

SÃO ROMÃO

PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO
DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO



PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO ROMÃO

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. Introdução | 3 |
| 2. Proposta para Delimitação da ARU DO CENTRO HISTÓRICO de São Romão | 4 |
| 2.1 Enquadramento Legal | 4 |
| 2.2 Delimitação - Planta da Área que se Propõe Delimitar | 5 |
| 2.3 Enquadramento Urbano | 6 |
| 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 | 15 |
| 3.3 Outros Objetivos | 16 |
| 4. Metodologia de Intervenção | 18 |
| 5. Apoios e Incentivos Às OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA | 19 |
| 6. Prazo de implementação da ARU e de execução da ORU | 23 |
| 7. Modelo de Gestão | 23 |

Anexo: Planta de Delimitação da Área de Reabilitação do Centro Histórico de São Romão



1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana na Vila de São Romão, consubstanciando o esforço desenvolvido pelo município no que concerne ao seu desenvolvimento estratégico, de forma a valorizar o património construído e a cultural desta importante vila do Concelho de Seia.

Neste enquadramento, os objetivos da presente ARU vão de encontro aos objetivos estratégicos definidos nas diversas orientações estratégicas para o concelho de Seia, onde se reforçam e complementam 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.

São Romão no sopé da Serra da Estrela, constitui a maior vila do concelho de Seia, atualmente com 2455 habitantes a residir no seu perímetro urbano. No contexto do concelho de Seia, a vila de São Romão assume-se como um importante polo habitacional e arquitetónico, fruto de uma evolução urbana ancestral e de um desenvolvimento industrial importante no início do século passado.

São Romão sendo o segundo maior núcleo populacional, a seguir à sede de concelho, assume-se como um importante bastião urbano, com problemas adjacentes, que através do presente plano se pretendem amenizar.

O crescimento urbano que decorreu ao longo das últimas décadas na vila de São Romão resultou no abandono do miolo do centro histórico e no desenvolvimento de enormes volumes de construção nas áreas periféricas da vila, ao longo das vias de comunicação e com ligação à cidade de Seia.

O abandono do centro histórico e a revitalização do sector comercial e restantes serviços é um desafio que atravessa o país, onde a vila de São Romão não é exceção.

A nova visão estratégica do município de Seia para os centros históricos assume-se de extrema importância, onde a capacidade de atração de pessoas, de negócios e de equipamentos se assume como o novo desafio dos territórios do interior.

A capacidade de atrair pessoas e negócios, assume-se como objetivo número um destes territórios, e encontra-se alinhada com a estratégia comunitária de desenvolvimento económico e

de regeneração urbana, pelo que a delimitação desta ARU se apresenta como um instrumento que pretende amenizar todos os problemas estruturais existentes.

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, justificando a importância de reforçar o investimento e os incentivos à reabilitação urbana, que esta delimitação da ARU pode impulsionar.

2. PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO ROMÃO

2.1 Enquadramento Legal

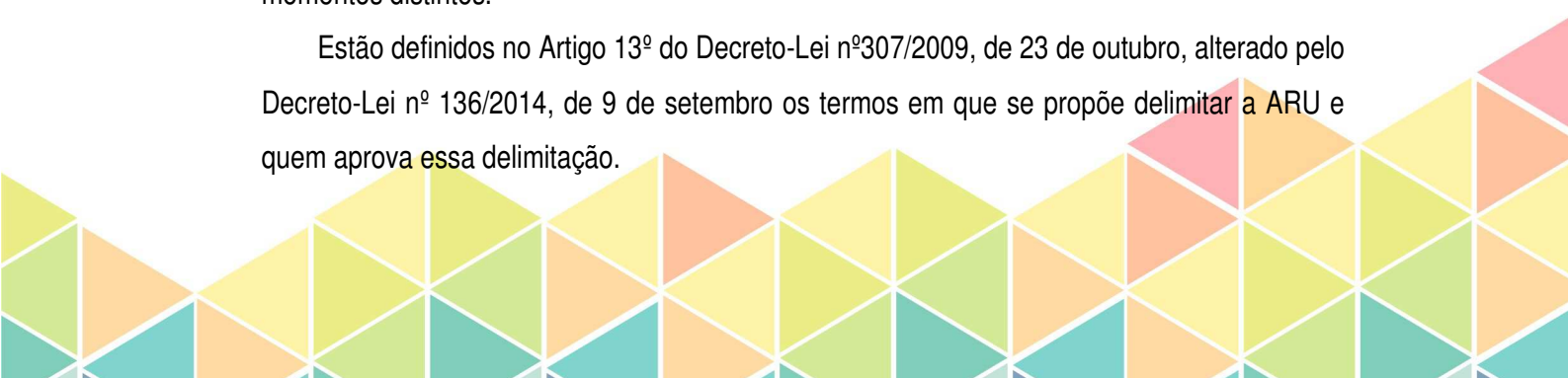
Definição de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios no âmbito do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro. Última alteração: Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, posteriormente corrigido pela Declaração de Retificação nº 46-A/2014, de 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 Concelho de Ministros nº121, em 24 de julho de 1997.

No aglomerado de São Romão, o número máximo de pisos é de quatro. O coeficiente de ocupação do solo, em áreas de espaço urbano devidamente infraestruturado, é de 0,70. As construções isoladas deverão manter afastamentos mínimos laterais de 3m.

Na proposta de Revisão do PDM que está em curso, a área delimitada na ARU integra-se em Solo Urbano nas categorias de Centros Históricos Tipo I, Espaço Centrais tipo II, espaços urbanos de baixa densidade e espaços verdes

2.2 Delimitação - Planta da Área que se Propõe Delimitar

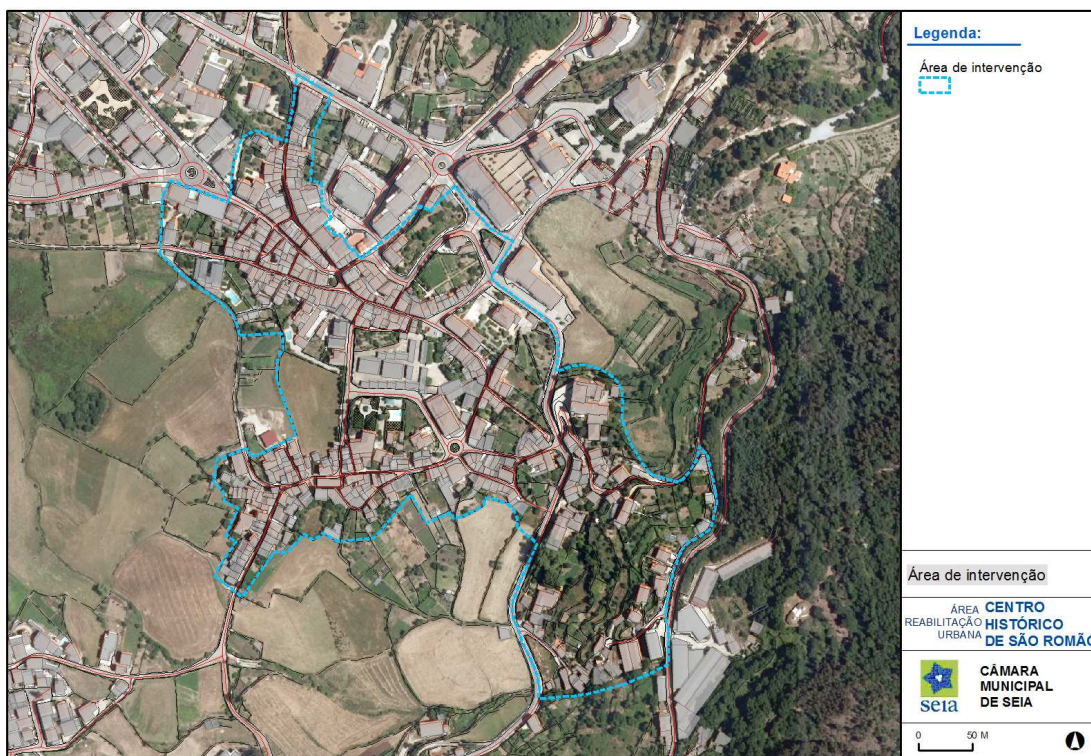
A delimitação da ARU do Centro Histórico de São Romão perfaz uma área de 12,30ha, que inclui o Centro Histórico e estende-se até ao “bairro dos Moinhos” por se tratar de uma zona de interesse paisagístico e valor patrimonial, intrinsecamente ligada à história da Vila.

Neste enquadramento, a área é delimitada a Norte pela Rua 1º de Maio, a Poente pela Avenida Dr. Maximiano Pina Faria e os prados de Lamaçais, a Nascente pela Rua Raúl Pinto Pereira e a Sul pela Rua de São Romão, que encerram uma área densamente construída e que carece de regeneração.

O Município reafirma a necessidade de se delimitar esta área prioritária de intervenção, em consequência do número de imóveis em mau estado de conservação, pela importância histórica que encerra este espaço e pela forte necessidade de reintegração de novos moradores, tendo em conta o fenómeno da desertificação que aqui se sente.

Justifica-se desta forma a pertinência da delimitação da ARU do Centro Histórico de São Romão, como uma área prioritária de intervenção, com o objetivo de analisar as diferentes transformações urbanas ocorridas ao longo do tempo, a sua contextualização e sobretudo, propor possibilidades de intervenção dentro de uma estratégia de intervenção integrada, com vista ao desenvolvimento global do território.





2.3 Enquadramento Urbano

A Vila de São Romão, que foi concelho desde o século XIII até ao século XIX, fica situada no sopé da Serra da Estrela a 590 metros de altitude, confinante com a cidade de Seia. Já antes do século XII constituía uma cidadela com importante centro militar, administrativo e eclesiástico, o que demonstra a antiguidade da génese do povoamento, oriundo talvez da época romana, tendo como origem um Castro Lusitano.

São Romão é um dos aglomerados urbanos mais rico do concelho, não só em termos de recursos naturais mas também em património arqueológico e arquitetónico.

A designação de São Romão ficou a dever-se à existência de uma Capela dedicada ao mártir São Romão (localiza-se na rua de São Romão), local onde se foi desenvolvendo um crescente aglomerado populacional, estruturando ruelas e becos que ainda hoje configuram uma implantação urbana de génese tipicamente Medieval. A este local chamaram “Cabo da Vila”.

O núcleo urbano consolidado do centro histórico de São Romão é uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano, caracterizado por ruas estreitas e sinuosas, com passeios reduzidos ou inexistentes na malha urbana mais antiga e onde por vezes é inacessível a circulação automóvel.

O enquadramento natural, entre as bacias do Rio Alva e do Rio Seia, permitiu-lhe consubstanciar a produção agrícola, implantar a moagem de cereais nos moinhos movidos

pela força da água do Rio Alva, da Levada ou do Rio Cobral e fixar importantes fábricas de lanifícios, tecidos e esteiras.

À semelhança da cidade de Seia, estas atividades económicas revelaram-se da maior importância para a expansão urbana, tendo permitido fixar população - postos de trabalho - contrariando diferentes fases de êxodo populacional.

Neste contexto, São Romão afirmou a sua sustentabilidade económica ao longo de séculos e, ainda hoje existem Moinhos, embora a maioria se encontre em ruínas, e ainda existe uma empresa têxtil. Quanto aos terrenos agrícolas, irrigados por uma levada com mais de 300 anos, mantém-se a forte presença de pastos e courelas de cultivo, que envolvem todo o aglomerado urbano, numa área próxima dos 220ha.

Paralelamente ao desenvolvimento agrícola e industrial, as três Centrais Hidroelétricas que existiam na antiga freguesia de São Romão e que fazem parte de um sistema de cinco centrais em cascata, ao longo do Rio Alva, pertencentes à antiga Empresa Hidro Elétrica da Serra da Estrela, há anos nacionalizada e integrada na denominada EDP, fizeram com que uma parte da população estabelecesse “na Empresa” o seu posto de trabalho.

A expansão urbana, o aumento da população e a prosperidade económica permitiu a São Romão representar um atrativo núcleo comercial, onde o comércio local detém forte presença, possibilitando à sua população uma oferta variada quer em produtos quer em restauração.

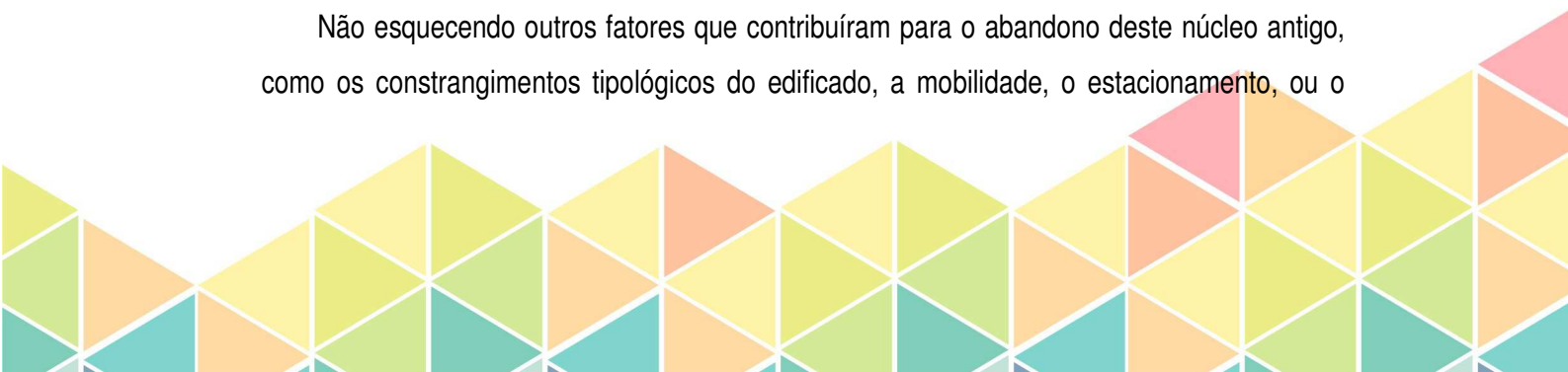
Neste contexto, a Vila de São Romão afirma-se como a mais importante no Concelho de Seia. Não obstante, nos últimos Censos se ter registado uma diminuição da população residente, tal como aconteceu em todo o Concelho, representa o segundo aglomerado urbano do Concelho com maior importância, a seguir a Seia.

Assim confirma o número de população residente, com 2743 habitantes (Censos 2011) e o número de edifícios construídos.

A ARU que aqui propomos delimitar envolve 549 habitantes e 297 edifícios, segundo dados do INE datados de 2011.

Mais recentemente, o declínio da indústria têxtil, o abandono da atividade agro-silvo-pastoril e a emigração da população para as cidades do litoral ou para o estrangeiro, à procura de melhores condições de vida, foram alguns dos fatores que contribuíram para a diminuição da população residente.

Não esquecendo outros fatores que contribuíram para o abandono deste núcleo antigo, como os constrangimentos tipológicos do edificado, a mobilidade, o estacionamento, ou o



cumprimento de normativas da edificação, bem como o desenvolvimento de novos núcleos habitacionais.

Contudo e de forma a contrariar estes fenómenos e tendências, nos últimos anos foram desenvolvidas diversas ações de iniciativa do Município, no sentido da requalificar e dinamizar a zona mais antiga da vila de São Romão, materializada em várias intervenções ao nível da requalificação do espaço público, nomeadamente nos projetos de repavimentação da Rua do Comércio, reformulação e ampliação do Largo de Santo António e a recente requalificação e reformulação do Mercado.

2.4 Património Existente

São Romão detém uma série de elementos construídos que constituem Património significativo. Desde a arquitetura religiosa, com Igrejas e Capelas, até aos Solares, passando pelos Fontanários, que pontuam o aglomerado urbano, concedendo identidade a algumas Ruas, Becos e Largos.

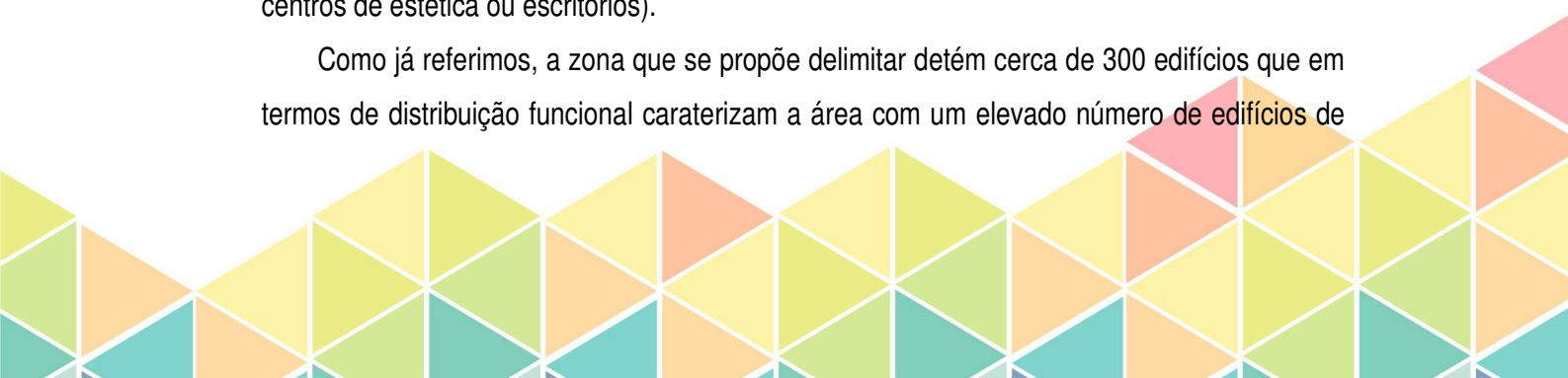
Assim, ao longo da zona mais antiga podemos encontrar edifícios relevantes que se apresentam bastante degradados, quer no que diz respeito às condições de solidez, quer no que diz respeito às condições de segurança e de salubridade.

O abandono progressivo por parte da população residente acentua a degradação física de todo o edificado, onde os edifícios de várias épocas se misturam.

O designado “Bairro dos Moinhos”, desenvolve-se ao longo da encosta, onde existem parcelas de reduzida dimensão, algumas utilizadas para agricultura de subsistência e outras votadas ao abandono e é também aqui que se integram vários imóveis de valor patrimonial como a Casa da Família Ferreira da Fonseca, a Igreja Antiga confinante com a Casa do antigo Presbitério, bem como alguns Moinhos de Água e algumas indústrias de lanifícios.

No centro da zona antiga, localizam-se os principais espaços de encontro quer da população residente quer de visitantes, nomeadamente ao longo da Rua do Comércio, Largo de Santo António, Rua de Santo António, Rua Alberto Figueiredo de Oliveira e Avenida Doutor Maximiano Pina Faria. É ao longo destes eixos que se concentra o comércio local mais significativo (lojas de vestuário, calçado, padarias, talho, ourivesarias, farmácia, bares, restaurantes) bem como alguns serviços (bancos, companhias de seguros, cabeleireiros, centros de estética ou escritórios).

Como já referimos, a zona que se propõe delimitar detém cerca de 300 edifícios que em termos de distribuição funcional caracterizam a área com um elevado número de edifícios de



cariz essencialmente residencial, com um elevado número de edifícios habitacionais votados ao abandono [pelo menos 39 edifícios] e outros 39 em mau estado de conservação.

Contudo no perímetro da área delimitada, a tipologia dominante detém utilização mista, onde no mesmo imóvel se localizavam comércio e habitação. Neste caso, em São Romão, a forte presença do comércio ainda faculta a manutenção dos edifícios ao nível do rés-do-chão.

Na delimitação da ARU do Centro Histórico de São Romão 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 e empreendedorismo, no sentido de impulsionar uma tendência inversa rumo à requalificação e à valorização do lugar. As diversas ruas são então caracterizadas por imóveis pequenos perfilados ao longo de vias estreitas, em que a escala do edificado nos remete para a sua época de construção e a sua imagem foi alterada ao longo dos anos por intervenções mais recentes, sobretudo pelo aumento de pisos, de modo a acomodar diferentes usos domésticos ou a acomodar com mais espaço mais membros da família.

Estas dicotomias urbanas reforçam a importância de salvaguardar estratégias de intervenção que incorporem identidade a estas zonas, valorizando aspetos construtivos e consolidando a história do desenvolvimento urbano do local.



TABELA COM A IDENTIFICAÇÃO DO PATRIMONIO

| Numero | Nome | Tipo classificação |
|---------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 | Casa da Família Ferreira da Fonseca | Interesse municipal |
| 2 | Fonte de Santo Antão | Interesse municipal |
| 3 | Capela de Santo Cristo | Interesse municipal |
| 4 | Igreja Matriz e Casa do Passal | Interesse municipal |
| 5 | Capela de São Romão | Interesse municipal |
| 6 | Cruzeiro | Interesse municipal |
| 7 | Casa das Tílias | Interesse municipal |
| 8 | Capela de Santo Antão | Interesse municipal |
| 9 | Antiga Casa da Câmara | Interesse municipal |
| 10 | Fonte da Praça de São Pedro | Interesse municipal |
| 11 | Antiga Fábrica Camelo | Interesse municipal |

A área delimitada contempla a zona de génese de implantação urbana e zonas de expansão, por onde se encontram dispersos elementos relevantes do património construído, desde o alto dos Moinhos até à zona mais baixa, com a Fonte de Santo Antão ou a Capela de Santo Cristo.

Esta área está delimitada naturalmente pelos terrenos agrícolas, onde se realça a forte presença rural que confere identidade à própria vila, este aspeto representou sempre um papel importante na sustentabilidade da população, pois era da terra que provinham produtos fundamentais para a sua subsistência e, mais recentemente, os pastos proporcionaram o fabrico do “afamado” queijo Serra da Estrela.

Para além do património construído, o património imaterial, detém um papel fundamental no desenvolvimento urbano, no reforço da identidade local e na possibilidade das pequenas empresas prosperarem ao reforçarem a produção e comercialização de produtos locais.

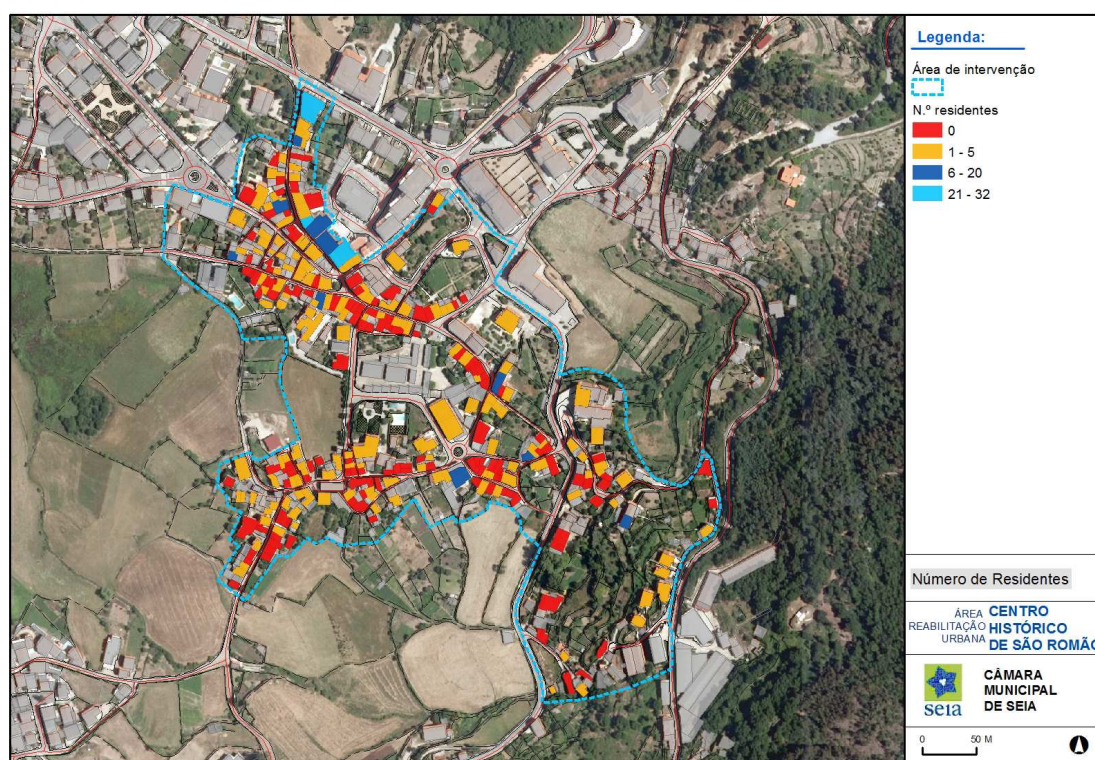
Em São Romão o património imaterial vê-se salvaguardado por algumas entidades locais, desde o Rancho de São Romão, a Banda de Música St^a Cecília, a Casa de Santa Isabel, passando pelas diversas Comissões e Associações ou pela realização de festas e mercados tradicionais, não esquecendo a gastronomia regional promovida pelos restaurantes ou a venda de diversos produtos artesanais, presente em diversas lojas.

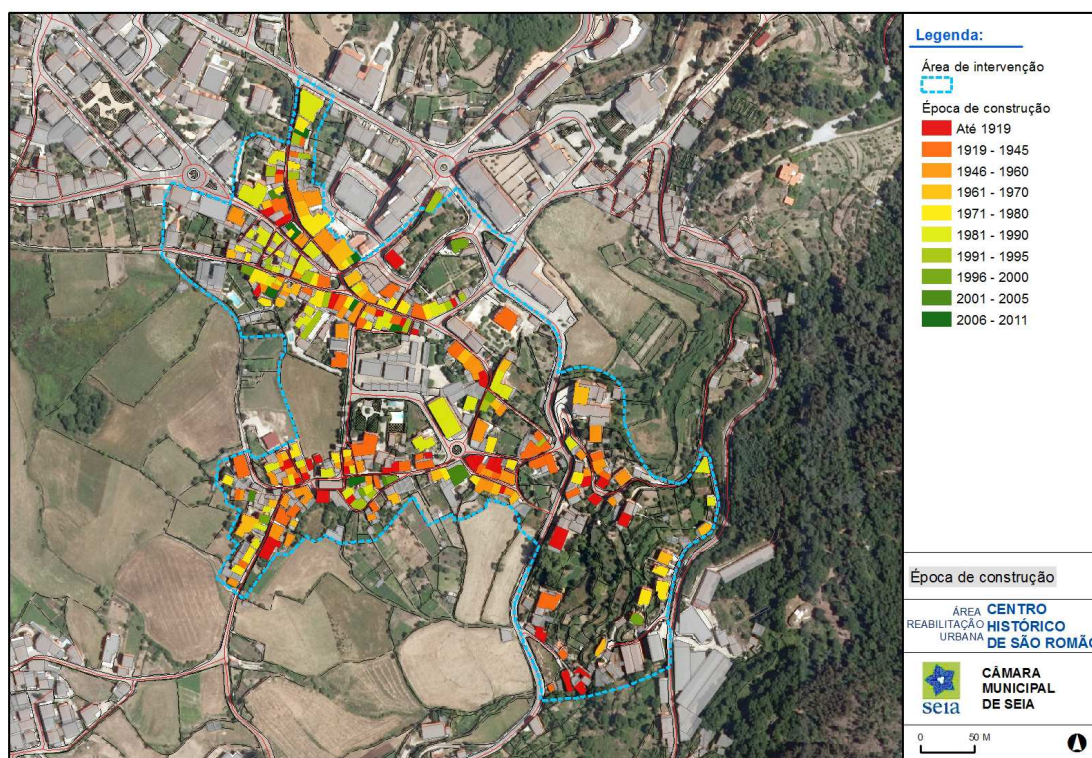
Todavia, em São Romão, a população reforça a convivência entre si no espaço público, com as suas vivências, dispersando-se pelas ruas, esplanadas e largos reforçando o apego às suas tradições. Desloca-se até ao centro e valoriza o “ir à Vila”, sublinhando esta rotina com algum “bairrismo” local. É também nesta área central da Vila que se sente a forte presença do espírito de animação noturna, onde se promove o convívio entre gerações e, os

diversos espaços comerciais [cafés, lojas e esplanadas] enchem-se de pessoas que por ali permanecem até tarde, vivificando o espaço público e reforçando a identidade local.

Tabela Morfológica da ARU de São Romão e outros dados gráficos:

| ARU | Área (ha) | N.º habitantes | N.º edifícios | Estado conservação dos edifícios (INE)* | | |
|-----------|-----------|----------------|---------------|---|-----------------|-----------------|
| | | | | Sem necessidade | Com necessidade | Muito degradado |
| São Romão | 12,30 | 549 | 297 | 174 | 39 | 39 |





2.5 Infra estruturas e Equipamentos Urbanos

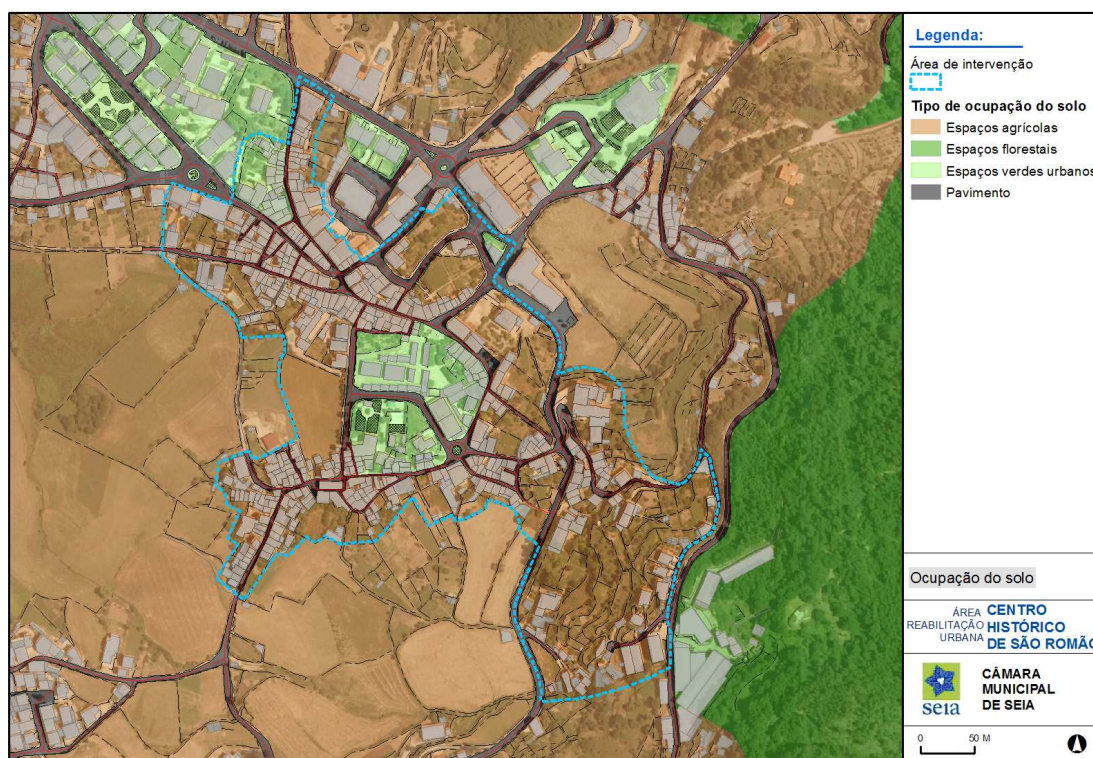
A área delimitada pela ARU do Centro Histórico de São Romão está dotada de diversas infraestruturas como: abastecimento de águas, drenagem de águas residuais urbanas, drenagem de águas pluviais, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, rede de telecomunicações e rede de distribuição de gás natural. No que se refere às infraestruturas viárias, os arruamentos são predominantemente em calçada de granito.

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.

Nesta área coexistem equipamentos públicos e privados que criam dinâmicas e vivências urbanas. Os equipamentos públicos (Edifício da Junta de Freguesia, Igrejas e Capelas, e o Mercado de São Romão) e os privados (bancos, comércio, serviços, alojamentos turísticos, clínicas, ...) complementam-se com o resto do tecido edificado constituído sobretudo por habitações.



Dispersam-se ainda pelo centro urbano da Vila alguns espaços verdes, constituídos por espaços públicos e quintais privados, largos e parques, constituindo áreas de desafogo que se interligam entre os diferentes espaços da malha urbana mais densa, complementando a forte presença que a envolvente rural e montanhosa constituem por si só.



3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1 Objetivo Geral

A Estratégia de Reabilitação Urbana que se pretende para a Vila de São Romão centrar-se-á no desenvolvimento económico de um espaço urbano inserido no meio rural.

Nesta ótica, a reestruturação urbana é consequência da evolução da economia local, que tem como base a agricultura, a pastorícia, a floresta, os têxteis e lanifícios, o fabrico de queijo, enchidos e padaria, o comércio e o turismo.

A sustentabilidade da Vila passa necessariamente por melhorar a qualidade de vida da população de modo a atrair pessoas e negócios. Neste sentido, importa atenuar os efeitos do declínio industrial, que conduziram ao acelerar da recessão económica local, que por sua vez trouxe desemprego e emigração, abandono rural e urbano e, urge criar emprego para um elevado número de população emigrante e combater o declínio demográfico.

Paralelamente à potencial revitalização de empresa têxteis e de lanifícios, a envolvente rural tem condições favoráveis para potenciar a produção agrícola, valorizando o “saber fazer” de atividades ancestrais que impulsionam a produção de produtos endógenos, nomeadamente no ramo alimentar, indo de encontro à tendência para exploração de produtos bio e orgânicos.

Neste enquadramento, intervir na Área de Reabilitação Urbana delimitada para o Centro Histórico de São Romão prevê valorizar os aspetos locais inerentes à reabilitação do conjunto que perfaz o aglomerado urbano, reforçando a sua robustez física arreigada à identidade local. Pretende-se que a intervenção nesta área seja multiplicadora de intervenções que se estendem a todo o aglomerado urbano, num processo global de reforço da estrutura construída e da respetiva vivificação do lugar.

- À semelhança do que se pretende para o centro histórico de Seia [sede do Concelho], em São Romão 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 rural.

Para atingir este objetivo enumeram-se diversos objetivos estratégicos que permitam criar ações que fomentem o desenvolvimento do território urbano aqui delimitado.



3.2 Objetivo Específico – Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo

As características específicas do lugar, intrínsecas à sua identidade, representam o desafio principal no delinear de uma estratégia de desenvolvimento local baseada no planeamento integrado de ações que promovam sustentabilidade.

A envolvente natural e o contexto rural são os fatores diferenciadores que enriquecem a relação entre as características do território urbano e do território rural, no sentido de promover a competitividade.

Porém, o êxodo da população para outros lugares deixou uma grande parte dos terrenos agrícolas sem perspectiva de exploração e a crise económico-social e o desemprego constituem portanto os aspetos que urge ultrapassar.

Assim, o desafio de promover uma evolução económica sustentável para a Vila de São Romão baseia-se no potencial que os recursos naturais podem desempenhar no desenvolvimento de conceitos como *green industrie*, fundamentados numa política local de promoção de educação ambiental, valorização dos produtos “da terra”, reforço do *know-how* de atividades comunitárias que passam de geração em geração e impulsionar outras atividades como o comércio ou o turismo.

A sustentabilidade económica alia-se à sustentabilidade ambiental, através da produção de produtos têxteis, agrícolas e alimentares específicos, com base em técnicas tradicionais e naturais.

Neste contexto, o Município promove uma política “*low-carborn*”, que pretende alavancar o setor agrícola e alimentar, impulsionar a comercialização de produtos locais, reforçar o investimento em produtos endógenos de qualidade e desenvolver uma estratégia de desenvolvimento turístico para a região.

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 “*low carborn*”, ou de produtos da terra (*eco-bio-products*).

A qualidade ambiental é então observada como um aspeto a preservar e como uma área emergente que proporciona novas oportunidades.

Atualmente pode-se constatar que a reconversão de áreas urbanas em contexto rural encontra a sua possibilidade de desenvolvimento económico associada a conceitos como “*green products*”, “*green activities*” ou “*eco tourism*”, indissociáveis da envolvente montanhosa e das suas gentes.



É então nas pessoas, ou seja, no capital humano, que se vai investir na promoção das suas capacidades, valorizando o conhecimento adquirido ao longo do tempo e, sobretudo capacitá-las para “explorar” melhor os recursos naturais que o território lhes pode dar.

Incentivar o desenvolvimento empresarial sustentável permitirá diminuir o número de população socialmente assistida (subsidiada), incluindo as tecnologias verdes como parte da solução para uma estratégia de crescimento baseada na ecologia facultando desenvolvimento urbano criativo e 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.

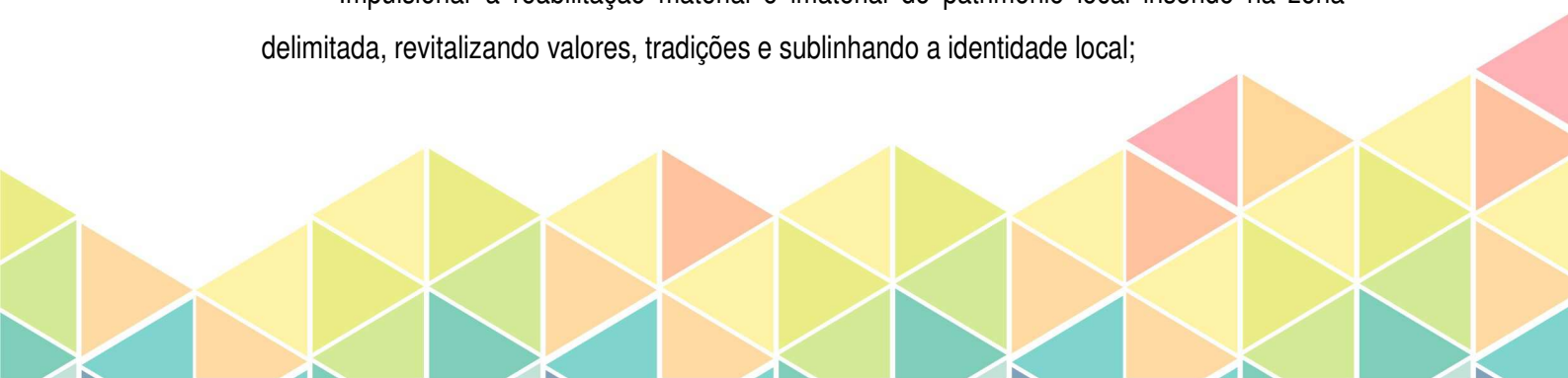
Tendo em conta a vocação e o empenho do Município no trabalho social, com vista a um concelho mais solidário e inclusivo, pretende-se na ARU do Centro Histórico de São Romão desenvolver não só operações de regeneração física e económica, mas também de regeneração social, no sentido de promover a inclusão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


Neste sentido serão fomentadas práticas que e premeiem a reabilitação urbana, resultante da adoção de critérios de eficiência energética nos edifícios e a promoção de outras atividades económicas e dos produtos endógenos, que salvaguardem a envolvente ambiental e uma comunidade inclusiva e solidária.

3.3 Outros Objetivos

A estratégia de reabilitação urbana no centro histórico de São Romão é indissociável de um planeamento integrado que envolve todas as áreas económicas que possam conduzir a resultados que incrementem a reabilitação do edificado, a criação de emprego e a consequente inclusão social. A implementação desta estratégia e o progresso do respetivo plano de ação está intrinsecamente ligado à História, às tradições, aos valores e comportamentos que são singulares na Vila de São Romão.


- Promover o impacto que a regeneração urbana pode trazer para o desenvolvimento integrado noutros setores como a economia, a cultura, o ambiente e a sociedade;
- Impulsionar a reabilitação material e imaterial do património local inserido na zona delimitada, revitalizando valores, tradições e sublinhando a identidade local;



- Dinamizar o mercado imobiliário, coordenando as intervenções com vista à valorização do património e à sua manutenção. Importa requalificar a oferta habitacional, melhorando as condições de habitabilidade e de conforto;
 - Desenvolver e incentivar novas soluções de acesso à habitação, quer na aquisição quer no arrendamento;
 - Valorizar as características locais de modo a reinventar atividades tradicionais e encorajar o empreendedorismo;
 - Melhorar a atratividade da Vila, desde a imagem do conjunto edificado, passando pelos recursos humanos aos empresariais e valorizar os aspetos locais como um valor acrescentado para impulsionar investimento;
 - 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.
 - Promover a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental na utilização dos recursos naturais [a água, a floresta, a terra, ...], difundindo boas práticas no setor agrícola, comercial, industrial e bioenergético. Neste âmbito importa reforçar a responsabilidade social.
 - Dinamizar o ciclo produtivo: desde a terra, o produto, a comercialização e a exportação;
 - Investir na valorização, requalificação e reconhecimento profissional, sobretudo nas áreas de conhecimento ligadas às atividades tradicionais, criando ações educativas, ações de formação e *workshops*;
 - Reter o êxodo e promover a criação de emprego, através de *start up's* vocacionadas para gerar negócios relacionados com a inovação e os produtos locais. Dinamizar o empreendedorismo pela criação de *clusters* inovadores;
 - Facultar espaços de tipologia mista, onde jovens investidores possam viver e criar trabalho no centro da Vila de São Romão, de modo a regenerar o edificado e a vivificá-lo;
 - 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.
 - 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;
- 

- Estimular a convivência comunitária e dinamizar relações de proximidade e vizinhança;
- Incentivar a remodelação de espaços comerciais tendo em conta a forte presença que o comércio local detém na área delimitada e, modernizar os espaços de convívio [bares, cafés, esplanadas] sublinhando a dinamização do habitual convívio noturno;
- Promover a Vila, o turismo e os seus produtos. Atenuar a procura turística sazonal e disseminar diversas atividades locais que podem potenciar turismo em todo o ano, quer pela promoção de eventos, quer pela divulgação de tarefas que decorrem da atividade rural, industrial, comercial e sobretudo ambiental;
- Explorar a possibilidade de desenvolvimento de um conceito de Hotel/Alojamento Horizontal cooperativo, que sobre uma marca chapéu agregue diversos proprietários de edifícios e fomenta a sua requalificação para uso turístico.
- Importa ainda realçar que a estratégia de intervenção na ARU do Centro Histórico de São Romão deverá promover o seu contexto em território rural e montanhoso e deverá ser acompanhada por um plano de **marketing e branding territorial**.

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 [Fundos Europeus e outros];
 - 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 conservação;
 - 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 São Romão, 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 São Romão 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 o 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].

7. 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