

# SEIA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
"DA VILA ÀS FÁBRICAS"



## PROPOSTA PARA DELIMITAÇÃO DA ARU “Da Vila às Fábricas” SEIA

### ÍNDICE

1.	Introdução.....	3
2.	Proposta para Delimitação da ARU “da Vila às Fábricas” .....	5
2.1	Enquadramento Legal .....	5
2.2	Delimitação - Planta da Área que se Propõe Delimitar .....	6
2.3	Enquadramento Urbano .....	7
2.4	Património Existente, Infraestruturas e Equipamentos Urbanos .....	11
	Quadro com a cronologia dos imóveis e equipamentos mais estruturantes construídos nas últimas décadas na área delimitada pela ARU “da Vila às Fábricas” .....	13
3.	Estratégia de Reabilitação Urbana .....	14
3.1	Objetivo Geral.....	14
3.2	Objetivo Específico – Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo .....	14
3.3	Outros Objetivos.....	16
4.	Metodologia de Intervenção.....	18
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 Urbana “da Vila às Fábricas”



## 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 “da Vila às Fábricas” 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.

A área de reabilitação urbana “da vila às fábricas” que aqui se propõe delimitar é contígua à área a que corresponde a génese da cidade - “o centro histórico” - constituindo a primeira área de expansão do aglomerado urbano inicial.

Neste documento, sublinha-se a necessidade de intervenção num espaço que carece reequacionar o desenho da cidade que 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 beirão.



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.

Pretende-se sobretudo maximizar o potencial de *projetos âncora* para as áreas mais centrais 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.

A paisagem urbana, a leitura dos seus espaços e a perceção que os habitantes detêm dos elementos que compõem o ambiente onde habitam, reforça aspetos identitários de conhecimento e de diferenciação da escala urbana, que por sua vez, absorvem mudanças e sobrepõem conceitos e funções, que no seu todo constroem a imagem do lugar.

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 “da Vila às Fábricas”

### 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.

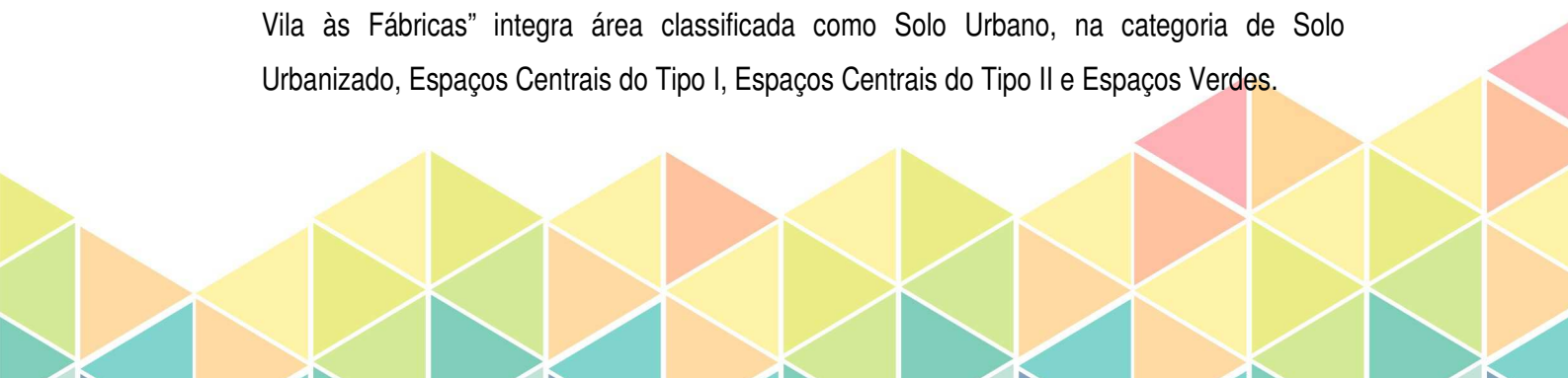
A **Delimitação da ARU** é concretizada de acordo com a (alínea b) do artigo 2º do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro e, com o nº 2 do artigo 12º do mesmo Decreto-Lei, 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 “da Vila às Fábricas” integra área classificada como Solo Urbano, na categoria de Solo Urbanizado, Espaços Centrais do Tipo I, Espaços Centrais do Tipo II e Espaços Verdes.





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

A área que se propõe delimitar pela ARU “da vila às fábricas” é contígua à ARU do Centro Histórico de Seia (área já delimitada anteriormente), em que se encerra uma área com 37.8ha, que inclui áreas urbanas distintas, que foram crescendo em diferentes épocas, de acordo com as atividades económicas que se foram desenvolvendo na cidade e no concelho. Assim, a população fixou-se em diferentes bairros que se acoplaram à avenida principal que liga a cidade de Seia à vila de São Romão.

O Município reafirma a necessidade de se delimitar esta área como um espaço prioritário de intervenção, em consequência do número de imóveis em mau estado de conservação e sobretudo pela urgência na intervenção no desenho urbano desta área de modo a torna-la mais aprazível e funcional.

Este documento fundamenta a necessidade de criar soluções sustentáveis para o território urbano, que concretizem uma reflexão e posterior intervenção num espaço com características que diferem de quarteirão para quarteirão, ou até de rua para rua, 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 Terras de Sena, a Nascente pela Avenida 1º de Maio, a Poente pelo conjunto compreendido pelo Bairro da Fisel e a Sul pela Rua Dr. Gaspar Rebelo.



## 2.3 Enquadramento Urbano

O enquadramento urbano da área delimitada pela ARU “da Vila às Fábricas” espelha o desenvolvimento socioeconómico que a cidade foi alvo ao longo das últimas décadas. É portanto fruto de áreas de expansão que foram crescendo sem planeamento e consequência de episódios de crescimento económico, da especulação imobiliária e também do desejo político, que proporcionaram a falta de interligação, continuidade e coerência na estruturação da imagem da cidade.

A implementação urbana caracteriza-se pela dispersão de várias centralidades, onde em cada zona se agregaram tipologias de habitação, comércio e serviços.

As assimetrias verificadas entre a zona mais antiga e central [o Centro Histórico] e as zonas de expansão, carecem de um projeto uniformizador, pois as vias – avenidas e ruas - deram lugar a bairros, como já referimos, compostos sobretudo por edifícios de habitação, com tipologias diversas, desde a habitação unifamiliar até aos edifícios de apartamentos.

Ao longo das últimas décadas, as transformações económicas dos métodos de produção, distribuição e consumo desencadearam mudanças significativas nas formas de apropriação dos espaços residenciais e nas restantes tipologias.

Neste enquadramento, a construção do cemitério concluída no ano de 1881 originou que se “rasgasse” um caminho entre o núcleo urbano da vila e esta infraestrutura. Nesta zona de vertente florestada onde inicialmente se localizou um pequeno caminho a serpentear a encosta, este passou a constituir o eixo de ligação entre o centro da cidade e as zonas de expansão da Vila de Seia.

Assim, desde os anos 60 que o alargamento da malha urbana foi concretizado em diferentes fases, no entanto uma via estruturante (Av. 1º de maio) representa a “espinha dorsal”, que serpenteia a encosta e onde se acoplaram a ela diferentes fases de desenvolvimento, compreendidas por bairros, ruas, e quarteirões.

Mais tarde, grandes unidades fabris consolidam-se a Sul da cidade (onde se implantam empresas como a Fisel e a Fercol) relacionadas com a produção de têxteis/tecidos e carpetes. Estas unidades constituíram o motor da economia local durante décadas. Depois construíram-se também a Sul diversas escolas, consequentemente a população deslocou-se para Sul pela proximidade destas infraestruturas.

Em torno das unidades fabris Fisel e Fercol criadas respetivamente nos anos 1961 e 1966, e mais tarde junto às escolas construídas nos anos 70-80, cresceram “dormitórios”, edifícios habitacionais que correspondem a áreas de expansão urbana, com alguns espaços



comerciais. Neste período surgiu a necessidade de alojar a população que trabalhava nas empresas e que provinha de outros aglomerados urbanos do concelho para se fixar na cidade. Também se construíram muitas residências para emigrantes nesta área de expansão.

A ampliação sucessiva da área inicial e mais contida de assentamento da matriz urbana tem início nos anos 70 e 80, quando se desenvolve um processo de urbanização desregrado, e onde são concretizadas intervenções pontuais no que diz respeito ao domínio público. Mas é sobretudo nesta altura que desponta a construção de edifícios para habitação coletiva que incorporaram a malha urbana da cidade em diversos locais, que deram lugar a Bairros como o Bairro da Fisel, Bairro 25 de Abril, Bairro Nossa Senhora do Rosário, quer na zona central, quer nas zonas adjacentes. Os bairros somaram-se junto dos edifícios representativos, como as Igrejas, as Escolas ou o Centro de Saúde.

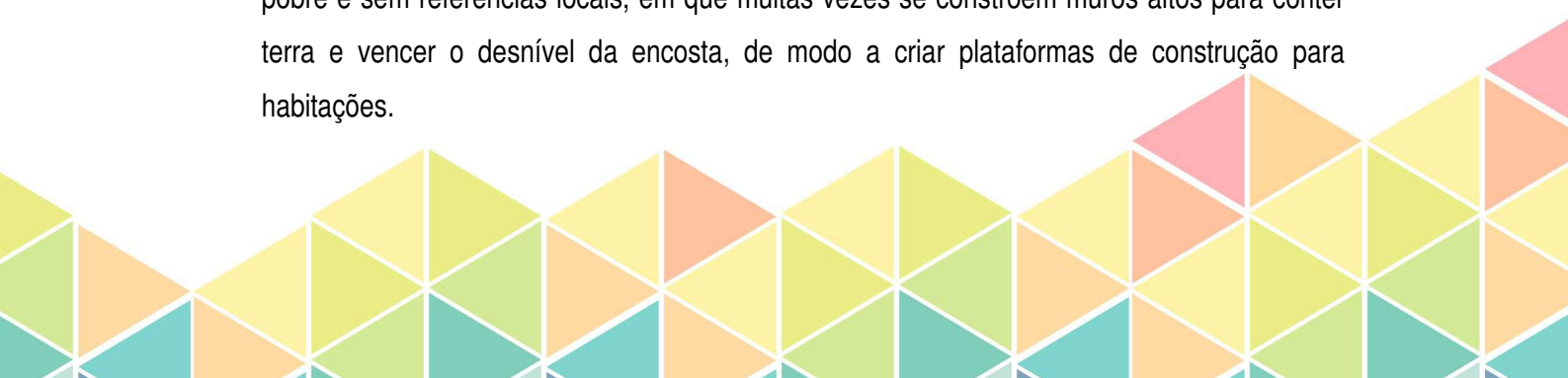
A imagem desta área onde se localizavam as principais fábricas deteriorou-se ao longo do tempo e a descaracterização e decadência dos imóveis é consequência de fenómenos como a globalização, a desindustrialização, e das diferentes crises económico-sociais que se têm travado nas últimas décadas.

Com a conjuntura de crise dos têxteis no final dos anos 80 e 90, uma grande parte dos edifícios industriais ficou desativada, exigindo à autarquia soluções para ocupar os pavilhões abandonados com novas funções (onde para além da empresa Beiralã se foram fixando o CACE, a associação de artesãos ou os CTT). Estas novas funções permitem que seja assegurada a manutenção destes edifícios, evitando que esta área industrial localizada no núcleo da cidade se tornasse obsoleta.

A reconversão deste “aglomerado de pavilhões” que ocupa uma área de 4.5ha na malha urbana consolidada constitui um desafio sobretudo no que diz respeito à conceção de empresas, à criação de núcleos empreendedores e de novas oportunidades.

Na perspetiva de enquadramento territorial e paisagístico, a expansão da malha urbana inicial de Seia é fortemente condicionada pela topografia do território, no entanto, a pressão construtiva introduziu uma lógica de crescimento denso e sem preocupações de estética ou de requalificação ambiental.

Nestas áreas de expansão, a construção é compacta, caracterizada por uma arquitetura pobre e sem referências locais, em que muitas vezes se constroem muros altos para conter terra e vencer o desnível da encosta, de modo a criar plataformas de construção para habitações.





Assim, o crescimento e densidade construtiva refletem a desqualificação urbana e arquitetónica. Os espaços exteriores de utilização coletiva são praticamente inexistentes nestas áreas residenciais, onde para além das vivências urbanas se deveriam promover o lazer, a prática desportiva e a relação com a envolvente natural.

Nestas zonas, o projeto urbano não deu prioridade aos espaços verdes, ou às infraestruturas coletivas. Muitas vezes os passeios têm dimensão exígua e são pontuados por obstáculos (postes, acesso a garagens, ...) que dificultam a mobilidade pedonal.

Neste contexto, a atitude preconizada sobretudo nos anos 80 - a ânsia de construir muitos fogos, escritórios e espaços comerciais - descaracterizou completamente a encosta rasgada pela Avenida 1º de Maio. É neste local que se encontra a maioria do comércio e o único Hotel da cidade.

Hoje na Avenida 1º de Maio, coexistem diversas volumetrias, cérceas, escalas, e alinhamentos que vão compondo o conjunto desta “via corredor” sem se perceberem ordem ou hierarquia.

Mas é também na ligação da Avenida 1º de Maio com a Rua Dr.<sup>a</sup> Ester da Cunha Barata que se localiza um dos espaços mais interessantes da cidade, tratando-se de um “vazio urbano” onde se estende o Largo da Feira Semanal que surge num espaço de “desafogo” no que se refere à perspetiva que podemos deter relativa à envolvente natural.

Neste largo não existe qualquer edificação para além dos muros de contenção que suportam o talude. Trata-se de uma encosta onde se criou uma plataforma com 6000m<sup>2</sup> em que o enquadramento paisagístico permite vislumbrar quer o núcleo central e mais antigo da cidade, quer a sucessão de plataformas de pasto e cultivo que se localizavam nas áreas rurais mais próximas do núcleo central da vila.

A Norte do Largo da Feira Semanal localiza-se a Ribeira da Forja, um curso de água que ao longo do tempo foi parcialmente canalizado e que se pretende agora requalificar nas encostas e no curso de água propriamente dito.

É nestes espaços que se pretende dinamizar uma nova centralidade pela localização de diversas funções que podem incrementar desenvolvimento económico para este local e para a cidade em geral.

A requalificação urbanística do Largo da Feira e área envolvente carece de um estudo aprofundado de modo a contemplar o arranjo do espaço público desde a Av. 1º de Maio, Largo da Feira, Largo do Cemitério, Ribeira da Forja, refletindo também sobre novas funções, a relação entre estes espaços e as zonas verdes da cidade - Parque Municipal e Jardim do

CISE. Nesta circunstância, a intervenção nesta área em muito contribuiria para a requalificação da imagem da cidade e para o seu desenvolvimento urbano, económico e social.

Tal como noutras cidades, os projetos urbanos desenvolvidos mais recentemente vincularam-se muitas vezes a projetos emblemáticos, na sequência de iniciativas excecionais ou até de intervenções de cariz político ou de ordenamento político/administrativo, como a reabilitação urbana realizada nos anos 90 no Centro Histórico, ou a requalificação da Praça da República ou do Largo Dr. Borges Pires, já no início do século XXI.

A requalificação da área a que corresponde a ARU “da Vila às Fábricas” e a interligação entre a zona do Centro-Histórico e as restantes zonas da cidade, constitui provavelmente o principal desafio que se coloca ao nível da política urbanística que pretende encetar, através duma perspetiva de mudança para com a leitura do espaço urbano e as possibilidades de intervenção que urge concretizar.

Se no Centro da cidade, o espaço urbano coletivo surge nalguns casos pelo caráter representativo, como o Largo da Igreja, a Praça da República, ou o Largo do Município, nas zonas de expansão, surge como espaço livre que “sobrou” da diversidade de intervenções realizadas ao nível do edificado, que hoje suporta diferentes funções, desde esplanadas, zonas ajardinadas, zonas de lazer ou apenas espaços excedentes por entre edifícios.

Nas zonas adjacentes à área urbana mais consolidada o Parque da Cidade ou o Jardim do CISE possibilitam planejar e estruturar a realização de um “corredor verde” de interligação entre as diversas zonas verdes e a envolvente natural.

Num enquadramento mais global, as zonas de encosta – mais florestadas – as zonas de planície – que compreendem pastos – e a montanha em toda a sua magnitude, constituem a paisagem que “emoldura” a cidade. As potencialidades relativas às zonas verdes, à biodiversidade e às faculdades culturais, de lazer e económicas que daí advêm só muito recentemente começam a ser refletidas.

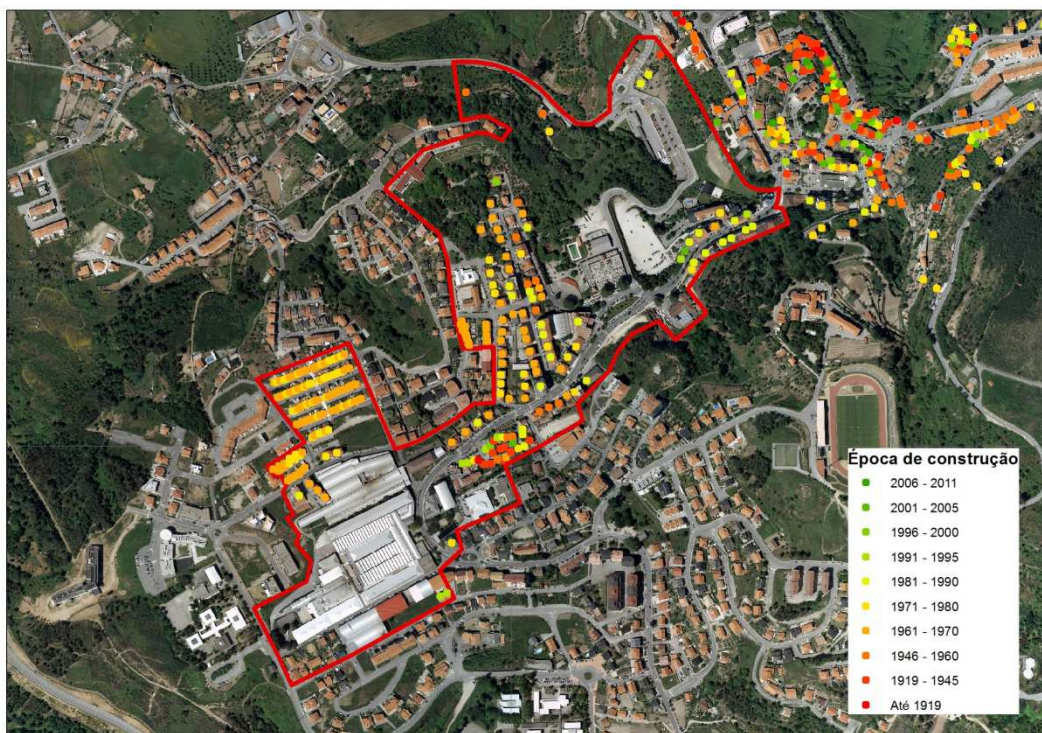
Importa agora potenciar o que caracteriza os territórios de montanha, o relevo, a geografia e o clima, que constituem valores ambientais e sobretudo proporcionam oportunidades que visam a sustentabilidade do território.

Os espaços naturais são reequacionados e só muito recentemente são percecionados como espaços estruturantes que detêm características que permitem sustentabilizar o desenvolvimento, a identidade e a coerência da cidade.



A capacidade de atração das cidades de montanha é reforçada pela qualidade ambiental e pela qualidade das infraestruturas construídas que no seu conjunto permitem assegurar necessidades básicas e fixar população.

A regeneração do espaço urbano compreendido na ARU “da Vila às Fábricas” da cidade constitui um desafio que ambiciona concretizar a reconversão urbana, arquitetónica e paisagística deste espaço e interligá-lo de forma coerente com as restantes áreas da cidade.



## 2.4 Património Existente, Infraestruturas e Equipamentos Urbanos

O património existente na área delimitada pela ARU “da Vila às Fábricas” traduz-se numa série de edifícios e lugares dispersos, construídos sobretudo na segunda metade do século XX e que detêm características particulares que devem ser destacadas, valorizadas e que conferem a singularidade de algumas Praças e Ruas.

Paralelamente reforça-se aqui a importância dos espaços públicos existentes, aglutinadores de vivências, que por sua vez consolidam funções e referências urbanas que perfazem a identidade do lugar e a relação que a população tem com a imagem da sua cidade.

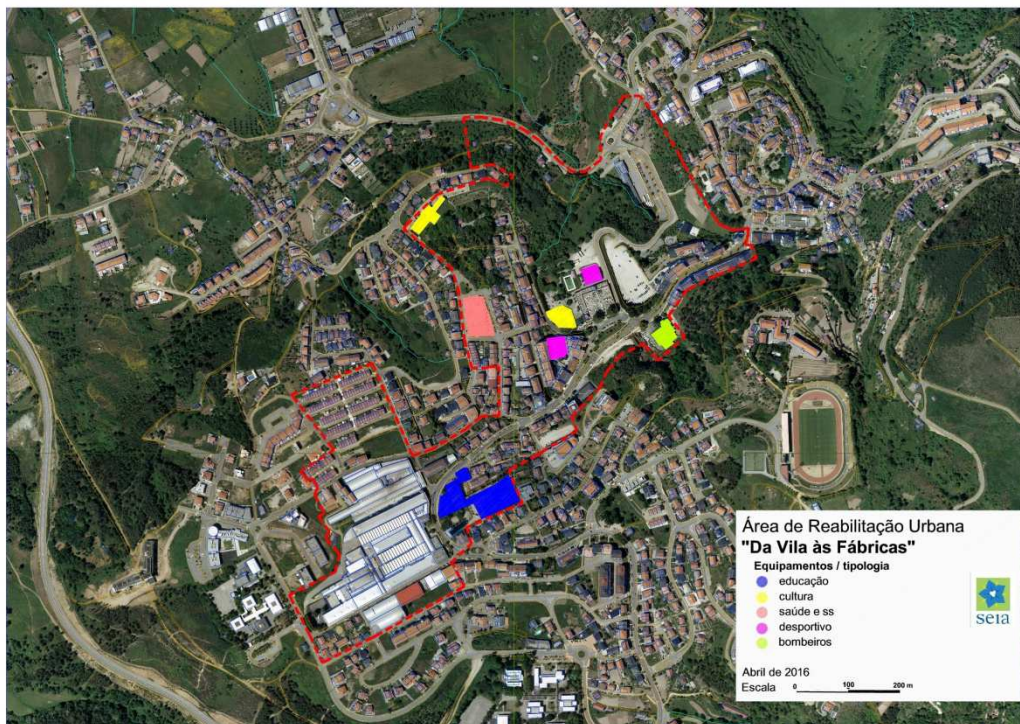
Consolidar os espaços públicos existentes na sua relação com as áreas construídas, requalificá-los como zonas de recreio multigeracionais, que sejam agradáveis e desfrutados, e estruturar zonas pedonais de modo a serem acessíveis para todos, constituem premissas



que sublinhamos mais adiante quando analisamos o planeamento estratégico para o desenvolvimento desta área de reabilitação urbana.

A área delimitada pela ARU “da Vila à Fábrica” está dotada de diversas infraestruturas e equipamentos urbanos, sobretudo relacionados com serviços públicos, desde espaços que dizem respeito à educação passando pela saúde, desporto, cultura e lazer.

Neste contexto, importa reforçar a importância que os equipamentos públicos e privados detêm, para vivificar toda a zona urbana aqui delimitada.



**Quadro com a cronologia dos imóveis e equipamentos mais estruturantes construídos nas últimas décadas na área delimitada pela ARU “da Vila às Fábricas”**

<b>Datas</b>	<b>Descrição</b>	<b>Infraestrutura Pública ou Privada</b>	<b>Localização</b>
1950 - 1960	Casas dos Magistrados, Rua da Liberdade e Rua Dr. Sena Mota Veiga	Imóveis públicos	1º “braço” à direita da Av. 1º de Maio
1950 - 1960	Construção do Bairro 25 de Abril (Bairro Fundação Salazar)	Imóveis privados	Zona adjacente à Av. 1º de Maio à esquerda
1968 - 1970	Implantação das Industrias Fisel e Fercol	Imóveis privados	Zona adjacente à Av. 1º de Maio (a Sul)
1972	Edifício do atual Centro de Emprego	Infraestrutura pública	Zona adjacente à Av. 1º de Maio à esquerda
1970 - 1975	Construção de Bairros operários junto a estas Industrias, Bairro da Fisel e Cantina da Fisel	Imóveis privados	Zona adjacente às industrias, a Poente da Av. 1º de Maio
1975	Edifícios residenciais para alojar retornados	Infraestrutura pública	Zona adjacente às industrias, a Poente da Av. 1º de Maio
1971 – 1980	Alargamento da malha urbana concretizado em diferentes fases, incorporando a uma via estruturante (Av. 1º de Maio) que representa a espinha dorsal da cidade e que serpenteia a encosta, diferentes volumes que correspondem a diferentes fases de desenvolvimento, compreendidas por bairros, Ruas, e Quarteirões.	Infraestrutura pública	Avenida 1º de Maio e áreas adjacentes.
1971 – 1980	Construção do Posto Médico	Infraestrutura pública	Expansão a Poente da Av. 1º de Maio (2º braço à direita da Av. 1º de Maio)
1971 – 1980	Bairro de Nossa Senhora do Rosário	Imóveis privados	Expansão a Poente da Av. 1º de Maio (2º braço à direita da Av. 1º de Maio)
1979	Parque Municipal	Infraestrutura pública	À direita da Av. 1º de Maio
1981	Bombeiros Voluntários de Seia	Imóveis privados	Avenida 1º de Maio
1987	Edifício do GAT	Infraestrutura pública	Zona adjacente à Av. 1º de Maio à esquerda
1975 - 1990	Construção de equipamentos desportivos	Infraestrutura pública	Junto ao Parque Municipal.
1980 - 1990	Construção de edifícios de habitação em altura na Av. 1º de Maio	Imóveis privados	No centro da cidade (Avenida 1º de Maio)
1990	Construção do edifício da Casa do Povo e Segurança Social	Infraestrutura pública	Expansão a Poente da Av. 1º de Maio (2º braço à direita da Av. 1º de Maio)
1990 - 2000	Reabilitação de Edifícios Arquivo Municipal, antiga casa da GNR	Infraestrutura pública	Junto ao parque municipal.
2005	Construção do Edifício do CISE	Infraestrutura pública	
2005	Estudo Prévio: Av. 1º de Maio, Largo da Feira e CISE	Infraestruturas públicas	Av. 1º de Maio, Largo da Feira, centro da cidade.
2007	Reabilitação das casas dos magistrados para albergar a Ludoteca e a Academia Sénior.	Imóveis públicos	Junto ao parque municipal.



### 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, promovendo 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 no presente às populações que habitam zonas de montanha passa por interiorizar que o desenvolvimento económico deve ser transversalmente abrangido por medidas de salvaguarda ambiental de modo a superar as limitações colocadas por fatores demográficos, económicos, territoriais ou sociais.

A qualidade de vida que se pode usufruir numa cidade como Seia será reforçada por via do investimento, na requalificação das características arquitetónicas dos aglomerados, por valorizar os aspetos construtivos locais e por consolidar os conjuntos formados por edificações que perfazem o desenho urbano das ruas ou quarteirões.

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 ou 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, pretende-se que a cidade de Seia, e mais concretamente os espaços delimitados pelas áreas de reabilitação urbana, sejam representativos 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.

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 "da Vila às Fábricas" 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.



### 3.3 Outros Objetivos

A prossecução 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 a atratividade da cidade de Seia e de 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 operações de reabilitação e/ou novas intervenções na malha urbana;

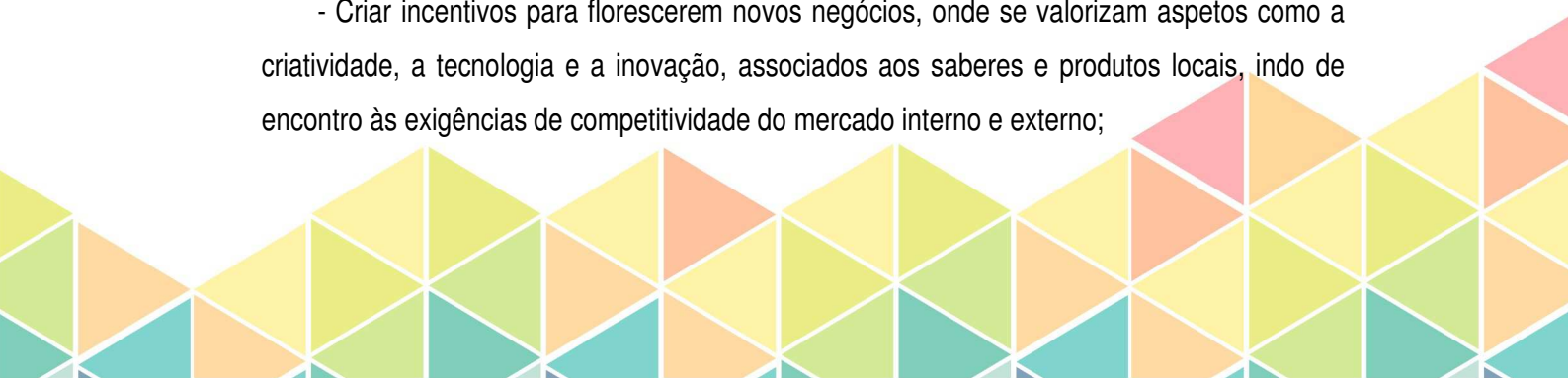
- Dinamizar o mercado imobiliário, coordenando as intervenções com vista à valorização do património, requalificar a oferta habitacional, melhorando condições de habitabilidade e de conforto. Desenvolver e incentivar novas soluções de acesso à habitação, quer na aquisição quer no arrendamento;

- 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 Centro de Saúde, Casa do Povo, Escolas, ou outros);

- Reconverter a novas ocupações e atividades as áreas das antigas unidades fabris como os pavilhões da Fisel, a Cantina da Fisel, os pavilhões da Fercol, ou outras de escala mais pequena;

- Requalificar a zona ribeirinha do Vale da Ribeira da Forja designadamente a Feira, o Parque Municipal e as encostas (espaço verde urbano-PDM) entre a Central de Camionagem e CISE, constituindo nessa intervenção um elemento de valorização urbana que concretize Seia como “Porta da Estrela”;

- 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 nas Áreas de Reabilitação Urbana e neste caso na ARU “da Vila às Fábricas” deverão promover o seu contexto em território montanhoso e ser acompanhadas 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 “da Vila às Fábricas”, 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 “da Vila às Fábricas”, 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 “da Vila às Fábricas”, os seguintes incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:**

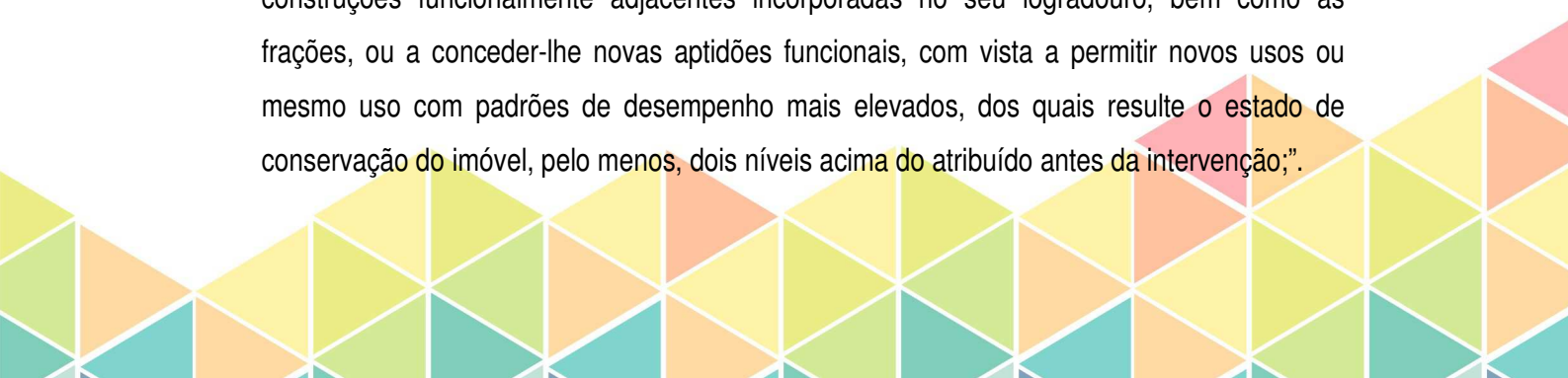
**- IVA - Imposto sobre o valor acrescentado** reduzido a 6% (alínea a) do n.º1 do Artigo 18º, conjugada com o ponto 2.23 da Lista do CIVA [Código do Imposto sobre Valor Acrescentado].

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:

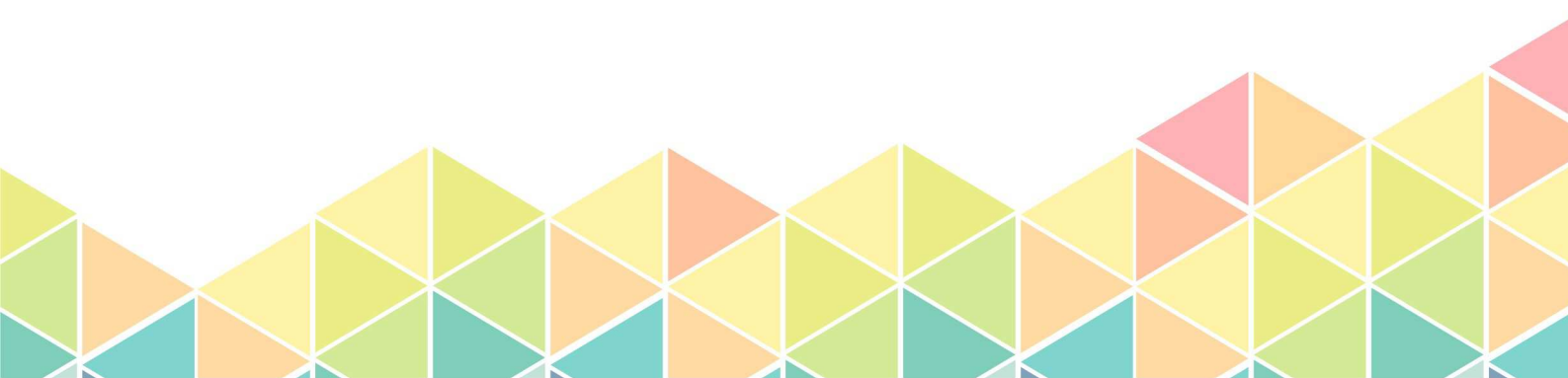
- **Reabilitação urbana** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos 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 “da Vila às Fábricas”, 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.

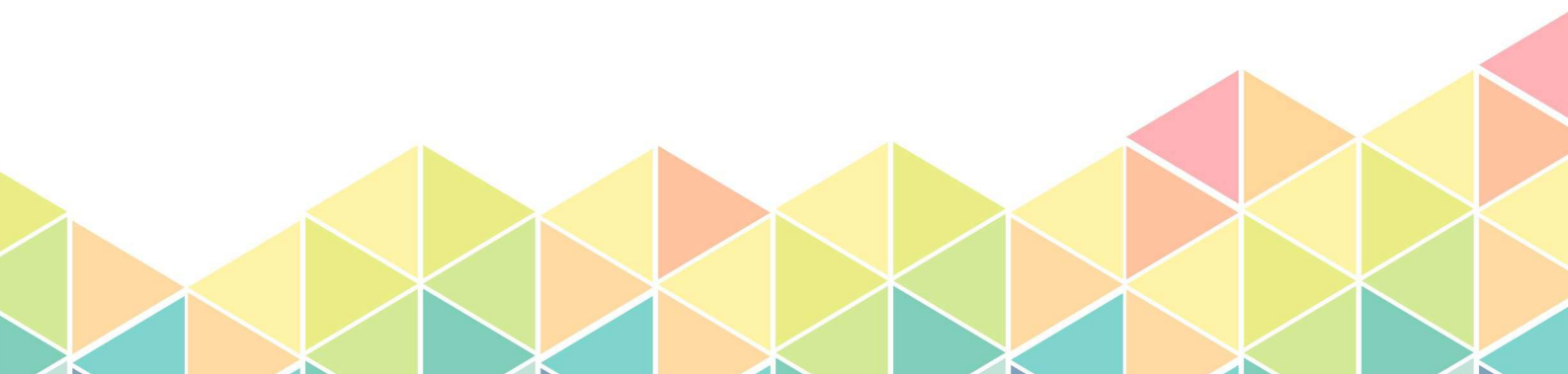
A Operação de Reabilitação Urbana, correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área, neste enquadramento a Delimitação da ARU aqui proposta será aprovada antes da aprovação da respetiva ORU [nos 2 e 3 do artigo 7º].



## **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