidade de Seia que se geram elementos vitais.

Mas intervir nos espaços urbanos contidos em Seia também pressupõe proteger e promover as características dos recursos naturais como a qualidade do ar, a água potável, a diversidade de espécies, a terra fértil, como potenciais que fomentam desenvolvimento.

Em termos gerais, o desafio para alcançar uma cidade [de montanha] sustentável passa por implantar uma rede de transportes públicos de modo a reduzir as emissões de CO<sub>2</sub>, ter edifícios verdes, redes inteligentes (*smart grids*), controlar a qualidade do ar e da água, gerir e reciclar resíduos, preservar o meio ambiente e dinamizar ações sustentáveis.

O Município de Seia há muito que promove uma política "*low-carborn*", indo de encontro ao desenvolvimento do turismo de natureza sustentável. Neste enquadramento reforça-se a promoção de atividades ancestrais, que possam alavancar o setor agrícola, alimentar e do turismo.

Esta consciencialização, a par com o investimento dos empresários locais, tem permitido o incremento do fabrico e comércio de produtos DOP (denominação de origem protegida), de produtos baixo carbono (*low carborn*), ou de produtos da terra (*eco-bio-products*).

O posicionamento das tecnologias verdes e duma estratégia de crescimento baseada na ecologia possibilitam um desenvolvimento urbano mais criativo e sustentável.

A preocupação ambiental constitui uma realidade e ao mesmo tempo um desafio, pois as operações de salvaguarda do território geram dinâmicas de integração das populações e constituem uma oportunidade, que exige esforço, compromisso e responsabilização.

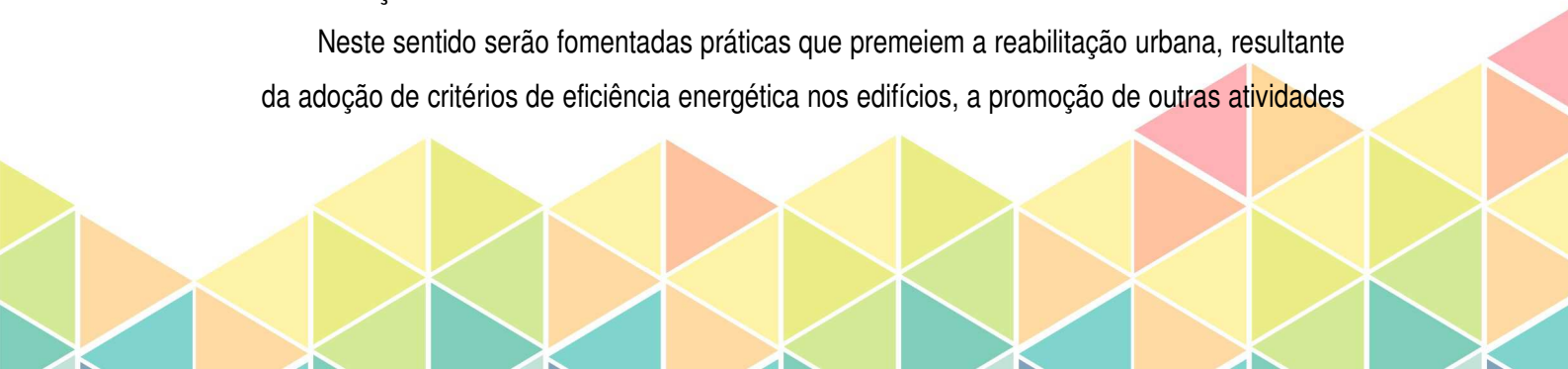
Surge então um novo léxico associado à cidade de Seia e à sua promoção, com expressões como: *Eco, bio, led, slow city, low carbon city, networking, Green Cities, Arquitetura Greenwashed, low coast, smart grids, slow travel*, ecoturismo, turismo de natureza, ou turismo de montanha, com vista à sustentabilidade dos recursos naturais, em particular o uso energético ou o uso da água.

Neste contexto, o espaço delimitado na ARU do Centro Histórico de Seia será o espaço representativo por excelência desta consciencialização ambiental, quer pelo incentivo à reabilitação urbana energeticamente eficiente, quer pela valorização de atividades ambientalmente sustentáveis, quer pela possibilidade de integrar nesta área novas atividades económicas que promovam o bem estar e que impulsionem a identidade de Seia como cidade de montanha sustentável.

Por outro lado, a área de intervenção é suscetível a fenómenos de exclusão, pois verifica-se uma evolução demográfica desfavorável, envelhecimento da população residente e poucas condições de habitabilidade de agregados familiares com baixos rendimentos.

Tendo em conta a vocação e o empenho do Município no trabalho social, com vista a um concelho mais solidário e inclusivo, pretende-se na ARU do Centro Histórico de Seia desenvolver não só operações de regeneração física e económica, mas também de regeneração social, no sentido de promover a inclusão social, combater a pobreza e a discriminação.

Neste sentido serão fomentadas práticas que premeiem a reabilitação urbana, resultante da adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios, a promoção de outras atividades



económicas e dos produtos endógenos, que salvaguardem a envolvente ambiental e uma comunidade inclusiva e solidária.

### 3.4 Outros Objetivos

A persecução dos diferentes objetivos que abaixo se descrevem pretende procurar recursos no território, na História, no património, nas pessoas e nas atividades que prosperaram na região, constituindo uma base de trabalho fundamentada para criar uma proposta de regeneração urbana integrada que impulse atratividade ao Centro Histórico da cidade de Seia e a todo o concelho.

- Incentivar a valorização da identidade local, realizando diversas ações que visam a aprendizagem e a divulgação da história local, as suas tradições, os seus produtos e sobretudo salvaguardam o saber fazer, de modo a trazer inovação e criatividade às atividades ancestrais para que se mantenham e sejam sustentáveis;

- Melhorar o enquadramento urbano, valorizando os aspetos patrimoniais em consonância com as vivências contemporâneas;

- Melhorar a qualidade e a mobilidade decorrente da gestão da via pública e da utilização do espaço público, dotando-o de equipamentos, funções e dinamismo urbano;

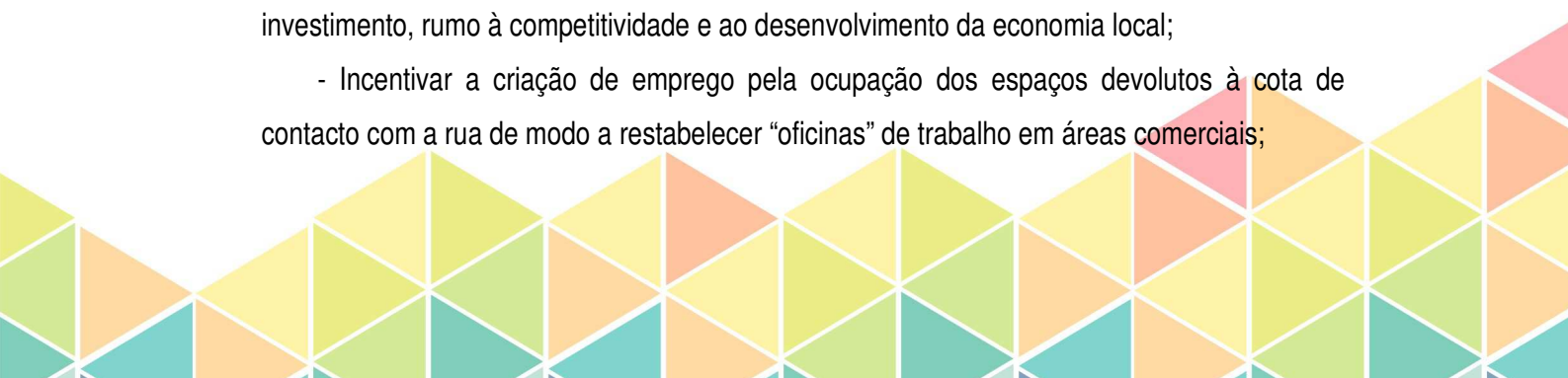
- Reter o êxodo, criar incentivos para fixar residentes e atrair novos residentes, promovendo a criatividade, a reinserção social e a revitalização urbana. Trazer moradores mais jovens, revitalizar e diversificar as atividades profissionais em ruas que, para além da degradação física, estão abandonadas e assegurar a integração urbana de reabilitações e novas intervenções na malha urbana;

- Dinamizar o mercado imobiliário, coordenando as intervenções com vista à valorização do património, requalificar a oferta habitacional, melhorando condições de habitabilidade e de conforto. Desenvolver e incentivar novas soluções de acesso à habitação, quer na aquisição quer no arrendamento;

- Promover e incrementar as atividades relacionadas com o turismo, nomeadamente pela reabilitação de edifícios e respetivas áreas funcionais, dando-lhes novos usos e assegurando a diversidade da sustentabilidade económica;

- Qualificar e impulsionar o comércio tradicional, indo de encontro a novas tendências de investimento, rumo à competitividade e ao desenvolvimento da economia local;

- Incentivar a criação de emprego pela ocupação dos espaços devolutos à cota de contacto com a rua de modo a restabelecer “oficinas” de trabalho em áreas comerciais;



- Criar incentivos para florescerem novos negócios, onde se valorizam aspetos como a criatividade, a tecnologia e a inovação, associados aos saberes e produtos locais, indo de encontro às exigências de competitividade do mercado interno e externo;

- Assegurar parcerias que articulem ações promovidas pelas diversas entidades, instituições e população, com vista à promoção de Seia cidade de montanha, fomentando a comunicação, a participação e a partilha de experiencias, projetos, ideias, problemas e soluções;

- Manter ou ampliar a presença de entidades ou de espaços prestadores de serviços, com funcionamento diário (como o Novo Mercado de Seia, o Conservatório de Música, ou outros);

- Explorar novas ferramentas que possibilitem o trabalho em parceria recorrendo a entidades locais, de modo a promover sinergias, atividades e inclusão social;

- Potenciar uma política de inclusão, participação e administração inteligente, consciencializando as entidades que gerem os serviços sociais e comunitários existentes a promover uma economia social;

- Estimular a convivência comunitária e dinamizar relações de proximidade e vizinhança;

- Promover a inclusão social e combater a pobreza e a discriminação;

- Melhorar e requalificar a rede de apoio social existente nesta área e reforçar a responsabilidade social;

- Criar mecanismos de incentivo à participação dos cidadãos na gestão do espaço urbano, animação e participação em eventos locais, estimulando vivências comunitárias e dinâmica nas relações de proximidade e vizinhança;

- Importa ainda realçar que a estratégia de intervenção na ARU do Centro Histórico de Seia deverá promover o seu contexto em território montanhoso e deverá ser acompanhada por um plano de **marketing e branding territorial** sob o slogan “**Seia – viver, investir, visitar**”.

#### 4. METODOLOGIA DE INTERVENÇÃO

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a instrumentos financeiros disponíveis para esse efeito [Portugal 2020, Instrumentos Financeiros, Programas do IHRU, Programa Jéssica, etc];



- Dinamização de programas de apoio à reabilitação já existentes no Município, e que se estendem a todo o Concelho, nomeadamente o programa “Seia Reviva” e a isenção do pagamento de taxas para obras de reabilitação;
- Apoio à reabilitação urbana e do edificado através de benefícios fiscais previstos na Lei, que se especificam neste documento e articular procedimentos e documentação entre o requerente ou investidor, o Município e as Finanças;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;
- Facultar informação específica acerca dos procedimentos a efetuar e agilização de processos.

## **5 Apoios e Incentivos às Operações de Reabilitação Urbana**

A aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico de Seia, obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana são definidos nos termos da alínea a) do artigo 14º.

Os incentivos que abaixo se descrevem estão de acordo com a alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, em que a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos 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).

No Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vinha já consagrado essa discriminação positiva, desde a aprovação pelo Decreto-Lei nº 215/89, designadamente pela sua redação conferida pelo Decreto-Lei nº 198/2012 e, sobretudo, pela consagração de um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana, aprovado pela Lei nº 67-A/2007.

No referido Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) existe um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana, elencados no Artigo 71º, que incidem sobre os prédios urbanos abrangidos por uma área de reabilitação urbana que sejam objeto de ações





de reabilitação urbana, iniciadas após aprovação deste documento, em que se delimita a ARU do Centro Histórico de Seia e, com conclusão até final de 2020.

**Assim sendo e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Seia, os seguintes incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:**


**- IVA - Imposto sobre o valor acrescentado** reduzido a 6% (alínea a) do n.º1 do Artigo 18º, conjugada com o ponto 2.23 da Lista do CIVA [Código do Imposto sobre Valor Acrescentado].

Estão sujeitas à taxa reduzida prevista no artigo 18º, n.º 1, alínea a) do CIVA as “Empreitadas de reabilitação, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras), delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público.”

**- IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis** (n.º 7 do Artigo 71º do EBF)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis, importa definir que, de acordo com o n.º 22 do Artigo 71º do EBF, as “Ações de reabilitação” são “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 frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, dos quais resulte o estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;”.



Considerando-se os níveis acima mencionados, os mesmos escalonar-se-ão da seguinte forma:

| Nível | Estado de Conservação |
|-------|-----------------------|
| 1     | Péssimo               |
| 2     | Mau                   |
| 3     | Médio                 |
| 4     | Bom                   |
| 5     | Excelente             |

### 1. Aplicação Primária da Avaliação Física

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima atribuídos antes da intervenção, conforme a Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios”, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

### 2. Aplicação Secundária de Avaliação Funcional e de Desempenho

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade. Este método de avaliação complementa a ficha de Avaliação Física e compreende uma série de parâmetros funcionais e de desempenho que serão analisados após a conclusão da obra.

**- IMT - Imposto Municipal sobre transmissões Onerosas de Imóveis** (n.º 8 do Artigo 71º do EBF).

“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado em “área de reabilitação urbana”.

O proprietário pode também ficar isento de IMT se realizar obras nos 3 anos após a aquisição do prédio urbano. “Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras” (artigo 45.º do EBF, alterado em 1 Janeiro 2015).

## - TAXAS MUNICIPAIS

O proprietário do imóvel reabilitado **beneficia de redução** relativamente ao **pagamento das taxas Municipais**, de acordo com o regulamento Municipal de Taxas, para as seguintes taxas e percentagens de redução:

| Taxas   | Benefício |
|---|-----------|
| Pedido Informação Prévia  | 50%       |
| Comunicação Prévia  | 50%       |
| Vistoria inicial  | 50%       |
| Licenciamento   | 50%       |
| Emissão de Alvará   | 50%       |
| Ocupação Via Pública  | 100%      |
| Vistoria Final  | 50%       |
| Autorização de Utilização   | 50%       |
| Certidões   | 50%       |
| Não é concedida isenção ou redução do pagamento de taxas relativos a procedimentos administrativos, cópias de plantas (localização, PDM...), cópias de processos, livro de obra e outros. |           |

## – Outros Programas

Os proprietários de imóveis a reabilitar podem beneficiar de outros programas existentes ou a criar pelo Município, nos termos definidos ou a definir nesses programas, como por exemplo o Seia Reviva - Incentivos à recuperação de fachadas.



## CONDIÇÕES GERAIS DE APLICAÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

No sentido de “levar a bom porto” as intervenções e de salvaguardar o nível de conservação do edificado, os incentivos fiscais à reabilitação do edificado só serão concedidos após a conclusão das obras, e respetiva declaração realizada pelos serviços competentes do Município de Seia e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou sempre que sejam realizadas demolições não autorizadas.

### Entende-se por:

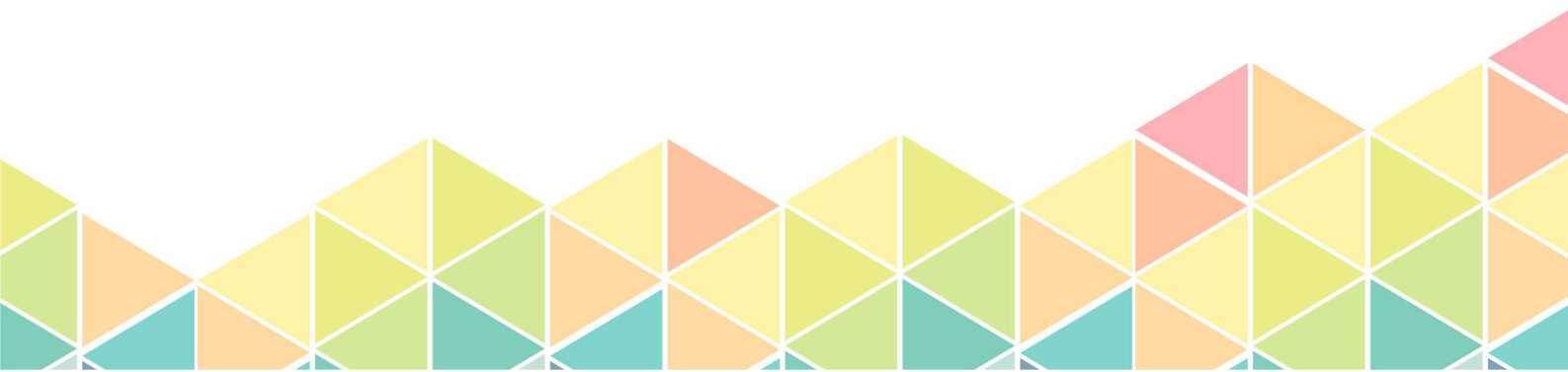
- **Reabilitação urbana** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

- **Reabilitação de Edifícios** é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a uma construção e seu logradouro. Consideram-se nesta definição as ações de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de edifícios.

## 6. Prazo de implementação da ARU e de execução da ORU

Na sequência da apresentação da delimitação da ARU do Centro Histórico de Seia e conforme o disposto no Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, no artigo 15º que se reporta ao “âmbito temporal”, o município de Seia dispõe de 3 anos para apresentar a ORU, prazo após a qual caducará a delimitação aqui definida pela ARU.

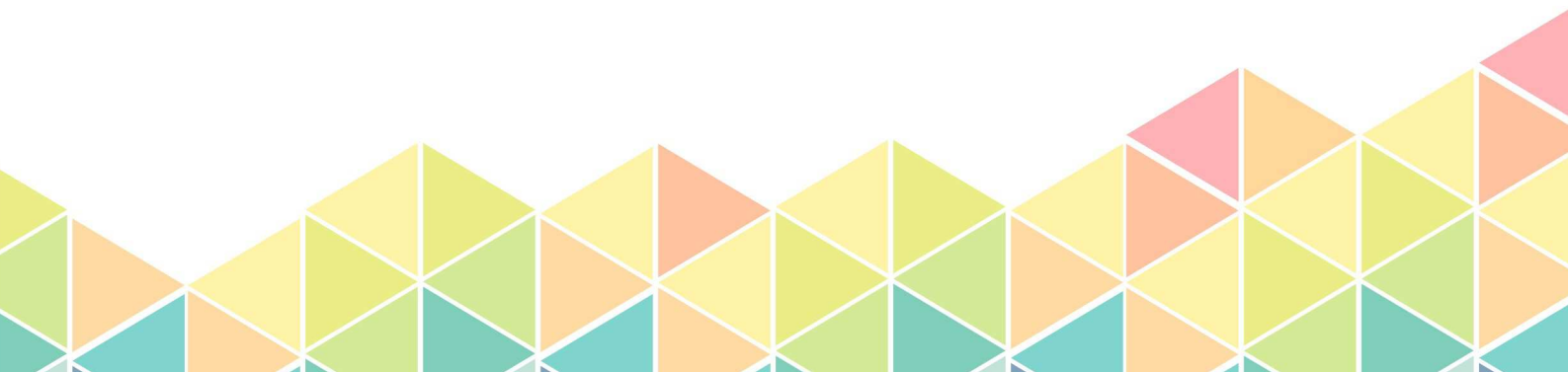
A Operação de Reabilitação Urbana, correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área, neste enquadramento a Delimitação da ARU aqui proposta será aprovada antes da aprovação da respetiva ORU [nos 2 e 3 do artigo 7º].



**a. Modelo de Gestão**

A cada ARU corresponde uma ORU [nº 4 do artigo 7º] e a sua gestão é da responsabilidade da Autarquia.

A ORU a definir para esta área de intervenção será enquadrada por uma ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO, caso se opte por uma ORU SIMPLES (com intervenção apenas no edificado) ou enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA, caso se opte por uma ORU SISTEMÁTICA (com intervenção no edificado e no espaço público).







**GHRU**  
Gabinete da  
Habitação e  
da Reabilitação  
Urbana