



MUNICÍPIO DE SEIA
PRESIDÊNCIA

PROPOSTA 63/2018

Assunto: APROVAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA "ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA ÀS FÁBRICAS"

Decorrente da aprovação da delimitação da "Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas" pela Assembleia Municipal de Seia, na sessão ordinária de 26 de abril de 2016 e publicada pelo Aviso nº 7800/2016, no Diário da República, 2ª série de 22 de junho de 2016, foi elaborado o "Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da "Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas", cujo documento se anexa à presente proposta e que, nos termos dos artigos 16º e 17º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, submete-se o mesmo à apreciação e votação da Câmara Municipal.

Na sequência da aprovação do presente documento pela Câmara Municipal será o mesmo remetido ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) para emissão de parecer e submetido a discussão pública nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), após o qual será enviado à Assembleia Municipal para análise e aprovação.

Seia, 17 de abril de 2018

O Presidente da Câmara

Carlos Filipe Camelo Miranda de Figueiredo

Área de Reabilitação Urbana **da Vila às
Fábricas**



**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE
REABILITAÇÃO URBANA | proposta
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA**

abril 2018

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA	5
3.1. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS	10
5.1. EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS	12
6.1. A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA ÀS FÁBRICAS	13
6.2. FUNDAMENTOS E CRITÉRIOS	23
6.3. OBJETIVOS GERAIS PARA A CRIAÇÃO DA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS.....	30
6.4. OBJETIVO ESPECÍFICO – DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL E INCLUSIVO	34
7.1. DIAGNÓSTICO GLOBAL	38
A. Breve Caracterização	38
7.2. LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS.....	38
A. Metodologia de Levantamento e Diagnóstico.....	41
6.3. PROPOSTA PARA VIABILIZAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM EDIFÍCIOS DESOCUPADOS NA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS – MICRO BUSINESS PLAN	47
E. Descrição relativa às eventuais receitas diretas e respetivos pressupostos de cálculo.....	48
9.1. AÇÕES DE INTERVENÇÃO NO ÂMBITO DA PRESENTE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA	56
F. 1ª AÇÃO - Renovação.....	57
G. 2ª AÇÃO – “Reabilitação”.....	58
H. 3ª AÇÃO - Requalificação	59
I. 4ª AÇÃO - Revitalização	59
9.2. MODELO DE OTIMIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	62
A. Mercado de arrendamento nas ARU existentes em Seia modelo proposto.....	62
9.3. MOBILIDADE SUSTENTÁVEL NA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS	64
10.1. AÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NECESSÁRIAS AO DESENVOLVIMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS.....	66
11.1. REGIÃO DAS BEIRAS E SERRA DA ESTRELA COMO DESTINO TURÍSTICO.....	68
 TURISMO EM CENTROS HISTÓRICOS DOS NÚCLEOS URBANOS COMPLEMENTARES 	68
11.2. PRINCIPAIS INDICADORES DA ATIVIDADE TURÍSTICA NA REGIÃO DA SERRA DA ESTRELA	71
11.3. INTEGRAÇÃO NUMA REDE TEMÁTICA INTEGRADA DE TURISMO	73
12.1. O MODELO ECONÓMICO DE BASE ASSENTA NUM IMPERATIVO DE AUTO SUSTENTABILIDADE FINANCEIRA	81
12.2. MODELOS DE FINANCIAMENTO.....	82
12.3. ENVOLVIMENTO E RESPONSABILIDADE DOS PARCEIROS	87
13.1. PARA INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU- DA VILA ÀS FÁBRICAS.....	90
15.1. QUANTO AO PDM DE SEIA	94

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

15.2.	QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO PRÁTICA E EFECTIVA DE MECANISMOS PEREQUATIVOS GLOBAIS.....	95
15.3.	QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS.....	95
ANEXO 1.....		97
	Planta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas	97
ANEXO 2.....		98
	Edifícios passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento.....	98
	Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica.....	98

1. ÍNDICE DE TABELAS, DIAGRAMAS E GRÁFICOS

Tabelas

Tabela 1. Processo de Reabilitação Urbana da Área Central de Seia – Largo da Feira e Espaços Envolventes.....	24
Tabela 2. Processo de Reabilitação Urbana da Área da FISEL	24
Tabela 3. Imóveis desocupados a reabilitar - investimento e recuperação	40
Tabela 4. N.º de edifícios por Nível de Intervenção proposto.....	46
Tabela 5. Estimativa de custo global da intervenção em edifícios vagos	47
Tabela 6. Fixação do valor de rendas	49
Tabela 7. Receitas mensais e anuais estimados por aplicação de rendas máximas	49
Tabela 8. Estimativa de custo da intervenção de reabilitação em edifícios vagos	50
Tabela 9. Alojamentos arrendados em Seia	62
Tabela 10. Época de celebração do contrato de arrendamento	62
Tabela 11. Número de dormidas e de hóspedes registados na Região da Serra da Estrela, entre os anos 2000 e 2013.....	72
Tabela 12. Dormidas registadas pelos turistas nacionais e estrangeiros na região da Serra da Estrela	73

Gráficos

Gráfico 1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Seia	14
Gráfico 2. Exemplo de Ficha de Viabilidade de Investimento em Edifícios Reabilitados	42
Gráfico 3. Estado de conservação dos edifícios vagos	43
Gráfico 4. Relação entre o estado de conservação e a área de construção	44
Gráfico 5. Níveis de intervenção propostos para reabilitação dos edifícios vagos	45
Gráfico 6. Estimativa de custo por edifício (em €)	46
Gráfico 7. Estimativa de custo por edifício (relação área/custo/em €).....	47
Gráfico 8. Sustentabilidade do Investimento.....	49
Gráfico 9. Desenvolvimento turístico na Região Centro	69
Gráfico 10. Número de dormidas e de hóspedes	73

Diagramas

Diagrama 1. Relação dos conceitos Revitalização = renovação + reabilitação + requalificação	57
Diagrama 2. Níveis de Financiamento da ORU da ARU do Centro Histórico de Seia	87
Diagrama 3. Modelo de Gestão Urbana	88

FICHA TÉCNICA

CÂMARA MUNICIPAL DE SEIA

Divisão de Planeamento Estratégico

Pedro Conde, Urbanista

DOMUSREHABITA

Team Leader do Projeto

Catarina Antunes, arquiteta

Team Leader na vertente Económica, Financeira e Fiscal

Carlos Lobo, professor em direito pela Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa

Project Managers

Paulo Viegas, arquiteto

José Ferreira, engenheiro civil

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

1 – O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto (RJRU) determina a competência dos municípios no estabelecimento da sua atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento da estratégia de reabilitação, assumindo-se esta como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se uma sustentabilidade a longo prazo nas suas dimensões Económica, Social e Ambiental.

2 - A reabilitação e regeneração urbanas apresentam-se atualmente como “elementos-chave” da competitividade das cidades num ambiente de concorrência global. Efetivamente, as cidades enquanto elementos culturais por excelência, constituem-se como mais-valias fundamentais para os seus países já que é nesse ambiente que a diversidade e a singularidade nacional mais se concretizam e sedimentam.

3 - Os territórios de montanha, como o que onde se insere Seia, oferecem uma base de recursos diversificada de extrema importância para o desenvolvimento de actividades turísticas, que lhes conferem uma posição de destaque no panorama dos destinos turísticos mais populares do mercado actual.

4 - De facto, as características únicas da Serra da Estrela – cenário de extrema beleza cénica, traços biofísicos excepcionais, diversidade, isolamento e autenticidade natural e cultural – proporciona as condições ideais à prática de uma panóplia de actividades que enformam alguns dos mais populares produtos turísticos da actualidade, a maioria dos quais se inserem numa lógica de desenvolvimento sustentável, que os próprios territórios de montanha demandam e, em que Seia, não é excepção.

5 - É o caso do designado turismo de montanha, cujo conceito não é ainda bem claro no seio da literatura científica sobre turismo, o que decorre essencialmente da complexidade em definir o que se pode considerar ou não como território de montanha, bem como da dificuldade de integrar no conceito de turismo de montanha actividades que, simultaneamente, podem ser consideradas de turismo de natureza, turismo de neve, turismo de aventura, turismo activo ou tantas outras designações de produtos turísticos emergentes que podem ter como palco principal a montanha.

6 – No âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana, procura-se assim, por um lado, traçar um quadro conceptual sobre o turismo de montanha enquanto forma de turismo alternativo, que se deverá reger pelos mais elementares princípios inerentes ao desenvolvimento turístico sustentável e, por outro, traçar as principais

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

características dos territórios de montanha (numa perspectiva integrada de paisagem que pode abranger áreas adjacentes de baixa altitude), que lhe conferem um carácter de excepcionalidade, ideal à prática de actividades associadas ao turismo de montanha.

7 - Neste âmbito, o Município de Seia, apercebeu-se rapidamente das vantagens concorrenciais que advêm da localização privilegiada do seu centro histórico, optando por otimizar as suas valências, salientando a sua especificidade face a um mercado ansioso por ambientes diferenciados.

8 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Seia, optou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana de Seia, tendo sido aprovada em Assembleia Municipal em 29 de julho de 2015 e publicada no Aviso nº 8308/2015, no Diário da República, 2ª série de 29 de julho de 2015, de modo a munir-se de instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos, com o propósito de promover a reabilitação e revitalização dessa área urbana, através da melhoria do nível de infraestruturação e da qualidade do ambiente urbano, de forma simples e integrada.

9 - A alteração dos paradigmas de atuação económica ao nível concelhio desfavoreceu indubitavelmente a população do centro urbano tradicional e desviou os fluxos de investimento e desenvolvimento urbano para áreas originariamente suburbanas que se encontravam disponíveis a um menor preço, e que não padeciam de constrangimentos construtivos significativos, atendendo à formatação própria da legislação urbanística vigente.

10 - Essa alteração dos fluxos de investimento privado foi acompanhada pelo investimento público em infraestruturação, que, num ambiente de recursos escassos, implica uma secundarização natural do tecido urbano consolidado e, muitas vezes, não corresponde a níveis ótimos de qualidade urbanística.

11 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Seia, optou por criar a ARU da Vila às Fábricas, que foi de modo a munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

12 – A revitalização urbana na ARU da Vila às Fábricas, constitui assim uma prioridade na intervenção da Câmara Municipal de Seia, tendo como objetivos gerais:

- o desenvolvimento de um projeto integrado de Revitalização, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- a revitalização da zona industrial;
- o estímulo da competitividade em termos de atração de fluxos de ideias / inovação, visitantes, serviços ao nível regional e nacional;
- a criação de serviços de proximidade de apoio ao cidadão, ao empreendedorismo;

- a melhoria do ambiente urbano com especial relevo para a mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade;
- a fomentação da economia de escala e o aumento da massa criativa num espaço conjunto, entre o investimento de natureza pública e privada;
- o rejuvenescimento do tecido urbano, económico e social da ARU da Vila às Fábricas, tornando-a mais atrativa como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área das indústrias criativas, comércio e serviços;
- a fomentação da participação do cidadão.

13 - As orientações de gestão impressas na presente Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Vila às Fábricas, são extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência.

14 – Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e0 reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, procedendo igualmente ao fomento e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado.

15 - De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, explora-se a vantagem de os proprietários de imóveis desocupados – identificados no presente documento – otimizarem financeiramente o ativo que possuem, reabilitando os edifícios viabilizando o investimento, coma colocação no mercado de arrendamento (habitacional e/ou turístico).

3. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do disposto na legislação em vigor, os objetivos gerais de um programa estratégico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação efetuada pela Câmara Municipal de Seia, teve como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de «operação de reabilitação urbana sistemática», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da ARU da Vila às Fábricas.

A delimitação de área de reabilitação urbana esteve diretamente associada à exigência da determinação dos objetivos e de uma estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Assim, nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com o novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado por parte das entidades privadas, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Em ambos os casos, atribuiu-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorreu também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Será no âmbito de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA que se desenvolveu a ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA ÀS FÁBRICAS, que agora se apresenta.

3.1. Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana na ARU da Vila às Fábricas

A Câmara Municipal de Seia assumirá as funções de entidade gestora da ARU, na execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas.

Sendo a Câmara Municipal de Seia a entidade gestora da operação de reabilitação urbana, nos termos do artigo 53º-B do RJRU, será criada uma **UNIDADE ORGÂNICA FLEXÍVEL**, interna ao município e constituída para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7º e dos artigos 8º e 10º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro.

A referida UNIDADE ORGÂNICA FLEXÍVEL, deverá integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, podendo o presidente da câmara ou os vereadores, delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível, a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.

4. . MATÉRIAS TRATADAS NA PRESENTE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

A Estratégia de Reabilitação Urbana que orienta a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas aborda os critérios referidos no n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, sem prejuízo de tratar de outras matérias que foram tidas como relevantes. A saber:

- ▶ Apresenta as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ▶ Estabelece o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Define as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Estabelece o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ▶ Determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- ▶ Apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ▶ Descreve um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ▶ Define o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ▶ Identifica, a entidade gestora da ORU.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1. Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas

A operação de reabilitação urbana sistemática da ARU da Vila às Fábricas, consistirá numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A execução da operação de reabilitação urbana que se explora no presente documento, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa privada na promoção da reabilitação urbana, nos termos do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, as intervenções tendentes à execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, devem ser ativamente promovidas pela entidade gestora que, neste caso é assumida pela Câmara Municipal de Seia.

Como entidade gestora, a Câmara Municipal de Seia, pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aso imóveis existentes na ARU.

Nestes termos, e de acordo com o artigo 41º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, a entidade gestora (Câmara Municipal de Seia) poderá recorrer a a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes modalidades:

- a) Concessão de reabilitação urbana;
- b) Contrato de reabilitação urbana.

6. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO E DE REVITALIZAÇÃO DA ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DO MUNICÍPIO DE SEIA

(de acordo com a alínea a) do número 2 do artigo 33º Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

6.1. A Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas¹

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

Nos últimos anos, o Município de Seia tem vindo constantemente a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana. Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos, numa perspetiva de reabilitação urbanística e ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, a vila debate-se com a necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que, acompanhado do abandono e progressivo envelhecimento populacional, se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

A área em causa, é contígua à ARU da Vila às Fábricas (área já delimitada anteriormente), em que se encerra uma área com 37,8 ha, 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.

¹ De acordo com a Memória Descritiva da Proposta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas.

A zona a tratar, 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.

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 periférica da cidade. Mais se justifica que esta área carece de incentivos urgentes que travem o fenómeno de abandono deste núcleo urbano.

Numa primeira análise, este documento justifica a pertinência de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas, caracterizando as transformações que ocorreram nessa área, recorrendo a uma descrição que distingue esta zona industrial abandonada, como uma área prioritária de intervenção, com o objetivo de apreender as transformações urbanas, a sua contextualização e sobretudo, propor possibilidades de intervenção.

A Área de Reabilitação da Vila às Fábricas (cfr. “Planta de Delimitação” no Anexo 1), cuja delimitação se encontra publicada pelo Aviso n.º 7800/2016 - Diário da República n.º 118/2016, Série II de 2016-06-22, assumindo como fronteiras, os seguintes arruamentos:

NORTE – pela Avenida Terras de Sena | **SUL** – pela Rua Dr. Gaspar Rebelo |
NASCENTE - Avenida 1º de Maio | **POENTE** – elo conjunto compreendido pelo Bairro da Fisel

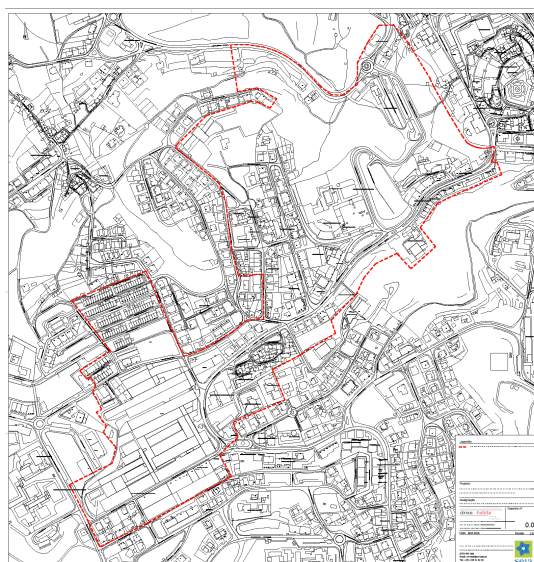


Gráfico 1. Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

A. Enquadramento Urbano²

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 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. 1ª 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, conseqüentemente a população deslocou-se para Sul pela proximidade destas infraestruturas.

² De acordo com a Memória Descritiva da Proposta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas.

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.ª 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 6000m² 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.

B. Objectivos gerais de intervenção para reconversão de uma área industrial abandonada

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto criou novas perspetivas de reabilitação urbana, colocando assim aos municípios a "responsabilidade" pela delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.

Por outro lado, num período como o que se vive atualmente, em que os recursos financeiros são escassos e se sente um abrandamento significativo em muitas áreas da economia, a necessidade de recorrer aos apoios financeiros do Quadro Comunitário vigente, exigem a elaboração da ARU, pelo que o Município de Seia considera que é fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana da vila de Seia.

Desta forma, a requalificação urbana do núcleo histórico da vila é um dos objetivos assumidos da política e estratégias municipais. O exemplo das intervenções previstas e referenciadas ilustra a passagem de domínio da definição da estratégia para a ação de execução e realização de projeto no domínio da requalificação urbana.

Tendo em conta este cenário, o município de Seia pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana, já iniciado através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU), que não só abranja o Centro Histórico, mas igualmente uma área consolidada adjacente ao Centro Histórico de Seia (da Vila às Fábricas), que integra vários edifícios públicos, espaços verdes e eixos fundamentais de acesso ao centro da vila, propondo assim a complementaridade destes edifícios e espaços públicos aí existentes ao aglomerado histórico existente.

Pretende-se uma intervenção a vários níveis, no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado, criando condições que motivem a recuperação e reabilitação de edifícios singulares e daqueles que representam e continuam a ser os símbolos identitários desta região.

O objetivo para as intervenções de requalificação urbana prende-se com a necessidade de criar espaços agradáveis e atrativos, de forma a dotar esta área de um espaço público qualificado que permita ao centro urbano ter um papel fomentador e integrador com vista à socialização. De referir que as ações previstas pretendem ser integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que visa afetar não só a nível urbanístico, mas também ambiental e paisagístico.

São estes fundamentos que num todo permitem criar a relação e o equilíbrio perfeito e garantem a aliança entre a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações. Pretende-se assim afirmar a política e a opção estratégica de assumir a reabilitação urbana como um dos instrumentos de desenvolvimento e da melhoria das condições de vida, mas também da capacidade de atração do município.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da vila não se perca ou sofra descaraterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. O município considera que existe necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

A ARU da Vila às Fábricas aprovada, engloba uma área total de aproximadamente 38 ha, que encerra estruturas ou grandes complexos industriais obsoletos, que apesar de estarem frequentemente associadas às problemáticas da cidade actual, constituem uma parte integrante do conjunto urbano com valor histórico e apresentam-se por isso como elementos constituintes de uma imagem urbana com significado e valor. Nesse sentido, os projectos que visam a recuperação e revalorização destas zonas ou instalações revelam-se hoje um instrumento fundamental para a requalificação urbana.

Os processos de reconversão de antigas zonas industriais (sejam eles portos, estações ferroviárias, centrais energéticas, fábricas, quartéis etc.), dadas as suas condições materiais ou de localização, têm a capacidade de potenciar usos mais proveitosos para a cidade, e por isso estão muitas vezes contemplados nas políticas urbanas (Borja e Muxi, 2003 : 71).

Efectivamente, as zonas onde se encontram as industriais desactivadas são geralmente zonas que constituem óptimas oportunidades de ocupação para novos equipamentos, como espaços culturais, de restauração, hotelaria, escritórios e até habitação. Nesse sentido é fácil de entender o grande interesse tanto do investimento privado como público nas zonas industriais desactivadas.

As acções de regeneração urbana desta antiga zona industria baseadas em actividades culturais, merecem uma atenção especial, uma vez que, num período recente, têm vindo a ser frequentemente utilizadas como uma ferramenta política e económica que visa tornar as cidade mais competitivas e atractivas.

As ações previstas de intervenção urbana são maioritariamente dirigidas às infraestruturas, reabilitação de edifícios, bem como à requalificação de espaços urbanos. A reorganização dos espaços visa facultar, aos arruamentos de acesso, infraestruturas adequadas que permitam contribuir para reduzir a sinistralidade rodoviária e proporcionar melhorias significativas na segurança rodoviária.

Prevê-se que a qualificação e a reabilitação desta zona provoque efeitos sobre a qualificação do edificado, seja nas instalações de uso comercial e de serviços, seja numa outra fase das edificações afetas ao uso residencial. Esta

forma de intervenção sobre o espaço público, associada à oportunidade de discussão e de envolvimento de agentes na promoção da valorização e da reabilitação do edificado e ainda aos incentivos para a reabilitação do edificado, pode contribuir fortemente para a valorização e reabilitação de todo o tecido edificado.

Com o presente documento, e o conhecimento da realidade urbana que caracteriza Seia, determinou-se uma focalização num conjunto de intervenções de reabilitação que ora se planeiam, cujos princípios orientadores são:

1| Intervenção Integrada

- privilegiar uma escala de intervenção, diferente da geralmente considerada em reabilitação (agora o conjunto edificado em detrimento do imóvel individualizado).

2| Intervenção Sustentável

- aplicar uma visão sistémica do objeto de reabilitação, considerando, naturalmente, a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas igualmente a dimensão cultural, ambiental e social, financeira e económica.

Privilegiando a perceção da intervenção no seu conjunto, pela maior valorização urbana que daí resulta, permite-se um salto qualitativo importante:

- ▶ a transição da recuperação estrita do edificado para a revitalização funcional, dos usos, das acessibilidades, da tipologia de habitantes;
- ▶ o passar das preocupações, legítimas e prementes, de segurança, estabilidade e salubridade, para uma visão integrada e estrategicamente pró-ativa, que reflita sensibilidades culturais e ambientais, a defesa dos residentes tradicionais e comerciantes, e incorporando fatores de correção no mercado.

Constata-se particularmente que o tecido urbano existente no interior da ARU do CHSeia e, apesar do esforço que a autarquia tem vindo a exercer no local, ainda é um lugar a necessitar de cuidado, onde se é confrontado com um conjunto urbano pouco controlado e que não atrai aqueles, que porventura, pretendam aqui investir.

Entendendo a ARU da Vila às Fábricas como uma estrutura interdependente, que deverá ser gerada e utilizada por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado em articulação com o espaço público envolvente. Assim, qualquer intervenção neste, deverá pressupor a sua consolidação formal e funcional, num contíguo urbano, de modo a evitar ruturas morfológicas que conduzem à marginalização do que agora existe em relação à sua expansão.

A problemática do espaço público, tem de ser desenvolvida de um ponto de vista urbanístico, a partir da análise das morfologias sociais e urbanas.

Na abordagem urbanística, estamos perante uma componente urbanística integradora do projeto em causa, mas com a função de explicitar um lugar público, de manifestação social e de afirmação política. A abordagem socio-urbanística da ARU, principalmente no seu centro tradicional, integra no espaço público a noção de “não-lugares”³, pondo em causa a mera distinção entre público e privado, insinuando-se, com ambiguidade funcional e complexidade morfológica, no próprio tecido urbano.

Atualmente, existem na ARU do CHSeia algumas insuficiências de devem ser colmatadas:

- 1. inexistência de uma relação volumétrica adequada entre espaço construído e o espaço livre;**
- 2. inexistência de espaços de estadia;**
- 3. estacionamento desorganizado e desajustado;**
- 4. falta de qualidade de ambiente urbano;**
- 5. mobiliário urbano insuficiente e desadequado;**
- 6. inexistência de acessibilidades adequadas a pessoas de mobilidade reduzida ou deficiência visual ou auditiva;**
- 7. desorganização e desarticulação entre espaços livres públicos e privados.**

Um aspeto relevante, é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção no espaço público, deverá criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os urbanos e mesmo os de outras escalas (como a internacional) por via de uma projeção estética e funcional, em que o objetivo central de criação de um Living Lab - **Seia – cidade da inovação (criativa e do conhecimento)**.

Apesar da relevância dos fatores agora apresentados, podem ser destacados dois factores principais na definição do sucesso dos processos de regeneração urbana das antigas zonas industriais:

- I. **A capacidade atractiva do espaço público** - Um espaço, que dadas as infra-estruturas, serviços e usos que suporta, assim como as qualidade do seu desenho, tem a capacidade de atrair utilizadores, é um espaço que presta um bom serviço à população, seja ela a sua comunidade próxima ou de outros pontos. Estes espaços têm geralmente a qualidade de um espaço público central, são integradores, promovem a coesão social, suportam uma grande variedade de actividades e de

³ A tecnologia, as infraestruturas e a função comercial determinam o contacto com lugares que supõem uma temporalidade que não é a própria do território sobre o qual se encontra localizado. Os “não-lugares”, são lugares de uma temporalidade e espacialidade difusas e desconectadas.

utilizadores, garantindo a sua segurança e conforto. As dinâmicas de utilização e ocupação que estes espaços proporcionam contribuem para a definição de uma identidade clara e coerente, onde os significados e símbolos são entendidos e valorizados por todos os utilizadores. O potencial de transformação que um espaço deste tipo concede à envolvente vai-se reflectir no seu tecido económico, contribuindo ainda o desencadear dos processos de gentrificação. Estes factores são particularmente visíveis no espaço público envolvente à *Can Saladrigas*, que regista uma afluência significativa, uma grande diversidade de usos, e que tem a capacidade de contagiar a envolvente próxima, regenerando o tecido social envelhecido que ali existia. Mas os benefícios deste espaço estendem-se ao apoio que este oferece à comunidade em que se insere, com a disponibilização de espaços direccionados ao ócio e ao lazer assim como de serviços necessários. São sem dúvida os serviços e infra-estruturas (biblioteca, cafés, esplanadas, mercado, etc.) que ali existem, assim como as qualidades do desenho (proporções do espaço, materiais, mobiliário e elementos vegetais utilizados) deste espaço que o tornam tão atractivo para a população.

- II. **A articulação do valor prático e simbólico do espaço** - Um espaço que consiga conciliar um elevado padrão prático de utilização com uma série de elementos simbólicos que dotem o espaço de significados para a população é um também ele um espaço de qualidade. A facilidade com que estes espaços são percebidos, isto é, a facilidade com os utilizadores apreendem e atribuem valor a estes espaços, tem um importante papel na definição de memórias individuais e colectivas, no desenvolvimento de sentimentos de afectividade e ainda nas dinâmicas de utilização e apropriação do espaço público.

6.2. Fundamentos e Critérios

C. Articulação com o PDM de Seia

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. 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.

Quadro 104 - Área Central de Seia - Largo da Feira e Espaços Envolventes

Intervenção / Ação	Área Central de Seia - Largo da Feira e Espaços Envolventes
Local / Freguesia	União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros
Objetivos	Corresponde à área da subcategoria dos espaços centrais designada: “área central a consolidar” para a qual se propõe retomar o processo de elaboração de um Plano de Pormenor designado Plano de Pormenor do Largo da Feira e Áreas Envolventes, mantendo os objetivos anteriormente definidos: - Afirmar Seia e o concelho pela qualidade do Centro Cívico (social, económico, urbanístico, arquitetónico e paisagístico) da cidade; - Desenvolver um modelo de ordenamento da área, que potencie a oferta da cidade em termos de

	funções urbanas centrais da cidade, como sejam o comércio, serviços e o espaço público qualificado (espaços verdes); - Desenvolver soluções de articulação das áreas urbanas, equipamentos existentes na área e nos espaços envolventes; - Desenvolver soluções futuras para a transformação do espaço da feira; - Valorizar e consolidar do ponto de vista biofísico e paisagístico os terrenos declivosos que existem na área.
Entidade Promotora	Câmara Municipal de Seia
Parceiros	Privados
Instrumento de Execução	Projeto de Intervenção
Estimativa Orçamental (€)	50.000,00
Prioridade de Execução	Médio Prazo
Fontes de Financiamento	CMS / Privados / Fundos Comunitários
Calendarização	A definir no âmbito do programação associada ao instrumento de execução a adotar
Observações	A estimativa orçamental apresentada refere-se apenas aos custos estimados e associados ao processo de elaboração do instrumentos de gestão territorial que concretiza a execução da UOPG. Será este instrumentos de gestão territorial que, em função das respetivas propostas, definirá o programa de execução e os meios de financiamento associados aos diversos projetos e intervenções propostas cuja execução será coordenada pelo município ou da sua responsabilidade.

Tabela 1. Processo de Reabilitação Urbana da Área Central de Seia – Largo da Feira e Espaços Envolventes

Quadro 105 - Área da FISEL

Intervenção / Ação	Área da FISEL
Local / Freguesia	União das Freguesias de Seia, São Romão e Lapa dos Dinheiros
Objetivos	- Corresponde a uma área ocupada pelas instalações e edifícios fabris da ex FISEL/FERCOL maioritariamente devolutas, em processo de abandono, para a qual se definem objetivos de regeneração funcional e urbanística a desenvolver em sede de Plano de Pormenor, Unidade de Execução ou Programa de Ação Territorial. - Preconiza-se o desenvolvimento de um programa de reestruturação urbana da área, propondo-se a instalação de atividades de natureza urbana, habitação, comércio, serviços, espaços públicos que lhe permitam adquirir fatores de centralidade na cidade, aproveitando os fatores de localização potenciais que a caracterizam.
Entidade Promotora	Câmara Municipal de Seia
Parceiros	Privados
Instrumento de Execução	Projeto de Intervenção
Estimativa Orçamental (€)	50.000,00
Prioridade de Execução	Médio Prazo
Fontes de Financiamento	CMS / Privados / Fundos Comunitários
Calendarização	A definir no âmbito do programação associada ao instrumento de execução a adotar
Observações	A estimativa orçamental apresentada refere-se apenas aos custos estimados e associados ao processo de elaboração do instrumentos de gestão territorial que concretiza a execução da UOPG. Será este instrumentos de gestão territorial que, em função das respetivas propostas, definirá o programa de execução e os meios de financiamento associados aos diversos projetos e intervenções propostas cuja execução será coordenada pelo município ou da sua responsabilidade.

Tabela 2. Processo de Reabilitação Urbana da Área da FISEL

Área central de Seia - Largo da Feira e Áreas Envolventes (Espaços centrais tipo I)

Esta área corresponde à área do Largo da Feira e Áreas Envolventes em Seia, para a qual se preconiza o desenvolvimento de um projeto urbano, nele se assumindo os objetivos seguintes:

- ▶ Afirmar Seia e o concelho pela qualidade do Centro Cívico (social, económico, urbanístico, arquitetónico e paisagístico) da cidade;

- ▶ Desenvolver um modelo de ordenamento da área, que potencie a oferta da cidade em termos de funções urbanas centrais da cidade, como sejam o comércio, serviços e o espaço público qualificado (espaços verdes);
- ▶ Desenvolver soluções de articulação das áreas urbanas, equipamentos existentes na área e nos espaços envolventes;
- ▶ Desenvolver soluções futuras para a transformação do espaço da feira;
- ▶ Valorizar e consolidar do ponto de vista biofísico e paisagístico os terrenos declivosos que existem na área.

Área da Fisel (Espaços centrais do tipo II)

Esta área assume correspondência com uma área que se apresenta ocupada pelas instalações e edifícios fabris da ex “FISEL/FERCOL”, maioritariamente devolutas, e para a qual se definem objetivos de regeneração funcional e urbanística a desenvolver no âmbito de um projeto urbano com um programa de reestruturação urbana da área, propondo-se a instalação de atividades de natureza urbana, habitação, comércio, serviços, espaços públicos que lhe permitam adquirir fatores de centralidade na cidade, aproveitando os fatores de localização potenciais que a caracterizam.

D. Articulação com o PROT-Centro, PDM de Seia e PEDUS de Seia

A estratégia do PEDU de Seia encontra-se totalmente conciliada com os PROT e o PDM recentemente revisto, salientando-se a lógica de integração do PEDUS com a estratégia do PDM de limitação das áreas de expansão para construção nova.

Efectivamente, e antecipando as opções políticas constantes na nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território, o novo PDM de Seia limitou a expansão para a orla e apostou de forma clara e inequívoca na reabilitação urbana.

Como se refere no relatório do PDM: *“a criação de novas áreas de expansão urbana de natureza residencial, não constitui no quadro atual das dinâmicas territoriais e demográficas do concelho um objetivo de desenvolvimento urbano, sendo apenas expeável que possa ser admitir a definição de novas áreas urbanas quando estas se destinam a instalação de equipamentos (espacos de usos especial) ou de atividades empresarial (espacos de atividade económica) (...) sendo de assumir, em linhas gerais, que não se entende como justificável um aumento da área global de solo urbano presentemente existente, sendo mesmo de assumir a necessidade da sua redução”*. Conclui determinando a aposta integral na estratégia de reabilitação e regeneração urbana⁴.

⁴ Relatório do PDM de Seia em vigor – Junho 2015, pág. 76

Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-Centro)	PDM de Seia	PEDUS de Seia
Valorizar estrategicamente os ativos específicos de internacionalização da Região.	Promover a competitividade e o desenvolvimento económico do território.	Valorizar os activos imobiliários e o património físico das ARU de Seia e São Romão tendo em vista o desenvolvimento económico de Seia.
Viabilizar a transição sustentada da Região para a Sociedade Inclusiva do Conhecimento.	Promover a sustentabilidade ambiental e a criação de conhecimento.	Criação de uma rede de apoio ao à criação de conhecimento interligando todas as escolas e centros de investigação de Seia com criação de unidades de alojamento para investigadores e estudantes.
Uma visão estratégica territorialmente diferenciada para o mundo rural.	Promover o desenvolvimento dos lugares com base na regeneração urbana.	Criação de uma centralidade de Seia utilizando os seus elementos imóveis patrimoniais característicos, de forma a que esta cidade seja vista como uma verdadeira entrada para a Serra da Estrela.
Valorizar complementaridades e sinergias entre recursos turísticos suscetíveis de reconhecimento pela procura.	Promover a coesão social e o desenvolvimetto cultural.	Criação de Redes de Alojamento Turístico, Cultural e Científico diferenciadas, valorizando as complementaridades existentes e promovendo a inclusão social das populações residentes que atribuem a identidade própria de Seia.
Valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação.	Apostar na Regeneracao, requalificacao e reabilitacao urbana.	Desenvolvimento das 2 ARU de Seia e São Romão como forma de focalização do esforço municipal de reabilitação e regeneração urbana, com criação de centralidade e identidade de espaço.
Valorizar o potencial de energias renováveis da Região como fator de diferenciação competitiva.	Promover a qualidade urbanistica e arquitetonica.	Promoção dos elementos de diferenciação urbanística e arquitectónica de forma a que se crie uma verdadeira vivência urbana em Seia, por via da criação de uma Manual de Reabilitação Urbana.

Organizar e valorizar o potencial para o policentrismo.	Prever de forma adequada e localizada o desenvolvimento de áreas específicas de desenvolvimento urbano (de reabilitação, de urbanização, de requalificação e valorização urbana e ambiental)	Reorganização dos eixos de mobilidade de Seia, com a criação de um hub intermodal que se constitua como centro aglutinador das deslocações para a Serra da Estrela, ligando-o, por via de ligações pedonais ao centro histórico e às áreas de produção de conhecimento, reabilitando a antiga rede de caminhos.
Potenciar a biodiversidade e as suas mais-valias ambientais.	Entender o território do concelho como um sistema de valores biofísicos, económicos, sociais e culturais dos quais depende a capacidade competitiva.	Redução dos níveis de emissão de CO ₂ , com a criação do hub intermodal e a rede de caminhos da vila e pela redefinição dos meios de transporte entre as unidades urbanas do concelho de Seia.
Implementar políticas de prevenção e mitigação dos riscos.	Assumir a promoção ambiental como designio e como um fator territorial competitivo.	Criação de uma rede de mobilidade sustentável.
Uma estratégia para os territórios de baixa densidade.	Assumir a transformação territorial dos lugares e dos espaços urbanos numa perspetiva integrada, envolvendo ações de âmbito material e imaterial.	Posicionar Seia como ponto de entrada na Serra da Estrela, valorizando o seu património edificado, ambiental e os seus Sabores e Saberes, concretizando uma verdadeira transformação territorial dos espaços urbanos e das redes de mobilidade.

E. Articulação com o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Seia

Os principais fundamentos e critérios que resultaram da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas, prenderam-se com a articulação da mesma com a estratégia transversal anteriormente expressa em sede do Plano de Ação de Regeneração Urbana, dando uma resposta integrada a todas as Prioridades de Investimento (4.5, 6.5 e 9.8) do Portugal 2020 e cumprindo as seguintes prioridades:

1 – Prioridade de Investimento 4.5 + 6.5 |Intervenção municipal

- a) Contiguidade territorial geradora de dinâmicas “em cadeia” – impactos intermunicipais
- b) Otimização e articulação de competências técnicas;
- c) Regulação de mercado através da oferta.

2 – Prioridade de Investimento 4.5 + 6.5 + 9.8 |Incentivo à mobilidade, Melhorar o Ambiente Urbano

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

- a) Espacial intra e inter municipal;
- b) Entre diferentes tipos de promoção habitacional;
- c) Intra-parque público.

3 – Prioridade de Investimento 4.5 e 9.8 | Otimização dos recursos existentes

- a) Património edificado: fogos ocupados subdimensionados ou desajustados + fogos vagos;
- b) Agilização dos mecanismos de controlo dos direitos de “subsidição”;
- c) Possibilidade de criação de fundos de investimento imobiliário.

4 – PRIORIDADE DE INVESTIMENTO – 6.5 + 9.8 |Articulação/concertação com outras políticas públicas –

identificação clara dos pontos de intersecção de modo a evitar propostas demasiado generalistas e abstratas

- a) Segurança social: harmonização dos critérios de providência/subsidiariedade social coordenação dos apoios para evitar sobreposições (em articulação com o princípio 3);
- b) Política de Solos / ordenamento e gestão integrada e sustentada do território e cidades (em articulação com os princípios 1 e 2);
- c) Justiça (reabilitação e arrendamento);
- d) Emprego (em articulação com o princípio 2);
- e) Fiscal: implementação de instrumentos de opções estratégicas de discriminação positiva ou negativa (parte integrante da constituição de uma ARU).

F. Articulação com a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela 2020 (EIDT)

Na vertente micro-política, o ORU da ARU da Vila Às Fábricas é igualmente um instrumento de concretização da estratégia global de desenvolvimento tendo em vista a aplicação local dos desígnios comunitários, nacionais e regionais.

É importante realçar o facto de a ORU Sistemática para ARU da Vila às Fábricas, insere-se plenamente na **Estratégia Integrada de Desenvolvimento Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela 2020 (EIDT), de Março de 2015, concretizando a nível local as prioridades definidas a nível regional.**

Posicionamento Estratégico EIDT	Concretizações EIDT	Posicionamento Estratégico PEDU SEIA	Concretizações PEDU SEIA
---------------------------------	---------------------	--------------------------------------	--------------------------

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

<p>As entidades do sector público assumem um papel de facilitadores e de catalisadores de acção das restantes entidades do território.</p>	<p>Os agentes públicos como facilitadores e catalisadores da acção das empresas, das entidades associativas e do terceiro sector;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promoção da inovação baseada no apoio ao empreendedorismo e à ligação entre empresas e entidades do ensino superior; - Cooperação inter-municipal como fonte de eficácia na obtenção de resultados e eficiência na utilização de recursos. 	<p>O município de Seia assume um papel de facilitador e de catalisador de acção de regeneração urbana das restantes entidades do território.</p>	<p>O Município de Seia como facilitador e catalisador da acção de Reabilitação dos privados, das entidades associativas e do terceiro sector</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promoção da inovação baseada no apoio ao empreendedorismo (rede de Sabores e Saberes) e à ligação entre empresas e entidades do ensino superior - Cooperação inter-municipal como fonte de eficácia na obtenção de resultados e eficiência na utilização de recursos (Rede Regional de Alojamentos Turísticos)
<p>Em matéria de recursos e competências, ênfase na lógica de valorização entre recursos produtos actividades na óptica da especialização municipal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lógica de valorização “recursos – produtos – actividades”; - Aposta na promoção e na atracção de investimento; - Optimização das redes existentes e economias de escala; - Redução de custos de contexto; - Enfoque no território e nas suas características – baixa densidade, interioridade, valia do património e dos recursos – como base de diferenciação e de criação de riqueza. 	<p>Em matéria de recursos e competências, ênfase na lógica de valorização entre recursos, produtos e actividades que constituem vantagem comparativa do município de Seia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lógica de valorização “recursos – produtos – actividades” – Rede Sabores e Saberes de Seia - Aposta na promoção e na atracção de investimento na área da Reabilitação e Regeneração Urbana - Optimização das redes existentes e criação de novas redes de fomento de reabilitação urbana - Redução de custos de contexto (Via Verde para a Reabilitação) - Enfoque na valia do património e dos recursos – como base de diferenciação patrimonial e criação de mercado
<p>Objectivo de Desenvolvimento de boas práticas de regeneração e de preservação do património, e aposta numa lógica de re industrialização do território, no sentido</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aposta na baixa densidade enquanto elemento diferenciador e de criação de riqueza; - Enfoque no território como elemento de criação de riqueza: desenvolvimento sustentável, crescimento verde, agro-industrial e turismo; - Dinamização de boas práticas de 	<p>O Município de Seia como agente Dinamizador, Facilitador, Indutor e Potenciador do Processo de Regeneração Urbana e como agente de Inclusão na</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação dos Imóveis em posse pública para finalidades coerentes com a Estratégia Local e com as Prioridades de Investimento do Programa e criando programas de dinamização e mobilização local; - Definição de estratégia das ARU e eliminação as barreiras burocráticas e

<p>de aumentar o valor acrescentado e a vocação exportadora.</p>	<p>regeneração urbana (Aldeias Históricas, de Xisto e de Montanha, Rede de Judiarias e Áreas de Reabilitação Urbana); - Apoio às estratégias de eficiência colectiva associadas a recursos endógenos.</p>	<p>Regeneração Social.</p>	<p>os custos de contexto do processo de Reabilitação Urbana; - Criação de mercados e dinamização de redes económicas que propiciem a rentabilização da iniciativa privada de reabilitação (mercado turístico, hotel horizontal, rede de residências turísticas temáticas, criação do mercado de Sabores e Saberes, etc...); – Criação de um verdadeiro circuito centralizando (os “Caminhos da Vila”) e de uma interoperabilidade dos diversos meios de transporte criando uma verdadeira entrada para a Serra da Estrela intimamente relacionada com os Sabores e Sabores tradicionais ligada ao centro histórico (criação de uma Centralidade em Seia). – A Inclusão social dos desempregados dos idosos e dos grupos étnicos como acção de regeneração urbana, tendo em vista a dinamização social e a criação de programas inovadores que permitam potenciar aquilo que Seia tem de único, nas redes regionais de criação de Riqueza.</p>
--	---	----------------------------	---

Quadro 2. EIDT e PERU da ARU CHSeia. Posicionamento Estratégico e Concretizações

Saliente-se, ainda, a lógica de integração desta estratégia na revisão do PDM de Seia. Efetivamente, e de modo a fazer cumprir as opções políticas constantes na nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território, o PDM de Seia terá de prever uma limitação para a expansão urbana, apostando, de forma clara e inequívoca, na reabilitação urbana, no que concerne aos aglomerados fora da sede de concelho.

6.3. Objetivos gerais para a criação da ARU da Vila às Fábricas

Os objetivos gerais que apoiam a criação de uma ARU, passam pela estruturação de intervenções de reabilitação com base em num conceitos fundamental: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Seia tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

A delimitação da ARU está associada à exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

De modo a alcançar um enquadramento e compreensão, abrangentes e efectivas, do objecto deste trabalho - a ARU da Vila às Fábricas – foram integradas as relações e dinâmicas estabelecidas entre esta, a cidade e a sua envolvente.

São objetivos desta Área de Reabilitação Urbana:

- ▶ A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- ▶ A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- ▶ A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- ▶ O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social;
- ▶ A criação de soluções de financiamento sustentável da acção de reabilitação urbana.

«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.*

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

- ▶ *Trazar 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 experiências, 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”.»⁵*

Para além de:

- ▶ Reabilitar o tecido urbano abandonado e degradado onde se localização antigas fábricas, garantindo a proteção e promoção da valorização do património cultural e histórico/arquitetónico;
- ▶ Modernizar as infraestruturas urbanas;
- ▶ Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
- ▶ Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ▶ Adotar padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- ▶ Criar e fomentar espaços de encontro e de sociabilidade;
- ▶ Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da história do município;
- ▶ Reforçar a inserção da vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas, bem como o comércio tradicional do território envolvido;
- ▶ Promover de uma cidadania ativa e participante;
- ▶ Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada.

Para além dos objetivos descritos anteriormente e de acordo com a alínea a) e seguintes do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, também se pretende:

- ▶ Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- ▶ Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

⁵ In Memória Descritiva da Proposta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas, 2016.

- ▶ Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ▶ Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- ▶ Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- ▶ Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ▶ Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ▶ Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
- ▶ Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- ▶ Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- ▶ Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

6.4. Objetivo Específico – Desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo ⁶

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 CO₂, 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.

⁶ Baseado na Memória Descritiva da Proposta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas, 2016.

O Município de Seia há muito que promove uma política "*low-carbon*", 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 carbon*), 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 da Vila Às fábricas 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, verificando-se uma evolução demográfica desfavorável, envelhecimento da população residente e parcas 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 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.

Em sede desta ORU, são erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e procedimentalizados todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam a tecido económico e social, assim como o mercado imobiliário urbano e da procedimentalização da decisão administrativa pública - eliminando-se as falhas administrativas que os afetam - será possível executar as restantes políticas sectoriais de desenvolvimento,

em particular a política de habitação, arrendamento, integração social das comunidades desfavorecidas, promoção turística e cultural entre outras.

De facto, não nos podemos esquecer o fundamento de uma ORU: a baixa significativa de emissões de carbono, a adoção de medidas destinadas ao melhoramento do ambiente urbano, a promoção da fixação de habitantes a preços regulados, a recuperação dos modos de vida tradicionais, a criação de riqueza e o desenvolvimento e promoção dos níveis de qualidade de vida dos seus cidadãos, principalmente das comunidades desfavorecidas.

Neste âmbito, o **conteúdo integrado** que se propõe para as estratégias de intervenção, será sempre aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução física, de modo a proceder-se ao acto da decisão em termos qualitativos, o que permitirá decisões céleres e fundamentadas. Por outro lado, este modelo integrado, irá quantificar os custos que a própria cidade de Seia a sustenta devido aos fluxos da população em causa.

Face a estas especificidades, a Câmara Municipal de Seia, através da ORU da ARU da Vila às Fábricas, eleva o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes, reabilitando edifícios vagos nas ARU, consequente, de forma a potenciar: a inclusão social, a formação profissional e o emprego, a ocupação de edifícios vagos, na vertente, não só habitacional, mas também na vertente empresarial, nomeadamente turística.

Neste contexto, no quadro da gestão estabelece-se, por via ativa, não apenas um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, mas também ao fomento do emprego e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado (“**Bolsa de Arrendamento Urbano**”).

Assim sendo, definimos como horizonte temporal o ano 2020, o qual de forma simbólica, mas objetiva, pretende estabelecer uma meta no tempo.

A estratégia da ORU da ARU da Vila às Fábricas assenta, tal como decorre do diagnóstico apresentado, na otimização do parque habitacional disponível, promovendo a reabilitação e regeneração urbana, na melhoria da rede de acessibilidades e promoção de mobilidade sustentável, reduzindo o nível de emissões de CO₂ e a eficiência energética, e na inclusão de grupos sociais desfavorecidos, *maxime*, os idosos, grupos étnicos e pessoas desempregadas.

Nesta lógica, a presente ORU Sistemática assenta num **modelo de Regeneração Urbana Alargada**, onde as entidades públicas se constituem como agentes dinamizadores do processo de reabilitação, incentivando os privados a desenvolverem as suas opções de investimento. Neste quadro, a estratégia de reabilitação funde-se num

objectivo político único e que se traduz num desígnio de Crescimento Inteligente, Inclusivo e Sustentado que é a base da Estratégia Local SEIA 2020.

Neste contexto, o município de Seia pretende ser:

- **Agente Dinamizador da Regeneração** – Reabilitando imóveis em sua posse para finalidades coerentes com a Estratégia Local e com as Prioridades de Investimento do Programa e criando programas de dinamização e mobilização local;
- **Agente Facilitador da Regeneração** – Dando o exemplo, delimitando e definindo a estratégia das ARU e eliminando as barreiras burocráticas e os custos de contexto do processo de Reabilitação Urbana;
- **Agente Indutor do Mercado da Reabilitação** – Criando mercados e dinamizando redes económicas que propiciem a rentabilização da iniciativa privada de reabilitação [mercado turístico, “Hotel Horizontal” e rede de “Residências Turísticas Temáticas” (com a reabilitação/adaptação de imóveis actualmente desocupados/devolutos), criação do “Mercado de Sabores e Saberes” (com a reabilitação do Antigo Mercado de Seia e valorização do Mercado de São Romão), “Residências temporárias especializadas”, “Co-housing village”, Edifícios culturais (biblioteca, conservatório, museu da cidade)];
- **Agente Potenciador das Redes de Infra-estruturas de Circulação e criação de um hub de entrada na Serra da Estrela (Porta da Estrela “welcome center”)** – Criar um circuito centralizando, recuperando percursos pedonais antigos caídos em desuso apelidando-os de “Caminhos da Vila” e facilitando a interoperabilidade dos diversos meios de transporte e criando uma verdadeira entrada para a Serra da Estrela intimamente ligada ao “Mercado de Saberes e Sabores tradicionais” ligada ao centro histórico;
- **Agente de Inclusão na Regeneração Social** – Os desempregados, os idosos e os grupos étnicos como agentes potenciadores da acção de regeneração urbana, tendo em vista a dinamização social e a criação de programas que permitam potenciar aquilo que Seia tem de único, nas redes regionais de criação de Riqueza.

Esta Estratégia de Regeneração Urbana insere-se perfeitamente na estrutura Macro-Política comunitária, nacional e regional.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS A REABILITAR, O SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO E EXTENSÃO DAS INTERVENÇÕES NELES PREVISTAS

(de acordo com a alínea b) do número 5 do artigo 34º Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

7.1. Diagnóstico Global

A. Breve Caracterização⁷

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.

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.⁸

7.2. Levantamento de edifícios desocupados na ARU da Vila às Fábricas

O levantamento tipo-morfológico da área de intervenção, foi efetuado em janeiro de 2017 e reuniu um diagnóstico exaustivo do edificado, na sua caracterização atual, que serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das atividades previstas na presente estratégia de reabilitação urbana.

Assim, entendeu-se que, perante os novos desafios que se constituem atualmente na afirmação das competências do poder local, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da Vila às Fábricas, deveria evidenciar a importância do projeto urbano no contexto da reabilitação, apontando como um dos principais objetivos o reforço da identidade territorial com a: Identificação de edifícios atualmente vagos (desocupados e/ou devolutos), a reabilitar, para os colocar no mercado de arrendamento urbano.

Num contexto de competitividade, o Município de Seia, vem criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano e sobre as perspectivas de requalificação urbana nos novos tempos de

⁷ Ressalva: Identificaram-se erros grosseiros no quadro extraído dos Censos 2011 (fonte: INE), nomeadamente no que se refere à soma de alojamentos “residência habitual” com os alojamentos “residência secundária e alojamentos vagos, que não é igual ao número total de alojamentos existentes. Assim como, no que se refere à soma de edifícios “sem necessidade de reparação” com os edifícios “com necessidade de reparação”, que não é igual ao número total de edifícios existentes.

⁸ In Memória Descritiva da ARU da Vila às Fábricas.

construção da urbe, nas novas formas de mobilidade, nas novas interpretações do território, **identificando os seus espaços vagos.**

Neste contexto, o levantamento que abrangeu a ARU delimitada (área de intervenção), sinalizou **4 edifícios atualmente vagos, (de propriedade privada, desocupados e/ou devolutos e/ou ruína), que após reabilitação/adaptação, podem vir a disponibilizar 7 alojamentos** (cfr. Tabela 7. Imóveis desocupados a reabilitar – investimento e recuperação) **cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de colocar no mercado** - (4 edifícios = 21 alojamentos = 431 m² reabilitados e colocados no mercado de arrendamento).

Numa segunda perspetiva, o modelo harmonizado e analítico que se propõe, permitirá o desenvolvimento de uma política de apoio ao empreendedorismo efetiva, com efetiva interação municipal, mas também intermunicipal, dado que os campos de aposta em sede de política pública de fomento. A transferência de conhecimentos entre os empreendedores, as empresas e as instituições de ensino superior (nomeadamente a **Escola Superior de Turismo e Hotelaria do Instituto Politécnico da Guarda**) poderá ser gerida numa plataforma coerente, com efetiva mobilidade e capilaridade, promovendo a mobilidade espacial intra e intermunicipal e a efetiva fixação por via da disponibilização de diferentes tipos de promoção habitacional e turística.

Identificação do Edifício (em planta)	Área de construção existente (m ²)	Nº de Pisos existente	Estado de Conservação actual	Nível de Intervenção proposto	Tipologias Propostas				Valor de reabilitação estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção de reabilitação (€)	Por aplicação das regras estabelecidas pelo regulamento do programa de financiamento "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível"		
					T0	T1	T2				Rendimento Mensal (€)	Rendimento Anual (€)	Recuperação do Investimento (em anos)
1	45,00	1	Péssimo	1	1	0	0		630.00 €	28 342,50 €	145,65 €	1 747,80 €	19,1
2	82,00	1	Médio	4	0	0	1		220.00 €	1 076,59 €	352,95 €	4 235,40 €	5,0
3	121,00	2	Excelente	5	0	1	1		- €	- €	602,25 €	7 227,00 €	0,0
4	183,00	3	Bom	4	0	3	0		220.00 €	40 295,44 €	747,90 €	8 974,80 €	5,3
Totais	431,00	----	----	----	1	4	2		---	86 714,53 €	1 848,75 €	22 185,00 €	9,8

Tabela 3. Imóveis desocupados a reabilitar - investimento e recuperação

A. Metodologia de Levantamento e Diagnóstico

Para a elaboração do levantamento e diagnóstico de edifícios na ARU da Vila às Fábricas, foi utilizada uma ferramenta informática (**SICAD**: “*Sistema de Informação, Caracterização, Análise e Diagnóstico*”⁹ | © DomusReHabita), desenvolvida para o efeito, que garante a aplicabilidade a respostas diferenciadas e à flexibilidade no processo de diagnóstico. Por outro lado, esta ferramenta, potenciou uma mais eficiente gestão do tempo e dos recursos envolvidos na condução deste projeto.

▶ **Levantamento de Dados - Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica**

A análise ao edificado tem por base o preenchimento de fichas de caracterização tipo-morfológica (para edifícios) baseado na avaliação física efectuada presencialmente por técnicos especializados. O levantamento e caracterização do edificado encontra-se exaustivamente descrito em Fichas de Edifício (cfr. Anexo 2_ Ficha de Viabilidade de Investimento em Edifícios Reabilitados).

Resumidamente descreve-se a organização da **Ficha de Viabilidade de Investimento em Edifícios Reabilitados**:

- ▶ **Identificação do edifício** – onde são registadas a morada do edifício, respetivas áreas, nº de pisos, área de construção, etc;
- ▶ **Propriedade** – diz respeito à identificação do direito real sobre o edifício e/ou fração com a respetiva identificação de proprietários, morada fiscal, etc;
- ▶ **Características arquitetónicas** – registam-se os dados relativos à caracterização morfológica do edifício principal e definição das diferentes classificações patrimoniais. Estes dados não influenciam o resultado da avaliação, mas permitem conhecer as principais características do edifício;
- ▶ **Estado de conservação** – nesta secção avaliam-se as anomalias parcialmente em função do estado de conservação da estrutura, cobertura, fachadas, vãos e interior e atribui-se um estado de conservação geral ao edifício no seu conjunto;
- ▶ **Nível de intervenção** – é indicado o nível de intervenção necessário (com respetiva estimativa de custo) para reabilitação o edifício;
- ▶ **Uso predominante** – são sinalizados os usos predominantes existentes no edifício.
- ▶ **Património arquitetónico** – compreende os imóveis que, não se encontrando classificados ou em vias de classificação, possuem assinalável valor histórico e/ou arquitetónico no contexto municipal, devendo, como tal, ser alvo de proteção e preservação;
- ▶ **Benefícios fiscais** – confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural;
- ▶ **Penalizações Fiscais** – majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens;

⁹ SICAD: “*Sistema de Informação, Caracterização, Análise e Diagnóstico*”

Acenta num *interface* de base **Excel**™, programado com ferramentas avançadas de cálculo direccionado para a obtenção de estimativas de custo de operações de reabilitação urbana, assim como para cálculos de viabilidade económica e demonstrações financeiras, para cada uma das opções que venham a ser tomadas.

► **Business case:**

Habitação Acessível (IHRU): é indicada uma estimativa orçamental para execução de obras de reabilitação, de acordo com o estado de conservação atual em confrontação com o nível de intervenção necessário. No que respeita o Programa de Financiamento, considerou-se o programa disponibilizado pelo IHRU – “Reabilitar para Arrendar – habitação acessível” que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais em regime de renda condicionada.

MUNICÍPIO DE SEIA
FICHA DE CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA

IDENTIFICAÇÃO GERAL

Concelho: Seia
MUT: 3 Serra de Estrela
Estr.: 1 ALT: 1

LOCALIZAÇÃO
Avenida Dr. Sebastião Costa Nº 7

ÁREAS
ÁREA DO LOTE: 84,0000 (m²)
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO: 84,0000 (m²)
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 250,0000 (m²)
ÁREA ÚTIL (registo matriz): 8 (m²)
ÁREA ÚTIL (registo predial): 8 (m²)
Nº DE PISOS ACIMA DO SOLO: 2
Nº DE PISOS ABaixo DO SOLO: 0
Nº TOTAL DE PISOS: 2

PROPRIETÁRIO
TIPO DE PROPRIETÁRIO: Não há possível saber
RESIDÊNCIA DO PROPRIETÁRIO: Sem informação
VALOR PATRIMONIAL FINANÇAS: Parece Venda
DINÂMICA IMOBILIÁRIA: Parece Venda
VALOR DE VENDA: Parece Venda

CLASSIFICAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO PROFISSIONAL: Espaço Contemporâneo (1981-...)
USO: Habitação
ATENÇÃO: Não

ENERGIA ALTERNATIVA
ENERGIA ALTERNATIVA: Não
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DAS FRANÇAS: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Médio
Nível de Intervenção: 3

VALORES FINANCEIROS
VALOR ARQUIVO: 1.380,00 €
VALOR PRECATORIO: 83.164,21 €
VALOR DE VENDA: 83.164,21 €

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO
Beneficiário: Habitação a preço acessível
Forma de Apoio: Habitação a preço acessível

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO
REABILITAÇÃO DO INVESTIMENTO (Normal): 1.082,00 €
REABILITAÇÃO DO INVESTIMENTO (Maximo): 923,85 €
PRESTAÇÃO (Normal) (Carência): 207,91 €
PRESTAÇÃO (Maximo): 355,14 €

domusrehabita

Pag. 1 / 1

Gráfico 2. Exemplo de Ficha de Viabilidade de Investimento em Edifícios Reabilitados (SICAD - “Sistema de Informação, Caracterização, Análise e Diagnóstico” | copy right DomusReHabita |

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

B. Estado de Conservação

Para a análise do estado de conservação dos edifícios foram definidas as seguintes categorias:

Excelente – edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.

Bom - edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.

Médio – edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).

Mau – edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.

Péssimo – edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Ruína - edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Apresenta-se o gráfico sobre estado de conservação referente aos 4 edifícios desocupados, devolutos e/ou ruína existentes na ARU.

Assim temos:

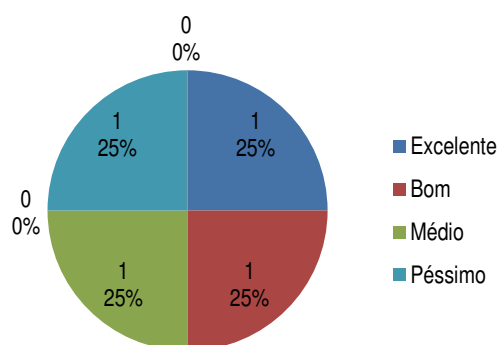


Gráfico 3. Estado de conservação dos edifícios vagos
(devolutos, desocupados e/ou ruína)

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 4 edifícios identificados, temos o seguinte:

- 1 edifício **PÉSSIMO** ✂ **Edifício a necessitar de obras de intervenção profunda**
- 1 edifício **MÉDIO**
- 1 edifício **BOM**

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

1 edifício EXCELENTE

Ou seja, dos 4 edifícios em estudo na ARU da Vila às Fábricas, apenas 1 necessita de obras de intervenção profunda. Relacionando o estado de conservação com a área de construção dos edifícios existentes, nota-se que 10% encontra-se em mau estado.

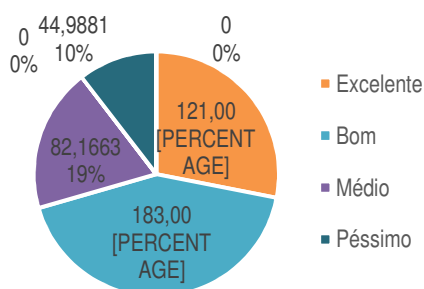


Gráfico 4. Relação entre o estado de conservação e a área de construção

Esta relação traduz-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Área de Construção (valor aproximado em m²)
Excelente – 28%	121,00
Bom – 43%	183,00
Médio – 19%	82,00
Péssimo - 10%	45,00
TOTAL	431,00

C. Níveis de Intervenção

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, o Programa Estratégico de uma Operação de Reabilitação Sistemática, deve identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções previstas para os mesmos. Assim, as visitas técnicas efectuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respectiva ponderação técnica.

Os níveis atribuídos são os seguintes:

Nível 1 – Corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

Nível 2 - Prevê a contenção de fachadas, sendo o restante, um edifício novo.

Nível 3 - Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

Intervenção Urgente – Edifícios que se considerem de intervenção prioritária, devido ao seu estado de conservação geral e/ou serem considerados um possível risco de segurança pública.

A título de esclarecimento adicional, cumpre-nos referir que o “Nível de Intervenção” atribuído aos edifícios está diretamente relacionado com o “Estado de Conservação” previamente definido. Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção
Excelente	5
Bom	4 ou 5
Médio	3 ou 4
Mau	1, 2 ou 3
Péssimo	1, 2 ou 3
Ruína	1 ou 2

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão directamente relacionados com o seu Estado de Conservação. Apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 4 imóveis identificados.

Assim temos,

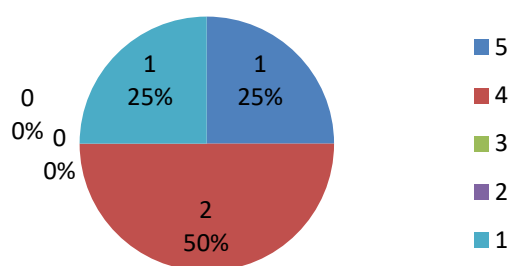


Gráfico 5. Níveis de intervenção propostos para reabilitação dos edifícios vagos (devolutos, desocupados e/ou ruína)

Ora, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **do universo dos 4 edifícios identificados, 1 necessita de intervenções profundas. Ou seja, aproximadamente 25% do total, abrangendo 3 níveis de inervenção:**

Níveis de	Nível 1	1 edifício
-----------	---------	------------

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

Nível 4	2 edifícios
Nível 5	1 edifício

Tabela 4. N.º de edifícios por Nível de Intervenção proposto

D. Estimativa de custo de intervenção¹⁰

Por sua vez, ao “Nível de Intervenção” estão associados valores estimados para reabilitação integral do edifício, os quais tiveram como base os seguintes custos/m²:

Nível de Intervenção	Custo de Obra / m ² (estimado s/IVA)
5	0,00 €
4	220,00€
3	320,00 €
2	500,00 €
1	630,00 €

Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício e não incluem i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização; vi) taxas e licenças administrativas.

De acordo com os pressupostos mencionados anteriormente, para os edifícios em análise, com um somatório de área de construção (aproximado) de 431,00 m², estima-se um custo de intervenção (valor para reabilitar) na ordem dos **86 714,53 euros** (sem IVA), para os 4 edifícios identificados.

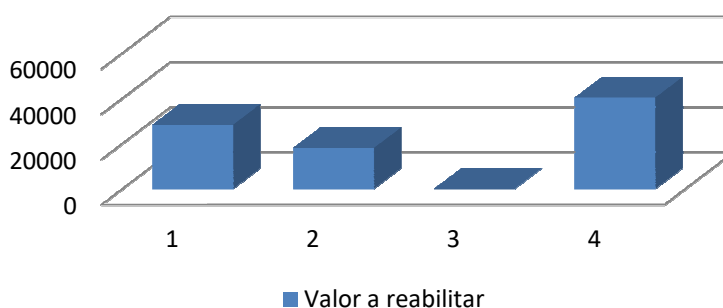


Gráfico 6. Estimativa de custo por edifício (em €)

¹⁰ Todos os valores estimados estarão sempre sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à perfeita execução dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar, mapas de medições detalhadas, certificações e demais exigências legais em vigor.

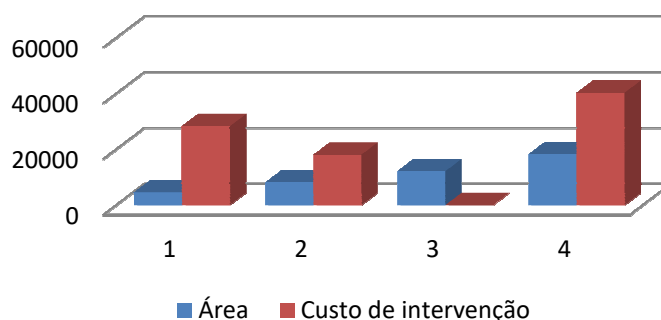


Gráfico 7. Estimativa de custo por edifício (relação área/custo/em €)

Ora, nos termos do Código de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana estão sujeitas a taxa reduzida de IVA de 6% (de acordo com a Ficha Doutrinária n.º 1478 de 2011.01.04, emitida pela Autoridade Tributária)¹¹

Assim, para o valor estimado para a intervenção a realizar aos 4 edifícios, apresentado anteriormente, foram calculados os respetivos valores de IVA, considerando que a redução de imposto.

Neste pressuposto, temos:

Valor Estimado da Intervenção (€ s/IVA)	Valor estimado de IVA A taxa reduzida (6%) (€)	Valor estimado (Σ c/IVA em €)
86 714,53 €	42,054.42 €	128 768,95 €

Tabela 5. Estimativa de custo global da intervenção em edifícios vagos

6.3. Proposta para viabilização de investimento imobiliário em edifícios desocupados na ARU da Vila às Fábricas – Micro Business plan

Considerando as já reconhecida necessidade de resolver o problema de oferta de alojamento de qualidade, é de todo o interesse da Câmara Municipal de Seia, **facilitar as condições necessárias à atração e instalação de novos habitantes, preferencialmente qualificados, que farão parte do fluxo disponível no mercado de trabalho local, oferecendo serviços personalizados de acolhimento e formação avançada.**

Esta circunstância, fomentou a possível reabilitação de imóveis desocupados, **os quais poderão vir a ser colocados no mercado de arrendamento e disponibilizados para albergar, estudantes,** a quem se facilita e

¹¹ Que justifica a taxa reduzida de IVA com a remissão para a verba 2.23 da Lista I anexa ao Código de IVA (CIVA).

apoia todo o processo de instalação em **imóveis situados na presente ARU, cumulativamente com as bolsas já identificadas nas Operações de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Seia e de São Romão**, com o intuito de reforçar as condições de atratividade e de acolhimento de iniciativas e investimentos provenientes do exterior.

Considerando que a oferta de edifícios com este fim, disponível no mercado de arrendamento local, nomeadamente em tipologias que variam entre o T0 e o T2, tende a ser diminuta para a procura expectável no curto prazo por parte de novos residentes, a Câmara Municipal de Seia criará as condições necessárias à concretização de uma política ativa de reabilitação urbana, através do desenvolvimento da operação de reabilitação urbana da ARU da Vila à Fábricas, tendo sido identificados imóveis privados – quando reabilitados pelos seus proprietários - são passíveis de vir a oferecer, pelo menos, **7 novos fogos correspondentes às tipologias mais procuradas (t0, t1 e t2) – a juntar à bolsa já existente na ARU do Centro Histórico de Seia e na ARU de São Romão, com recurso ao investimento de natureza privada (proprietários dos imóveis ou outros)**.

E. Descrição relativa às eventuais receitas diretas e respetivos pressupostos de cálculo¹²

i) Quanto ao programa de financiamento do IHRU “Reabilitar para Arrendar” | princípios de fixação do valor da renda

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos que, após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

No âmbito deste programa de financiamento, a determinação da renda, é condicionada e terá, necessariamente de resultar ou ter como limite o valor atualizado do fogo multiplicado por uma justa taxa de rendimento, como está estabelecido no artigo 79º do RAU, sendo certo que o valor dos fogos é o seu valor real nos termos do artigo 80º do mesmo regime. Assim sendo, para o cálculo das rendas aplicou-se a seguinte fórmula:

$$VPT \text{ (valor patrimonial tributário)} \times Vt \text{ (coeficiente de vetustez)} \times 6,5\% / 12 \text{ meses}$$

¹² Todos os valores apresentados, são meras previsões, com base nos critérios mencionados no presente documento.

Tipologia	Valor patrimonial tributário (VPT)	Coefficiente de vetustez (Vt)	Valor máximo de renda
T0	26 890,71 €	1	145,65 €
T1	46 025,59 €		249,30 €
T2	65 160,47 €		352,95 €

Tabela 6. Fixação do valor de rendas

Ora, nestes termos a aplicação das rendas máximas a cada uma das tipologias traduz-se, a nível global, nos seguintes valores estimados:

Tipologia	n.º de alojamentos	Valor de Renda (/mês)	Receita Total (/mês/tipologia)	Receita Anual (ano 1)
T0	1	145,65 €	145,65 €	1 747,80 €
T1	4	249,30 €	997,20 €	11 966,40 €
T2	2	352,95 €	705,90 €	8 470,80 €
Total	7	---	1 848,75 €	22 185,00 €

Tabela 7. Receitas mensais e anuais estimados por aplicação de rendas máximas

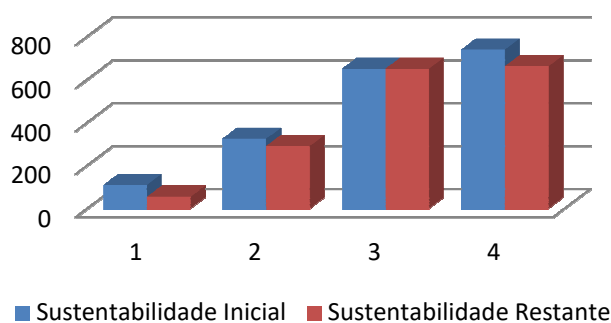


Gráfico 8. Sustentabilidade do Investimento

ID (em planta)	Área de Construção (m ²)	Nº de Pisos	Estado de Conservação Actual	Nível de Intervenção Proposto	Tipologia Proposta			Valor estimado de obra /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção S/IVA(€)
					T0	T1	T2		
1	45,00	1	Péssimo	1	1	0	0	630,00	28 342,50
2	82,00	1	Médio	4	0	0	1	220,00	1 076,59
3	121,00	2	Excelente	5	0	1	1	0,00	0,00
4	183,00	3	Bom	4	0	3	0	220,00	40 295,44
Totais	431,00	---	---	---	1	4	2	---	86 714,53¹³

Tabela 8. Estimativa de custo da intervenção de reabilitação em edifícios vagos

¹³ Acrescido de IVA à taxa prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao Código de IVA (CIVA).

8. ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA GERAL

A intervenção que se propõe visa responder a diversos desafios que se colocam ao município de Seia. Neste quadro, e em articulação com Perspectiva Europa 2020, com o CRER2020, com a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial para a CIM das Beiras e Serra da Estrela, dentro do desígnio, a ORU da ARU da Vila às Fábricas, irá corporizar a resposta do município às questões mais relevantes de desenvolvimento urbano, maxime, ao nível da regeneração urbana (em geral, constante na Prioridade de Investimento 6.5), da mobilidade sustentável (Prioridade de Investimento 4.5) e da inclusão social (nos termos da Prioridade de Investimento 9.8), permite ao concelho percorrer os caminhos que o torne competitivo, sustentável e inclusivo.

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) consagrado no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, veio sistematizar e organizar o quadro legal da reabilitação urbana, componente reconhecidamente indispensável da política de cidades.

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das cidades no ordenamento do território e a sua importância no urbanismo, levaram a que a Câmara Municipal de Seia da beiratenha decidido criar a presente ARU da Vila às Fábricas.

O Município dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

O Programa definido para a ARU da Vila às Fábricas compreende três eixos estratégicos¹⁴, e catorze objetivos (principais metas a atingir) que posteriormente se desagregam em medidas (ações necessárias à implementação dos objetivos previamente identificados). Este programa permite uma visão sistémica e integrada do território, sendo que a reabilitação urbana contribuirá, em maior ou menor grau, para todos os eixos estratégicos.

São eixos estratégicos da ARU da Vila às Fábricas:

1. *Garantir a Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável.*
2. *Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano.*
3. *Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados.*

São objetivos do eixo estratégico “Garantir a Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável”:

- a) Proteção e valorização ambiental;

¹⁴ Alinhados com o PDM de Seia.

- b) Redução da Poluição;
- c) Promover a eficiência energética;
- d) Promover o reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspectiva de complementaridade;
- e) Afirmer Seia como destino turístico, aumentando a sua visibilidade com a integração em rede (numa perspectiva sustentável);

São objetivos do eixo estratégico “*Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano*”:

- a) Reforço e modernização das infraestruturas;
- b) Estruturação e articulação dos transportes públicos;
- c) Requalificação do espaço público;
- d) Reabilitação e reconversão do Património construído;

São objetivos do eixo estratégico “*Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados*”:

- a) Criação de uma bolsa de arrendamento;
- b) Garantir uma oferta de equipamentos de saúde e educação equilibrada e qualificada;
- c) Promover estruturas e serviços de apoio à terceira idade;
- d) Promover a renovação da população.

Apesar da relevância dos objectivos agora apresentados, podem ser destacados dois factores principais na definição do sucesso do processo de regeneração urbana da ARU da Vila às Fábricas:

I. A capacidade atractiva do espaço público

Um espaço, que dadas as infra-estruturas, serviços e usos que suporta, assim como as qualidade do seu desenho, tem a capacidade de atrair utilizadores, é um espaço que presta um bom serviço à população, seja ela a sua comunidade próxima ou de outros pontos. Estes espaços têm geralmente a qualidade de um espaço público central, são integradores, promovem a coesão social, suportam uma grande variedade de actividades e de utilizadores, garantindo a sua segurança e conforto.

As dinâmicas de utilização e ocupação que estes espaços proporcionam contribuem para a definição de uma identidade clara e coerente, onde os significados e símbolos são entendidos e valorizados por todos os utilizadores. O potencial de transformação que um espaço deste tipo concede à envolvente vai-se reflectir no seu tecido económico, contribuindo ainda o desencadear dos processos de gentrificação.

II. A articulação do valor prático e simbólico do espaço

Um espaço que consiga conciliar um elevado padrão prático de utilização com uma série de elementos simbólicos que dotem o espaço de significados para a população é um também ele um espaço de qualidade.

A facilidade com que estes espaços são percebidos, isto é, a facilidade com os utilizadores apreendem e atribuem valor a estes espaços, tem um importante papel na definição de memórias individuais e colectivas, no desenvolvimento de sentimentos de afectividade e ainda nas dinâmicas de utilização e apropriação do espaço público.

9. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA, PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSEGUIR

(de acordo com o n.º 2, alínea a) e c) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

O objetivo principal será sempre impulsionar a REGENERAÇÃO URBANA como base transversal à sustentabilidade da *urbe*, abordada nas mais diversas vertentes - ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

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.

Na execução da ORU será dado especial enfoque ao incentivo e apoio aos proprietários para que promovam a reabilitação dos seus edifícios, sendo para tal, prioritária a divulgação e promoção das condições e vantagens subjacentes ao modelo de subvenção. Ao promover-se estas intervenções, os edifícios que estiverem devolutos entrarão novamente no mercado atraindo nova população e uma nova dinâmica à vila de Seia em geral e na ARU em particular.

Ora, estas e outras políticas de promoção urbana têm estado sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização, tanto da ARU da Vila às Fábricas, como na base das atuações da Câmara Municipal de Seia, através de ações de *fund-raising*, de *marketing*, de novo *branding* urbano e territorial, e, mais recentemente com a constituição do **Living Lab da Serra da Estrela**, veio redefinir-se o posicionamento do concelho de Seia no contexto nacional e internacional, agindo:

- ▶ **A política de reforço da competitividade urbana em Seia, traduz-se na criação e na valorização das condições que permitiram a atração, a fixação, a diversidade e a qualificação das funções económicas que venham garantir a eficiência da base produtiva urbana (e do território que funcionalmente lhes está associado) enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional e internacional;**
- ▶ **Esta política de reforço de competitividade encontra-se baseada numa parceria estratégica com o Living Lab da Serra da Estrela que se constituirá como elemento âncora do processo global de reabilitação e regeneração de Seia, por efeito de “contágio”.**

É sabido que a promoção e a concentração de empresas competitivas num dado território potenciarão a sua transformação num território ainda mais competitivo e, mais ainda que, se beneficiando de externalidades positivas,

tenderão simultaneamente a favorecer a atração de outras empresas e moradores, por efeito de contágio, promovendo, assim, a sua competitividade territorial.

O processo de Reabilitação Urbana desenvolver-se-á numa perspetiva de sustentabilidade das ações, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um ambiente urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada, baseando-se fortemente num **opportunity project, corporizado na colaboração entre a Câmara Municipal de Seia e investidores provados e na relação com a comunidade residente em Seia.**

A intervenção municipal desta operação tenderá sempre para montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável, facilitando e auxiliando os particulares nas suas decisões de investimento em reabilitação. No entanto, existem alguns projetos de charneira que, no âmbito desta ORU, se pretendem vir a promover, tais como:

- ▶ **Incubadora e co-working** – incentivar e apoiar o empreendedorismo e a geração de negócios no concelho, com foco no sector agroalimentar, turismo, desporto, cultura e saúde;
- ▶ **Turismo e Cultura e Reabilitação Urbana** - Explorar o património cultural (aldeias de montanha, etc.) e o património simbólico (o saber-fazer ancestral, os produtos endógenos locais, os estilos de vida rurais, etc.) do concelho e da região orientado para o turismo de montanha único;
- ▶ **Residências temporárias especializadas** – criar ofertas destinadas a indivíduos ou grupos que se instalam temporariamente em Seia (reabilitando imóveis vagos nas 3 ARU existentes em Seia), no âmbito de ações específicas que decorram no concelho ou região;
- ▶ **Desporto e Natureza e Reabilitação Urbana** – Promover hábitos desportivos generalizados, em particular os jovens e a população sénior, com vista a divulgar e valorizar os recursos naturais e culturais de Seia e da região. Explorar as actividades (de montanha) ao ar livre (pedestrianismo, escalada, desportos de neve, etc.) numa perspetiva de constante descoberta da natureza e sua preservação;
- ▶ **Co-housing village** – disponibilizar uma oferta diferenciadora ao nível do turismo, numa lógica sustentável e de partilha de infraestruturas e serviços, ancorada numa aldeia de montanha e/ou na vila de Seia (reabilitando imóveis vagos existentes nas 3 ARU de Seia);
- ▶ **Saúde e Bem-estar e Reabilitação Urbana** - Proporcionar o desenvolvimento integrado e saudável da população de Seia, em particular as crianças, os idosos e as comunidades desfavorecidas, com vista a prevenir situações de risco e assegurar um futuro feliz e próspero, em articulação com os vários serviços, IPSS, projectos e recursos existentes na comunidade;
- ▶ **Hotel Horizontal no Centro Histórico** – disponibilizar uma oferta diferenciadora ao nível do turismo, numa lógica sustentável e de partilha de infraestruturas e serviços, ancorada nas vivências tradicionais do Centro Histórico de Seia (reabilitando imóveis vagos nas ARU do concelho de Seia);
- ▶ **Agroindústria e Reabilitação Urbana** - Aumentar a competitividade e especialização neste sector, através da adopção de novos modelos de empreendedorismo e investimento voltados para o sector primário, para os produtos regionais e indústrias transformadoras;

- ▶ **Pólo de investigação** – promover a investigação na procura de novos produtos e serviços ligados aos factores endógenos locais, associado à natureza e biodiversidade, ambiente e sustentabilidade. O CISE – Centro de Interpretação da Serra da Estrela, já estabelecido no território, apresenta-se como a estrutura ideal.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem desta estratégia, integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, contruindo de forma articulada para a persecução dos objetivos e princípios gerais estabelecidos a quando da criação da ARU da Vila às Fábricas num quadro de Operação de Reabilitação Urbana no modelo Sistemático.

9.1. Ações de Intervenção no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Do ponto de vista dos processos, as políticas territoriais no concelho de Seia não ficaram à margem da tendência generalizada do **aumento da competitividade, da procura da inovação e da mercantilização dos valores fundiários e imobiliários, refletindo-se em fatores como:**

- ▶ o desenvolvimento do planeamento estratégico, enquanto articulação entre agentes públicos e privados e a multiplicação das parcerias e equipas de gestão como meio de agilizar e flexibilizar a gestão das questões territoriais;
- ▶ o desenvolvimento de políticas de *marketing* e promoção territorial aumentando a competitividade entre cidades no conceito de um mercado global.

Pela emergência imposta pelo mercado globalizado, a criação da ARU da Vila às Fábricas, surgiu da necessidade urgente de valorizar a acessibilidade e o simbolismo das áreas conhecidas como tradicionais ou históricas, contrariando as descontinuidades e os limites internos ao crescimento e à expansão económica, acompanhando a consolidação do desenvolvimento sustentável, dos movimentos comunitários e ambientalistas.

O que no fundo se pretende na presente ARU, é uma revitalização no contexto do planeamento estratégico, como forma de contrariar o *urban decline*, processo que tem vindo a aumentar a deterioração e o declínio do seu núcleo central histórico. Neste contexto, a ORU, considera 4 ações fundamentais: **RENOVAÇÃO, REABILITAÇÃO, REQUALIFICAÇÃO E REVITALIZAÇÃO**.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da **REABILITAÇÃO da ARU da Vila às Fábricas**, integra as noções potencialmente concorrentes: RENOVAÇÃO, REABILITAÇÃO, REQUALIFICAÇÃO, podendo organizar-se a literatura existente em torno de três posições distintas:

- 1º considerar a revitalização social, enquanto dimensão contida noutras noções, nomeadamente na de planeamento urbano;

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

- 2º considerar a revitalização como conceito-âncora que alberga outras noções;
- 3º defender a natureza distinta das problemáticas sem que isso implique a recusa de eventuais relações substantivas entre os fenómenos que elas recobrem.

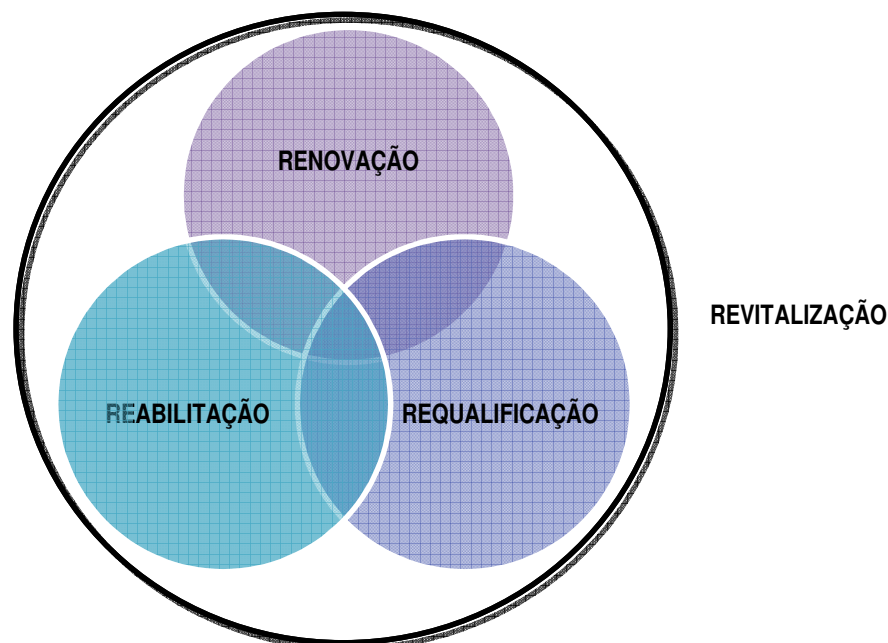


Diagrama 1. Relação dos conceitos Revitalização = renovação + reabilitação + requalificação

F. 1ª AÇÃO - Renovação

Uma ação de “renovação” urbana é marcada pela ideia de demolição do edificado e conseqüente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana.

A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala, de transformação integral. Implica, por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas fundamentam, de forma inquestionável, a implantação da **Porta da Estrela**:

- **dimensão morfológica** (forma da cidade e da paisagem);
- **dimensão funcional** (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas);
- **dimensão social** (esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes).

Estas operações têm um carácter zonal destacado e tornam-se geralmente “**áreas de renovação**” ou “**sectores de renovação**”. A construção da **Porta da Estrela** constitui a pedra basilar para esse processo de **Renovação**, com

uma intervenção numa área anteriormente desqualificada que durante anos deu lugar a significativas externalidades negativas.

G. 2ª AÇÃO – “Reabilitação”

A ação descrita no ponto anterior, implica um tratamento *hard* do tecido edificado e, por consequência, do tecido social e económico. Por sua vez, a “**reabilitação**” não representa a destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, ou seja, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana.

Trata-se de readequar o tecido urbano degradado da ARU da Vila às Fábricas, dando ênfase ao seu **carácter residencial** no qual se potenciam duas intervenções complementares:

- **no edificado** (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a dos outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos. Além disso, a reabilitação física não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o restauro estrito de outros, a construção de novos, etc., do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos;
- **na paisagem urbana** (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgirão muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.

Na execução da presente ORU, optar-se-á pela lógica de reabilitar o que existe, evitando a todo o custo que a reabilitação física acarrete processos de expulsão dos habitantes atuais e a sua substituição por outros provenientes de outras camadas sociais. É sempre bom lembrar que *“a reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e pela coletividade”*.¹⁵

A reabilitação na ARU da Vila às Fábricas é assumida pela Câmara Municipal como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo e na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública – equipamentos e infraestruturas – como é o caso da **Porta da Estrela**, que congrega o conjunto de intervenções de requalificação do atual “recinto da feira” e área envolvente, tendo em vista a estruturação do espaço em termos da criação de uma estrutura de mobilidade urbana intermodal e das ações de requalificação da área de intervenção por

¹⁵ Arq^o Alcino Soutinho in 2^o Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998.

forma a dinamizar a cidade e a ligação desta zona urbana ao centro histórico, e à dinamização da reabilitação urbana.

De igual modo serão sempre desenvolvidos esforços por parte da Câmara Municipal de Seia, no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído, a imagem da cidade, e do seu pequeno casco original em particular (núcleo central histórico), como fator fundamental para o reforço dos laços de identidade da população e para a coesão social.

H. 3ª AÇÃO - Requalificação

A necessidade na criação da ARU da Vila às Fábricas decorreu, em grande parte, da necessidade de “**requalificação urbana**” do conjunto, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas (a Porta da Estrela), assim como medidas de dinamização social e económica. Procurou, de igual modo, a (re)organização de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade do núcleo central histórico de Seia.

A criação da ARU e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade). **Esta requalificação urbana terá sempre um carácter mobilizador, acelerador e estratégico**, e estará principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território, já bem ancorado com a implantação da **PORTA DA ESTRELA** e, claro está, para um melhor desempenho económico.

I. 4ª AÇÃO - Revitalização

A ação de “**revitalização**” é abrangente e engloba todas as outras anteriormente descritas, e consiste em “**dar nova vida**” ou “**trazer de novo a vida**” à ARU da Vila às Fábricas.

Esta é uma faceta inovadora no nosso País e será integrada no processo estratégico assumido pela Câmara Municipal de Seia para a ARU. Tal consiste:

- ▶ na atração de esforços de todo o tipo – económicos, institucionais e sociais – **com a operação de revitalização urbana assumida pela implantação da PORTA DA ESTRELA**;
- ▶ na comunicação de todos os progressos da operação de revitalização urbana e criação de consensos em torno da sua evolução futura, que é uma condição *sine qua non* de todo o processo de revitalização – é tão importante concretizar objetivos, como dar-lhes visibilidade na coletividade e fazer a coletividade participar deles – **O conceito de entrada para a Serra da Estrela – “SEIA – A PORTA DA ESTRELA”**.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessa neste documento delimitar o “**pacote das ideias**” para a intervenção, ou os principais consensos sobre as ações apresentadas, o que nos permite, por um lado, distanciarmo-nos deles e, por outro lado, redefinir o nosso próprio posicionamento.

Sendo mais sucintos, todas as ações atrás apresentadas e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, irão integrar-se numa intervenção mais vasta de reabilitação urbana. A palavra de ordem será sempre **INTEGRAR**:

- integrar dimensões de intervenção (reabilitar, renovar; requalificar edifícios e espaços públicos);
- integrar funções urbanas (**mobilidade urbana suave entre o núcleo central histórico de Seia e a PORTA DA ESTRELA**);
- integrar habitantes [atuais e futuros (**estudantes, professores, investigadores, artistas, turistas**)];
- integrar novas funcionalidades (**alojamento local, residência de artistas, casas para alojamento para investigadores, zonas de acolhimento a estudantes, etc**);
- integrar parceiros e recursos (**proprietário de imóveis desocupados existentes nas ARU, etc.**).

A Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Vila às Fábricas, não é, portanto, um ou uma soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território, mas sim uma operação de reabilitação urbana simples sustentável.

As intervenções na ARU obrigam a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, nas condições sócio-económicas ou no quadro de vida de um determinado território, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. **A sua atuação nunca será rígida, mas terá sempre de se adaptar à realidade do território** na qual vai intervir, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem co-autoras de todo o processo, o qual irá ainda integrar duas dimensões fundamentais:

- ▶ a lógica do **lugar (zona urbana consolidada da cidade de Seia e a sua ligação PORTA DA ESTRELA)** - sublinhará as intervenções enquanto atuação de proximidade e de porta de entrada na Serra da Estrela, reforçando a mobilização e a participação dos diferentes atores deste espaço fisicamente delimitado, numa lógica de ação concertada.
- ▶ a sua **inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial**, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica (**a relação da intervenção da ARU da Vila às Fábricas com o Centro Histórico e São Romão e com a região da Serra da Estrela ao transformar a zona delimitada numa “villa de montanha” apoiada na Porta da Estrela**) - privilegiará a cooperação entre diferentes escalas e

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

territórios, ou seja, a área envolvente, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos indutores na sua área de influência (para perceber tanto os resultados no lugar, como o impacto da intervenção na zona delimitada) - **“SEIA – MOUNTAIN VILLA”**.

O processo de revitalização desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção (a 15 anos), articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada. Baseia-se fortemente num *opportunity project* e na colaboração privado/público e na relação com a comunidade.

Enquanto processo de criar “nova vida” ou “trazer de novo” dinâmicas perdidas, a ORU desenvolve uma perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado. Mas, antes de mais, trata-se de um conceito complexo, e as estratégias, as metodologias e os instrumentos de revitalização podem abranger muitas vertentes, desenvolvidas por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano.

Conforme se encontra deliberado em reunião de Câmara, consideramos que o modelo de **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática** permite alcançar os objetivos estabelecidos, competindo à Câmara Municipal de Seia desenvolver as seguintes ações prioritárias, na sequência do projeto de charneira da **PORTA DA ESTRELA**:

- ▶ Contacto direto com os proprietários, apresentando o quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana a desenvolver nos imóveis em que são proprietários;
- ▶ Elaboração de fichas onde, para além de outras informações já consideradas, se indica a capacidade construtiva da propriedade, constituindo um instrumento orientador e de suporte para a tomada de decisão de investimento do proprietário/investidor – **Micro Business Plan** (para cada um dos edifícios desocupados – identificados no âmbito da presente ORU);
- ▶ Acompanhamento dos processos ao nível dos procedimentos de gestão urbanística;
- ▶ Dar prioridade aos processos de candidatura aos instrumentos financeiros;
- ▶ Acompanhamento das obras de reabilitação;
- ▶ Elaboração de relatórios de monitorização.

9.2. Modelo de Otimização do Parque Habitacional**A. Mercado de arrendamento nas ARU existentes em Seia | modelo proposto**

A delimitação da ARU da Vila às Fábricas (assim como ARU do Cnetro Histórico de Seia e ARU de São Romão), assentou no pressuposto do desenvolvimento de um processo de decisão pública ativa a nível autárquico. Sendo o território tendencialmente alvo de ocupação física, construído, habitado e transformado por diferentes agentes, tal pressupõe que estes sejam identificados e que sejam apreendidos os respetivos interesses e disponibilidades participativas, para então procurar um modelo de mobilização de recursos, minimização de conflitos, valorização e sustentabilidade da cidadania.

Face à sua proximidade, são as entidades públicas autárquicas que estão em melhor posição para planear, desenvolver, explicar e implementar a estratégia de revitalização do edificado e desenvolvimento urbano. Neste quadro, serão erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e procedimentalizados todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

No caso em estudo, **aproximadamente 6% dos alojamentos existentes no concelho de Seia estão arrendados para habitação permanente, sendo que, 3% encontram-se na cidade de Seia** (cfr. Tabela 15. Alojamentos arrendados em Seia).

Localização	Alojamentos Existentes (n.º)	Alojamentos Arrendados (n.º)
Concelho de Seia	17 708	1 045
Cidade de Seia	3869	539

Tabela 9. Alojamentos arrendados em Seia

Fonte: INE

Localização	Época de celebração do contrato de arrendamento					
	Antes de 1975	1975-1986	1987-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2011
Concelho de Seia	109	93	57	124	168	494
Cidade de Seia	45	47	28	62	76	281

Tabela 10. Época de celebração do contrato de arrendamento

Fonte: INE

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabitaplanning
for the future...

Outra questão importante de realçar, é o facto de, o maior número de contratos de arrendamento existentes, tanto no concelho de Seia, como na cidade de Seia, foram assinados entre 2006 e 2011, pelo que, já se encontram abrangidos pelo NRAU, desde a sua versão original de 2006 (cfr. Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro). Ou seja, aproximadamente 50% dos alojamentos arrendados têm contratos redigidos de acordo com a NRAU.

Realça-se que a grande novidade legislativa, em 2006, foi a introdução de critérios objectivos e justos, para a definição do montante de actualização das rendas. O principal objectivo do NRAU, foi de facto, a actualização das rendas antigas e desactualizadas, para valores de mercado, atendendo ao valor do imóvel, num período faseado de cinco anos, regra geral, período que poderá ser alargado para 10 anos ou reduzido para dois anos.

Ou seja, dos 494 contratos de arrendamento de 2006-2011, existentes no concelho de Seia, 392, têm valores mensais acima dos 150,00 €, sendo que a maioria ronda entre os 200,00 € e os 199,90 €, e um número significativo (77), com valores acima dos 300,00 €. Realidade idêntica se passa na cidade de Seia, onde, dos 245 contratos de arrendamento de 2006-2011, 281 praticam valores entre os 200,00 € e os 199,90 €, havendo neste caso, um número considerável de contratos (44) acima dos 300,00€.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam o mercado imobiliário urbano e da procedimentalização da decisão administrativa pública, eliminando-se as falhas administrativas que a afetam, será possível executar as restantes políticas sectoriais de desenvolvimento, em particular a política de habitação, arrendamento, assistência social, promoção turística e cultural entre outras.

Neste âmbito, poderá vir a ser desenvolvido um conteúdo regulador que vá ao encontro da presente ORU, aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, de modo a criar-se um procedimento de decisão em termos qualitativos, o que permitirá atos administrativos mais céleres e fundamentados. Por outro lado, este modelo integrado deverá quantificar os custos que a própria *urbe* sustenta devido aos fluxos de população em causa.

Estes objetivos deverão ser entendidos como parte integrante de um todo: o processo de revitalização urbana, inserido no modelo de política global de ordenamento e gestão urbana geral, coordenada com o PDM de Seia.

O cálculo da acessibilidade à habitação pode ser efetuado de diversas formas, envolvendo normalmente um conjunto de variáveis – preços mínimos de aquisição ou de arrendamento, rendimentos das famílias, número de fogos disponíveis no mercado, número de agregados familiares – que, inexplicavelmente, os sistemas estatísticos nacionais não acompanham de forma regular.

Num mercado de concorrência perfeita, em que os custos associados à compra/venda de imóveis e à mudança de habitação são negligenciáveis, o preço da habitação seria relativamente constante no território e faria sentido calcular um limiar de acessibilidade média para o país.

Assim, **o modelo habitacional para as ARU existentes, visa a promoção da reabilitação de edifícios desocupados, devolutos e/ou em ruína**, dando uma resposta integrada e cumprindo 4 princípios:

1 – Intervenção municipal

- a) Contiguidade territorial geradora de dinâmicas “em cadeia” – impactos intermunicipais
- b) Otimização e articulação de competências técnicas;
- c) Regulação de mercado através da oferta.

2 – Incentivo à mobilidade, melhorar o ambiente urbano

- a) Espacial intra e inter municipal;
- b) Entre diferentes tipos de promoção habitacional;
- c) Intra parque público.

3 – Otimização dos recursos existentes

- a) Património edificado: fogos ocupados subdimensionados ou desajustados + fogos vagos;
- b) Agilização dos mecanismos de controlo dos direitos de “subsidição”;
- c) Possibilidade de criação de fundos de investimento imobiliário.

4 – Articulação/concertação com outras políticas públicas – identificação clara dos pontos de intersecção de modo a evitar propostas demasiado generalistas e abstratas

- a) Apoio social: harmonização dos critérios de providência/subsidiariedade social coordenação dos apoios para evitar sobreposições (em articulação com o princípio 3);
- b) Política de Solos / ordenamento e gestão integrada e sustentada do território e cidades (em articulação com os princípios 1 e 2);
- c) Justiça (reabilitação e arrendamento);
- d) Emprego (em articulação com o princípio 2);
- e) Fiscal: implementação de instrumentos de opções estratégicas de discriminação positiva ou negativa (parte integrante da constituição das ARU do Centro Histórico de Seia, da Vila às Fábricas e de São Romão).

9.3. Mobilidade Sustentável na ARU da Vila às Fábricas

A estratégia de reabilitação urbana que se propõe visa responder a diversos desafios que se colocam ao município de Seia, nomeadamente na ARU da Vila às Fábricas. Neste quadro, e em articulação com a Perspetiva Europa 2020, dentro do desígnio, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da presente ARU, irá corporizar a resposta do município às questões mais relevantes de desenvolvimento urbano, *maxime*, ao nível da regeneração

urbana (em geral, constante na Prioridade de Investimento 6.5) e da mobilidade sustentável (Prioridade de Investimento 4.5).

Esta realidade coloca enormes desafios em sede de mobilidade sustentável e de construção de infraestruturas urbanas já que não pressupõe a existência de uma centralidade forte que sustente a periferia periurbana e que, numa lógica de política de cidades importa construir sob pena de implosão de toda a estrutura urbana.

A mobilidade urbana sustentável constitui uma questão fundamental na construção de um modelo de desenvolvimento urbano que enquadre os atuais desafios económicos, sociais e ambientais, nomeadamente na presente ARU, considerando a existência da **PORTA DA ESTRELA**.

Tendo em conta a complexidade do sistema de mobilidade e também os diferentes *timings* de implementação e de reação das ações, a estratégia proposta combina ações em diferentes sectores da mobilidade e com distintos graus de prioridade. Desta forma, é necessária a definição de uma atuação que concilie a articulação da visão estratégica estruturante (médio e longo prazo) com a implementação de medidas que possibilitem a resolução imediata de parte dos problemas (curto prazo).

As questões de mobilidade na ARU da Vila às Fábricas são mais delicadas do que na restante cidade:

- Oferta de estacionamento inferior à procura (edificado sem a existência de lugares privados);
- Traçados viários tipicamente inadequados à utilização do automóvel;
- População residente idosa, com maiores dificuldades de deslocação;
- Tipologia do edificado inadequada ao estabelecimento de entidades empregadoras.

Desarticulação das questões de mobilidade e usos do solo geram um ciclo vicioso da utilização do espaço central histórico de Seia:

- Desequilíbrio entre a utilização do espaço público entre os diferentes agentes da mobilidade urbana (em particular na relação peão / veículo);
- Fuga das populações jovens;
- Fuga de entidades empregadoras;
- Desertificação populacional e de atividades empregadoras;
- Abandono do espaço público e progressiva degradação.

A estratégia a implementar deverá integrar os diferentes vetores de mobilidade com o objetivo de quebrar o ciclo vicioso, dotando a ARU da Vila às Fábricas das condições adequada à sua dinamização e utilização.

10. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

(de acordo com o n.º 2, alínea g) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

10.1. Ações de Iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação de reabilitação urbana da ARU da Vila às Fábricas

Operações - FASE 1				
Prioridade Investimento Portugal 2020	Designação da Ação (Indicativo)	Tipologia de Investimento (Indicativo)	Investimento Elegível	FEDER
	"Seia - Porta da Estrela", reordenamento paisagístico e funcional da "área do recinto da feira", "Parque Municipal" - Criação da praça multiusos, jardim intergeracional, percurso botânico	a) Art 121º RE SEUR	2.389.546,09€	2.031.114,18€
Total			2.389.546,09€	2.031.114,18€
Operações - FASE 2				
Prioridade Investimento Portugal 2020	Designação da Ação (Indicativo)	Tipologia de Investimento (Indicativo)	Investimento Elegível	FEDER
	Recuperação de edifícios industriais da FISEL/FERCOL (instalações Living Lab Smart Mountains Living Lab/ CO-WORK, FABLAB, Fábricas Criativas)		300.000,00€	255.000,00€
	Requalificação do espaço ocupado pelo edifício devoluto (ex UDS) - na		200.000,00€	170.000,00€

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

	rua António Mota Veiga			
	Seia - Porta da Estrela (FASE 2) Reordenamento paisagístico e funcional das encostas da Ribeira da Forja (percurso botânico) e reabilitação dos edifícios existentes		1.250.000,00€	1.062.500,00€
	Reabilitação urbana do espaço público do Bairro da Nossa Senhora Rosário		1.300.000,00	1.105.000
Total			1.750.000,00	1.487.500,00€
			3.050.000,00	2.592.500,00

Σ Fase 1 e 2 (investimento elegível)= 5.439.546,09€

11. PONTENCIAL TURÍSTICO

11.1. Região das Beiras e Serra da Estrela como Destino Turístico

TURISMO EM CENTROS HISTÓRICOS dos núcleos urbanos complementares

O turismo assume-se como um dos principais sectores da economia mundial sendo expectável que o mercado turístico alcance um total de 1.600 milhões de pessoas em 2020 o que será equivalente a 20 % da população existente nesse período (World Tourism Organization, 1997). Paralelamente com uma das taxas de crescimento mais rápidas de todos os sectores da economia, acontece uma diversificação dos produtos turísticos, que tendem a ser orientados para novas ofertas e experiências. Mas apesar destas constatações não tem havido consenso na definição da indústria do turismo possivelmente porque o seu produto é difícil de definir e coordenar através de uma diversidade de empresas e níveis transversais de oferta (Smith, 1994)¹⁶.

Um destino turístico, tem inerente um território, um espaço, uma localização, dentro do qual estão localizados os recursos que proporcionarão as experiências que procuram os turistas e que os motivam a deslocar-se a esse espaço.

Assim, um destino turístico com o respectivo produto, poderá ser caracterizado pela forma de como as organizações que albergam, interagem no seu interior e o fazem afirmar com um destino atractivo para os seus potenciais consumidores: os turistas.

Neste sentido, para a Região das Beiras e Serra da Estrela em que está inserido o Município de Seia, a posição na rede é fundamental para uma visão de combinação/partilha de recursos. A posição das sedes de Concelho da região das Beiras e Serra da Estrela, como destinos turísticos e as relações que entre elas são mantidas criarão entre si um destino mais amplo e poderoso.

No mapa da figura 3, podemos constatar que, no âmbito da Serra da Estrela, Seia e Gouveia se configuram como centralidades urbano - turísticas de nível 2 e que apenas a Covilhã e a Guarda assumem o estatuto de nível 1 face ao contexto da novel unidade territorial Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela (CIMBSE). Assim, face à constatação apontada, ganha redobrado sentido uma abordagem ao PEDI (Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal) da CIM – Beiras e Serra da Estrela no que concerne à aposta feita em matéria de planeamento e investimento na atividade do turismo, apresentado em setembro de 2014.

¹⁶ MARKETING TURÍSTICO UMA ABORDAGEM DE REDE , Ricardo Alexandre Fontes Correia, 2005

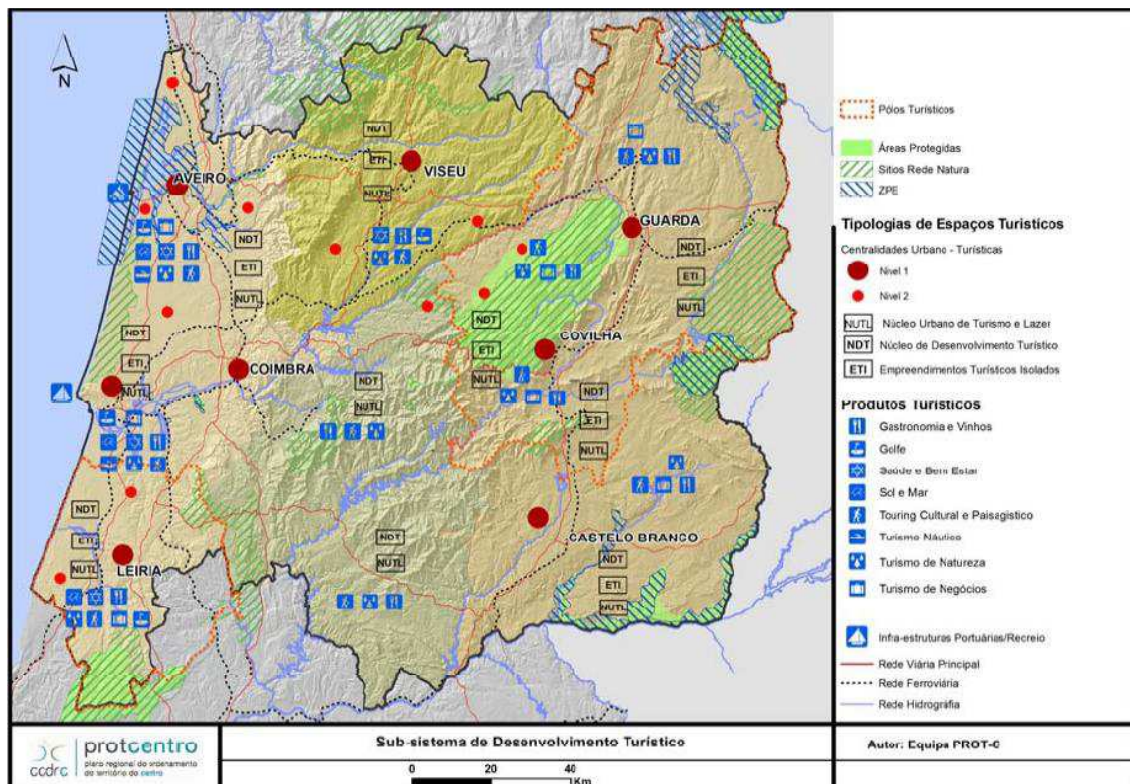


Gráfico 9. Desenvolvimento turístico na Região Centro

Fonte: PROT – Centro (2011, p.50)

O Plano Estratégico de Desenvolvimento Intermunicipal “Beiras e da Serra da Estrela 2020” surge no contexto do novo ciclo de programação de fundos comunitários (2014 – 2020) e constitui-se como um primeiro exercício desta novel Região no sentido de proceder a um diagnóstico das suas potencialidades e necessidades, enquadrando as áreas que se entendem de intervenção prioritária. Definidas as linhas de intervenção, nomeadamente através dos eixos, das áreas temáticas, dos projetos âncora e de linhas orientadoras do modelo de governação, a Região das Beiras e Serra da Estrela plasmará com detalhe, posteriormente, no Plano de Ação o conjunto de projetos (intermunicipais e municipais) entendidos como determinantes, seus promotores e respetivos prazos de execução. Em termos genéricos, tanto o Plano Estratégico (PEDI), como o Plano de Ação (ITI), posicionam-se como um dos instrumentos de gestão e de afetação de recursos à disposição dos territórios, numa lógica de autonomia¹⁷.

A. Actores Individuais

Verificou-se que os actores territoriais individuais nas Beiras e Serra da Estrela emergem fundamentalmente em torno das actividades de natureza (caminhadas, btt, orientação, escalada, etc.), merecendo destaque os actores

¹⁷ In TURISMO NA SERRA DA ESTRELA – IMPACTOS, TRANSFORMAÇÕES RECENTES E CAMINHOS PARA O FUTURO, Carlos Alberto Figueiredo da Costa, Universidade de Coimbra, 2015.

relacionados com o turismo em espaço rural. Em geral estão espartilhados e têm uma interacção extremamente limitada, não conseguindo potenciar e desenvolver os recursos do território, não se afirmando eles próprios como um recurso ou atractivo territorial que permita a atracção de novos actores territoriais.

Estas limitações e características dos actores individuais, estão relacionadas de uma forma muito significativa com as características e actuação dos actores territoriais e turísticos institucionais, sendo para muitos, a actuação destes últimos a causa fundamental da limitada atractividade territorial.

B. Actores Institucionais

No que respeita a actores institucionais, a ideia global a reter é a ausência de dimensão regional dos mesmos, não existindo actores territoriais que tenham como âmbito de actuação a globalidade do território das Beiras e Serra da Estrela, estando esta actualmente, e erradamente, incluída na Região Centro. Tal facto origina a prevalência e a sobreposição de políticas e estratégias concelhias que são necessariamente diversas e em grande parte antagónicas quando tomadas territorialmente.

A nível turístico, a situação é equivalente, agravada pelo facto de esta actividade exigir para a sua afirmação e sustentabilidade uma interacção e articulação por forma a permitir a criação de um produto integrado. Esta configuração institucional não deixa de ser compatível com a fraca estrutura de actores regionais individuais, porquanto dificulta a interacção destes, não criando também atractividade para que surjam novos actores individuais. Por outro lado também, os recursos vêm as suas potencialidades e valor tornarem-se limitados em consequência da falta de estímulo, provindo da ténue visão regional dos actores institucionais.

Problema Específico

O principal problema identificado como motivador o aparecimento da *issue-based net*, está directamente relacionado com a configuração e dinâmica da rede turística e prende-se com a necessidade de obtenção de uma maior coerência turística regional, que se traduz em termos operacionais maioritariamente pela elaboração de um produto estruturado em torno da articulação de múltiplos interesses e actores e pela divulgação genérica da região e dos aderentes.

Na resolução deste problema, e decorrente dos efeitos da acção colectiva, irá resultar uma alteração da rede turística, traduzida num acréscimo de dinâmica, estruturação e visibilidade da mesma o que, observando a relação de mútua influência entre a rede turística e o território, dará lugar a uma alteração da configuração deste.

A massa crítica para criação de uma rota é reduzida, sendo dois motivos predominantes indicados para tal situação:

- ▶ por um lado uma falta de propensão à participação em causas comuns;

- ▶ por outro, uma vertente pouco empresarial da rota associada a um profissionalismo limitado, bem como ao reduzido investimento que nela foi feito pelos associados, que dá azo a que não exista um acompanhamento contínuo para aferir da sua rentabilidade.

Neste quadro, e de forma a suprir a falha referido haverá de criar uma verdadeira Rede de Alojamento de Local, ao nível dos Centros Urbanos Complementares, que funcione articuladamente e permita uma mobilidade entre as diversas sedes de concelho dos municípios da CIM BSE, permitindo aos viajantes estadias de curta duração em cada área. Essa oferta em rede possibilitada pelos novos modelos de gestão de oferta turística digital permitirá aumentar o emprego local em funções de suporte ao turismo, bem como aumentar a rentabilidade dos imóveis disponíveis para esta função.

Neste quadro, esta rede de alojamento local complementar a já existente ao nível das Aldeias de Xisto, Aldeias Históricas ou de Montanha, numa vertente mais urbana, e que preenche uma lacuna na oferta actualmente existente. Este modelo de funcionamento em rede será distintivo e permitirá um acesso privilegiado a financiamentos para reabilitação urbana, superando a simples oferta para arrendamento clássico.

11.2. Principais indicadores da atividade turística na Região da Serra da Estrela¹⁸

A. A oferta de turismo na região da Serra da Estrela

A região da Serra da Estrela tem passado por um conturbado processo de transformação do seu sistema produtivo ao longo das últimas décadas. A evolução verificada no setor têxtil, no decurso da passagem da primeira para a segunda metade do século passado, acabou por perder muito do seu fôlego no final do século, com as consequências que são conhecidas sobre o emprego e sobre a fixação da população.

Este desempenho deve-se, em grande parte, ao advento da globalização, para a qual os empresários locais não se encontravam preparados. Apesar da forte preponderância de ativos ligados ao setor primário, por via da agricultura e da pastorícia, a aposta na indústria têxtil permitiu a alguns concelhos desta região serrana alcançar níveis interessantes de desenvolvimento que, após a eclosão da crise no setor, mergulharam numa depressão económica para a qual tardam a encontrar uma solução. É nos escombros deste cenário que a aposta na atividade do turismo ganha redobrado sentido em toda a região da Serra da Estrela.

A região da Serra da Estrela detém um património paisagístico raro, oferecendo cenários ímpares, de uma beleza incontornável, para quem a visita. A região apresenta uma outra característica não desprezível, a par desta, nomeadamente a grandeza da sua cultura e das suas gentes. Assim se compreende a crescente importância que o

¹⁸ In TURISMO NA SERRA DA ESTRELA – IMPACTOS, TRANSFORMAÇÕES RECENTES E CAMINHOS PARA O FUTURO, Carlos Alberto Figueiredo da Costa, Universidade de Coimbra, 2015.

turismo assume, apresentando-se como uma janela de oportunidade para a região, pela possibilidade do aproveitamento económico destas suas características.

Porém, apesar da diversidade física e cultural que a região da Serra da Estrela detém, o turismo tem tardado em assumir, com proveito das populações, o potencial que lhe é reconhecido.

O seu contributo, do ponto de vista económico, apresenta-se, ainda, pouco relevante, face ao potencial existente. Se centrarmos esta nossa análise em torno do contributo que o agregado de concelhos de Fornos de Algodres, Gouveia e Seia, que estruturalmente constituíam a antiga NUTS III – Serra da Estrela e agora integrados na CIM das Beiras e Serra da Estrela, tem prestado no contexto da oferta de estabelecimentos hoteleiros na região Centro, conseguimos perceber melhor o significado desta realidade.

B. A procura turística na região da Serra da Estrela

Tendo em vista a análise da evolução da procura turística ocorrida na NUTS III Serra da Estrela procedeu-se, por uma questão metodológica, ao levantamento dos valores de dormidas e de hóspedes, registados ao longo dos últimos doze anos.

A opção pela integração dos dados mais recentes, relativos a 2012 e 2013, resultou da necessidade de se refletir, o mais possível, a atual realidade da região, em termos evolutivos, constituindo-se estes como os dados de referência para o desenvolvimento desta análise.

Assim, como primeiro facto relevante, podemos apontar um incremento de 7,97% no número de hóspedes, entre 2000 e 2012, e de 67,55%, entre 2000 e 2013, acompanhado por um crescimento de 28,3% no número de dormidas entre os anos de 2000 e de 2012, e de 88,46% entre 2000 e 2013.

Anos	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Dormidas	44257	44634	56214	51174	49109	42755	46822	48838	53704	46378	52072	56776	56772	83410
Hóspedes	28378	25325	31875	29204	27329	23931	26177	26967	29142	26044	31853	32079	30640	47549

Tabela 11. Número de dormidas e de hóspedes registados na Região da Serra da Estrela, entre os anos 2000 e 2013

Fonte: Anuários Estatísticos da Região Centro (INE, 2001 a 2014)

Considerando-se os anos de 2012 e de 2013 como anos referenciais de delimitação para o estudo da evolução da procura verificada a partir do ano 2000 (gráfico 10.), constatamos que apesar de se ter registado uma variação

positiva de 28,3% na procura global, entre 2000 e 2012, assistimos a uma variação preocupante de -38,4% pelo lado da procura efetuada por turistas estrangeiros em igual período de tempo.

Todavia, quando consideramos o ano de 2013 os valores alteram-se substancialmente: a procura global registou uma variação positiva de 44,3% e a procura efetuada por estrangeiros registou um aumento de 75,7% entre os anos de 2000 e 2013.

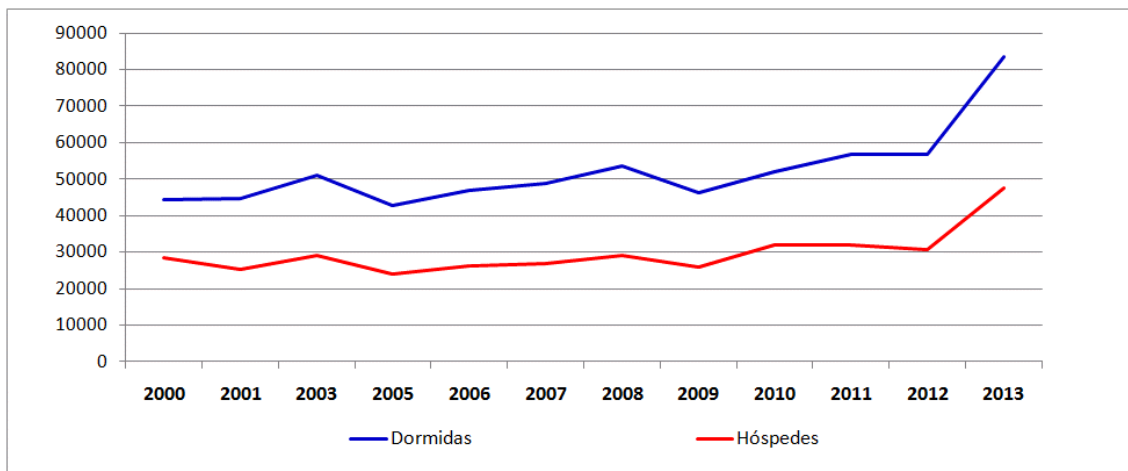


Gráfico 10. Número de dormidas e de hóspedes nos concelhos de Fornos de Algodres, Gouveia e Seia (2000-2013)

Fonte: Anuários Estatísticos da Região Centro (INE, 2001 a 2014)

O incremento foi realizado, em 2013, à custa de uma crescente procura interna do destino “Serra da Estrela”, sendo os turistas nacionais responsáveis pelo acréscimo da procura registada ao contribuírem com uma variação positiva de 105,1%, contra 8,1% dos estrangeiros.

Proveniência	2000	2012	Varição (2000-2012)	2013	Varição (2000-2013)	Varição (2012-2013)
Turistas estrangeiros	7 576	4 663	-38,4%	8 192	+ 8,1%	+ 75,7%
Turistas nacionais	36 681	52 109	42,1%	75 218	+ 105,1%	+ 44,3%
Total	44 257	56 772	28,3%	83 410	+ 88,5%	+ 46,9%

Tabela 12. Dormidas registadas pelos turistas nacionais e estrangeiros na região da Serra da Estrela

Fonte: Anuário Estatístico da Região Centro (INE, 2001-2014)

11.3. Integração numa Rede Temática Integrada de Turismo

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

O presente Programa Estratégico, define o turismo como âncora estratégica do modelo de revitalização urbana nas ARU existentes, interpretando este sector segundo uma perspetiva compósita e integrada no conjunto dos diferentes agentes do desenvolvimento, quer se tratem de institucionais (municípios, CIM BSE, grupos de ação local, entre outros), quer de empresariais (promotores turísticos, empresários rurais, empresários da restauração e bebidas, entre outros), quer ainda se trate de movimentos associativos (culturais, recreativos, lúdicos, sociais, desportivos, entre outros).

Esta estratégia assume como objetivo a identificação e sustentação de cada uma das redes temáticas definidas, assim como a respetiva articulação que se deverá estabelecer entre elas, os diversos agentes de desenvolvimento a envolver, levando à construção de um modelo assertivo que determine os termos e as condições necessárias para incorporar cada uma das redes.

Neste sentido, o projecto a implementar durante a execução deste programa estratégico, incorporará conceitos, fenómenos, tendências e práticas atuais e presentes em diferentes mercados, mas que carecem ainda de implementação prática no desenvolvimento dos produtos turísticos em centros históricos dos núcleos urbanos complementares, e em particular no mercado português, sobretudo devido à inexistência de um documento que auxilie os promotores a passarem dos conceitos para a sua aplicação real.

Na sua essência, o projeto tem como principais características:

- ▶ Abordagem integrada e em rede dos diferentes sectores (alojamento, animação, restauração, cultura, etc.) e dos vários players (institucionais, privados, etc.) que interagem no Turismo;
- ▶ Cooperação em rede dos diferentes *players*;
- ▶ Articulação entre as práticas e oferta turística e os principais *drivers* do turismo português e estrangeiro e das marcas que contribuem para a sua promoção;
- ▶ Estruturação do produto turístico, encorajando novas formas de cooperação entre os agentes nos territórios, com impactos positivos na atração de novos investidores para explorar novas oportunidades de negócio;
- ▶ Concretização, a nível da NUT II Centro, de um projecto-piloto de operacionalização das redes temáticas territoriais.

1.1. Mercados preferenciais¹⁹

¹⁹ De acordo com o "Projecto 5x5 - Estudo para as Redes Temáticas Integradas de Turismo Rural", PRIVETUR. 2012.

Uma das características fundamentais do Turismo em espaços tendencialmente rurais e de montanha, como é o caso da localização geográfica das Beiras e Serra da Entrela em que Seia se integra, prende-se com o facto de, mesmo estando, em geral, associado a viagens mais curtas, estas terem um gasto médio superior a produtos tradicionais como o sol e praia.

Por esta razão, os mercados emissores com maior potencial englobam países desenvolvidos, ou em forte desenvolvimento, para os quais a sustentabilidade, os patrimónios natural e cultural e a autenticidade são mais valorizados. E é aqui que o Turismo em Centros Históricos é mais relevante, surgindo como agente aglutinador para todos os que querem usufruir deste tipo de oferta.

As boas acessibilidades para Portugal (Reino Unido, Espanha, França e Alemanha possuem mais de 25 voos diários para Portugal), a partir de aeroportos internacionais são também um aspeto fulcral na seleção dos principais mercados a atrair. Portugal é visto como um destino compacto (pouca distância entre cidades, tempos de viagem reduzidos).

As noções que os mercados possuem relativamente ao desenvolvimento sustentável e à conservação da autenticidade arquitectónica, cultural e do meio ambiente, são também um ponto forte potencial e os países do Norte da Europa, juntamente com o Reino Unido, são bons exemplos de países onde os cidadãos têm um nível de educação ambiental tal que, indiretamente, poderão perceber a ruralidade portuguesa como atrativa.

Igualmente importantes são os mercados do sul da Europa, apesar de algumas semelhanças turísticas a Portugal, uma vez que existe a noção de uma boa relação qualidade/preço relativamente ao nosso país, para além do valor da gastronomia. Já Espanha, pela proximidade, continua a ser o mercado mais relevante para Portugal.

Os mercados agrupam-se, assim, de acordo com as suas características específicas, e de forma a dar resposta ao âmbito deste estudo, da seguinte forma:

- ▶ Escandinávia – Noruega, Finlândia, Suécia, Dinamarca
- ▶ EU Central – Alemanha, Holanda e Bélgica
- ▶ EU Sul – França, Itália, Espanha
- ▶ Reino Unido
- ▶ Portugal
- ▶ Brasil

1.2. Escala e Imagem de Marca

Não é possível repetir em excesso o quanto é necessário desenvolver estratégias de negócio que aumentem a escala da oferta turística nos centros históricos dos Municípios que integram a CIM BSE, a todos os níveis: é

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

importante para o promotor individual, para as entidades privadas e associativas que queiram assumir algum papel na promoção do Turismo e para as entidades públicas que entendam o seu potencial e procurem desenvolvê-lo.

Algumas das potencialidades oferecidas pela constelação de fatores que compõem a engenharia de produto só estarão ao alcance do promotor que integra uma rede de parceiros capaz de lhe dar visibilidade e de abrir as portas à estruturação de produtos mais abrangentes.

Uma das recomendações que destacamos para a oferta turística nos centros históricos que integrarem a rede proposta, é a adoção de um sistema voluntário de categorização dos alojamentos disponíveis tendo por base interesses específicos e capacidade para atender às necessidades do turista que organiza a sua viagem em função desses formatos especializados. Esta proposta permite dar visibilidade às valências individuais de um alojamento através da atribuição de um selo que atesta a participação do alojamento na rede.

City Brand

O território de Seia abrange um leque de unidades hoteleiras de pequena e média dimensão. A pesquisa de dados acerca destes equipamentos não foi possível de realizar, visto não existirem quaisquer dados estatísticos sobre alojamentos e dormidas no concelho de Seia.

Localização geográfica (NUTS - 2013)	Dormidas (n.º) nos estabelecimentos hoteleiros por Localização geográfica*	Ranking Regional (dormidas)	City Brand Ranking Regional** (posição na região centro num universo de 100 municípios)	City Brand Ranking Nacional** (posição num universo de 308 municípios)	Brand Tag** (tema procurado na internet)
	Período de referência dos dados ano 2014*				
	Total				
Portugal	48 711 366				
Continente	41 083 957				
Norte	6 061 742	3º			
Área Metropolitana de Lisboa	12 279 422	2º			
Alentejo	1 664 296	5º			
Algarve	16 591 548	1º			
Centro	4 486 949	4º			
Beiras e Serra da Estrela	529 800	4º (dentro da região centro)			
Almeida	16 516	9º	82ª (-18 que em 2015)	249ª	Património Histórico
Belmonte	16 587	8º	69ª (-9 que em 2015)	214ª	Património Histórico
Celorico da Beira	17 335	7º	70ª	215ª	Património

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

			(+2 que em 2015)		Histórico
Covilhã	205 246	1º	9º (-3 que em 2015)	40ª	Alojamento
Figueira de Castelo Rodrigo	9 759	11º	79ª (= a 2015)	241ª	Turismo Rural & Sustentável
Fornos de Algodres	18 868	5º	90ª (+ 6 que em 2015)	267ª	Pontos de Interesse
Fundão	63 121	3º	23ª (+1 que em 2015)	91ª	Alojamento
Gouveia	11 616	10º	47ª (-6 que em 2015)	149ª	Alojamento
Guarda	65 844	2º	11ª (= a 2015)	42ª	Alojamento
Manteigas	17 769	6º	65º (-3 que em 2015)	205ª	Alojamento
Mêda	5 045	12º	95ª (-3 que em 2015)	285ª	Campismo
Pinhel		s/dados	78ª (= a 2015)	235ª	Património Histórico
Sabugal	2 395	13º	61º (-4 que em 2015)	197ª	Património Histórico
Seia	62 650	4º	25ª (-3 que em 2016)	94ª	Alojamento
Trancoso		s/dados	59º (+12 que em 2015)	59ª	Alojamento

No entanto, um estudo recente da *Bloom Consulting*, para o qual foram «consideradas variáveis relacionadas com as três dimensões (Negócios, Visitar e Viver) na formação deste algoritmo. Os resultados finais deste ranking não só medem as percepções sobre um município, mas também classificam o desempenho da sua marca de uma forma tangível e realista.

O algoritmo é composto por três variáveis-chave utilizadas para analisar o sucesso da marca dos 308 municípios portugueses, bem como o seu desempenho relativo entre eles. Esta metodologia utilizada avalia a variável económica representada por dados estatísticos, a variável da procura, pelas pesquisas on-line captadas pela ferramenta *Digital Demand - D2©* e a variável da performance on-line, através dos sites e redes sociais de cada município. Desta forma concreta e rigorosa, é possível avaliar o desempenho e a eficácia dos diversos municípios na captação de investidores, turistas e novos residentes»²⁰.

De acordo com o referido estudo, apresentado em Abril de 2017, coloca o concelho de Seia, na posição 25 (com uma descida de 3 pontos em relação a 2015) no ranking regional (região centro) e na posição 94 a nível nacional.

De notar que o melhor posicionamento do concelho de Seia no ranking regional é em relação à busca “VISITAR” (22ª posição), seguido por “VIVER” (25ª posição) e “NEGÓCIOS” (35ª posição). Pode-se igualmente concluir com estudo já mencionado, que o tema ou “brantag” mais procurado online sobre o Município de Seia, é efectivamente a

²⁰ In Portugal City Brand Ranking 2017”, Bloom Consulting, 2017

busca de ALOJAMENTO, sendo que o “brandtag no Município” assume a 2ª posição e na Região Centro a 1ª posição.



Ranking Regional | Concelho de Seia

(fonte: www.bloom-consulting.com/rankingportugal)

Ora, é fundamental afirmar o posicionamento do Município de Seia, explorando as vertentes em que, neste momento, é mais procurado (“VISITAR” e “ALOJAMENTO”), através da reabilitação nas ARU, sendo que, o turismo pode ser uma alavanca para o desenvolvimento desta estratégia.

A degradação das condições de vida das populações residentes em territórios de baixa densidade constituiu-se como motivo suficiente para que todas as oportunidades mereçam ser analisada - em estudo próprio a efectuar posteriormente à presente ORU - os recursos avaliados e as estratégias equacionadas, numa tentativa de se inverter a lógica circular e cumulativa de perda.

- As boas práticas

No entanto, no âmbito da presente ORU, deve dizer-se que o território da Serra da Estrela constitui-se como um território caracterizado pela observância de uma espiral recessiva, ao longo das últimas décadas, consubstanciada

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

na implosão da (mono) indústria dos têxteis, é com redobrado interesse que a atividade do turismo tem vindo a ser encarada. O turismo, que sempre marcou presença por estes territórios, beneficiou de um novo impulso em resultado de uma nova abordagem protagonizada pelo setor público e privado que, em parceria, tudo têm feito para que um novo paradigma de desenvolvimento possa ser consolidado, sendo que, a execução desta ORU, é uma oportunidade, de também através da reabilitação das ARU de Seia, se dar uma importante alavancagem ao sector do turismo na região.

A Administração Central, ainda que na sua forma desconcentrada, a Câmara Municipal de Seia e o setor privado têm vindo a demonstrar a capacidade de criar condições para que a alavancagem de um novo modelo de desenvolvimento se constituísse como uma realidade, à qual não é estranho um planeamento sectorial estruturado, procurando o envolvimento das populações, ainda que nem sempre aceite, compreendido e ajustado à escala correta.

Prova disto são, a título de exemplo, as Aldeias de Montanha, criando as condições para definir e disciplinar o território com aptidões turísticas, por via de um planeamento específico, foram os programas desenvolvidos ao abrigo dos diferentes quadros comunitários que criaram as condições objetivas para que os investimentos ocorressem. Os recursos, que sempre conferiram uma vantagem comparativa ao território onde se insere Seia, foram valorizados, dando origem a produtos turísticos diferenciados e permitindo novas funcionalidades ao território em claro benefício para os turistas e populações residentes.

- Players

Verificou-se que os atores territoriais individuais sediados em Seia, emergem fundamentalmente em torno das atividades de montanha, merecendo destaque os atores relacionados com o Alojamento Local. Em geral estão espartilhados e têm uma interação extremamente limitada, não conseguindo potenciar e desenvolver os recursos do território (desportos de neve, btt, montanhismo, pedestrianismo, escalada, orientação...), não se afirmando eles próprios como um recurso ou atrativo territorial que permita a atração de novos atores territoriais.

O principal problema identificado como motivador do surgimento da *issue-based net*, está diretamente relacionado com a configuração e dinâmica da rede turística para praticantes de desportos de natureza e montanha e prende-se com a necessidade de obtenção de uma maior coerência turística regional, que se traduza em termos operacionais, maioritariamente pela elaboração de um produto estruturado em torno da articulação de múltiplos interesses e atores e pela divulgação genérica da Serra da Estrela, da cidade de Seia e dos seus aderentes.

Na resolução deste problema, e decorrente dos efeitos da ação coletiva, irá resultar uma alteração da rede turística, traduzida num acréscimo de dinâmica, estruturação e visibilidade da mesma o que, observando a relação de mútua influência entre a rede turística e o território, dará lugar a uma alteração da configuração deste.

A massa crítica para criação de uma rota de turismo de montanha é reduzida, sendo dois motivos predominantes indicados para tal situação:

- ▶ por um lado, uma falta de propensão à participação em causas comuns;
- ▶ por outro, uma vertente pouco empresarial da rota associada a um profissionalismo limitado, bem como ao reduzido investimento que nela foi feito pelos associados, que dá azo a que não exista um acompanhamento contínuo para aferir da sua rentabilidade.

Neste quadro, e de forma a suprir a falha referido haverá de criar uma verdadeira Rede de Alojamento de Local, que funcione articuladamente e permita uma mobilidade entre as diversas praias fluviais do concelho de Seia (e região da Serra da Estrela), permitindo aos viajantes, estadias de curta duração. Essa oferta em rede, operacionalizada pelos novos modelos de gestão de oferta turística digital, poderá vir a aumentar o emprego local em funções de suporte ao turismo – e não só - bem como aumentar a rentabilidade dos imóveis disponíveis para esta função.

Neste quadro, esta rede de alojamento local complementar a já existente no concelho de Seia, mas numa vertente direcionada para os praticantes de desportos de natureza e montanha, e que preenche uma lacuna na oferta que existe atualmente. Este modelo de funcionamento em rede será distintivo e permitirá um acesso privilegiado a financiamentos para reabilitação urbana, superando a simples oferta para arrendamento clássico.

12. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA ORU

(de acordo com o n.º 2, alínea h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações estabelecidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto – vulgo RJRU)

12.1. O modelo económico de base assenta num Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções adotadas para a ARU da Vila às Fábricas, assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria área de reabilitação urbana, não dependendo intrinsecamente da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. **A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados, assentando num modelo de fundo de capitalização, onde o instrumento financeiro é crucial para a eliminação de barreiras ao financiamento bancário tradicional.**

Efetivamente, atendendo aos diversos constrangimentos jurídico-financeiros, as entidades públicas não estão em condições de financiar totalmente as operações de reabilitação casuísticas em áreas específicas.

Tais constrangimentos impedem qualquer ação pública, seja a que nível for, no financiamento integral deste tipo de intervenções. Assim, **os projectos que se submetem nesta candidatura a financiamento público a fundo perdido assentam intrinsecamente a intervenções de charneira, onde a rentabilidade financeira não é susceptível de ser alcançada, tendo em consideração os interesses em prossecução: intervenção na área da mobilidade em bens públicos; intervenção em inclusão social; intervenção em áreas imateriais diferenciadores e potenciadores do investimento empresarial em Seia, mas insusceptíveis de recuperação financeira imediata.**

Por outro lado, a metodologia adotada em muito ultrapassa os processos típicos de angariação de recursos financeiros, tais como o aumento da cêrcea do edifício, ou qualquer outra forma de expansão do seu volume. Assim, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas na óptica de um modelo de financiamento tripartido.**

O pressuposto de auto-sustentabilidade enunciado não pressupõe qualquer cedência a interesses especulativos imobiliários. Efetivamente, atendendo aos constrangimentos sociais das áreas em causa, qualquer intuito de realização de mais-valias imobiliárias gratuitas seria imoral e atentatório do espírito que deve nortear as intervenções urbanísticas desenvolvidas no âmbito de uma reabilitação urbana.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (**reabilitação integrada e inclusiva**);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (**reabilitação auto-sustentada**).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal de Seia tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação, não se poderá esperar que seja esta ou o Estado Português, a desenvolver todo o esforço necessário neste sentido.

Tal não só é desnecessário como é contraproducente. Efetivamente, uma política deste teor seria não só financeiramente inviável como iria originar uma subsídio-dependência totalmente desnecessária e evitável.

12.2. **Modelos de Financiamento**

Neste âmbito, deverá um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário quer através da **criação de uma Rede de Parcerias**, por via da criação de um modelo de governo que acentue a coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana e que conciliam os dois tipos de interesses – público e privado.

A aposta num sistema sustentável irá constituir uma decisiva alavanca para a atuação em sede de reabilitação. Assumindo-o como um produto que privilegia a qualidade em detrimento da quantidade, deve sujeitar a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo deste modo, a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção implementando formas de gestão pró-ativa, para além da clássica gestão reactiva.

No entanto, e em termos de sustentabilidade da operação a realizar na ARU da Vila às Fábricas, os fluxos financeiros decorrentes de construção nova deverão ser necessariamente aplicados na angariação de recursos financeiros para a ação de reabilitação. Por sua vez, os custos com infraestruturas urbanas de proximidade terão de ser sustentados pelos novos promotores imobiliários, pelo menos em parte.

Esta solidariedade/comunicabilidade financeira poderá ser efetuada intra-ARU, inter-ARU ou mesmo, inter-territorial, das seguintes formas:

► **PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Privada – Proprietários dos Imóveis para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas – Bolsa de Arrendamento – Instrumento Financeiro**

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU da Vila às Fábricas, por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento socioeconómico efetuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. Neste caso será necessária a comparticipação financeira de uma entidade operacional pública na óptica do instrumento financeiro de capitalização.

Efetivamente, neste último caso não existem condicionantes de ordem económico-social a respeitar, sendo que os edifícios devolutos geram enormes externalidades negativas nas áreas em redor (v.g. insegurança, insalubridade, degradação paisagística), fatores redutores dos níveis de Bem-Estar Social que fundamentam a ação de intervenção mais acutilante.

Nesta perspectiva, poderá ser desenvolvida uma ação privada de reabilitação individual (**A**), mas coordenada a nível global pela entidade gestora, *maxime*, por via do Programa Estratégico, ou uma ação privada coletiva (**B**), por via da criação de uma associação de proprietários, fomentada e orientada pela entidade gestora, tendo em vista a execução deste documento (cfr. Diagrama 1. Níveis de Financiamento de uma Operação de Reabilitação Urbana da ARU da Vila às Fábricas) .

Este tipo de iniciativa deverá ser a base da intervenção, atento o princípio da subsidiariedade da ação pública face à ação privada. De facto, se a ação privada – coordenada pelo instrumento público de orientação – for suficiente para a resolução da questão, *in casu*, a concretização da ação de reabilitação, não será necessária qualquer ação pública (salvaguardado, claro está, a intervenção no espaço público).

A intervenção pública limitar-se-á, neste nível, ao papel regulador e orientador do mercado.

► **SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) – Ação Mista – Parcerias para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas**

A ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS são relativamente apetecíveis da perspectiva imobiliária. Nesta perspectiva, a Câmara Municipal de Seia poderá desenvolver ações de expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos.

Este modelo de Parceria, visando a revitalização urbana deverá ser fomentado, adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários). Note-se que as mais-valias fundiárias realizadas serão integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística. Note-se que os terrenos serão valorizados tendo em consideração a melhoria da qualidade urbanística das ARU, o que legitima a sua cobrança por parte do organismo operacional.

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a ação pública deverá fomentar a criação das parcerias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

O alcance destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) pode estender-se para além da área de intervenção. Efetivamente, qualquer ação relevante na área concelhia poderá ter como elemento de compensação o financiamento de ações relevantes ao nível do projeto previsto para a ARU da Vila às Fábricas, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal.

► **TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas**

Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação, na criação de uma rede de mobilidade sustentável ou na inclusão social de populações desfavorecidas. Por outro lado, face aos imperativos constitucionais de redistribuição de riqueza, uma ação de co-financiamento dos proprietários carenciados seria totalmente justificada.

No entanto, e sem prejuízo dos fundos disponíveis para o efeito, as entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal de Seia, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despende qualquer recurso público adicional.

Vejamos:

i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos Perequativos incidentes sobre construção nova

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou total dos encargos com a prestação pública), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito.

Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU da Vila às Fábricas irão passar por:

- ▶ inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado – criação de mercado de arrendamento, atelier da sabores do queijo da serra da estrela, centro de interpretação do vinho);
- ▶ orientação de comportamentos (promoção do empreendedorismo com base nos sabores e saberes tradicionais, turismo de natureza, entre outros), e, finalmente,
- ▶ fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos), promovendo a inclusão social dos grupos desfavorecidos.

No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social, obrigou à adoção de soluções de financiamento economicamente eficientes, não se encontrando estabelecida neste Programa Estratégico uma hierarquia rígida entre a função financeira e as funções não financeiras.

Assim, e na sequência do referido no PDM de Seia, e do constante na nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território, o regime das taxas urbanísticas da Câmara Municipal será devidamente alterado, de modo a adotar uma lógica assente no princípio da equivalência restrita – recuperação dos custos de infraestruturação urbanística - ora, esta perspetiva vai desfavorecer a construção nova face à reabilitação do edificado. Também numa lógica de equivalência

funcional agravada, própria da taxa enquanto figura tributária típica, as taxas urbanísticas passarão a ser agravadas para essa construção nova, sendo que os recursos financeiros adicionais angariados irão servir para financiar a reabilitação dos edifícios localizados no interior da ARU. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação da Câmara Municipal dentro da ARU da Vila às Fábricas.

Desta forma, além de se combater a especulação imobiliária e se promover a ocupação de zonas da cidade devidamente consolidadas e dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento do alargamento dos limites urbanos que exigem cada vez mais investimentos públicos que atualmente são incomportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU da Vila às Fábricas.

Esta opção insere-se tipicamente no âmbito da previsão constante no n.º 4 do artigo 62.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio (Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, onde se refere que “os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultante da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana (...)”

ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Nas áreas onde os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultariam do nível de edificabilidade média decorrente do PDM de Seia, serão estabelecidos mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com maior intensidade construtiva compensam efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos serão conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal.

Estes são instrumentos deverão ser urgentemente realizados, com base no Regulamentos Municipais de Taxas. A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

Assim, a perequação de benefícios ou encargos não assume qualquer veste de privilégio ou benesse, ou de custo ou encargo, antes se constituindo como um direito fundamental dos cidadãos diretamente baseado no princípio constitucional da igualdade económica. Nesta

perspetiva, os proprietários que, nos termos de um plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.

A Câmara Municipal de Seia aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações. Assim, no caso concreto da ARU da Vila às Fábricas, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida. **Note-se que qualquer opção a este propósito é parte integrante desta Estratégia, permitindo a canalização de recursos para os proprietários sujeitos a condicionalismos construtivos.**

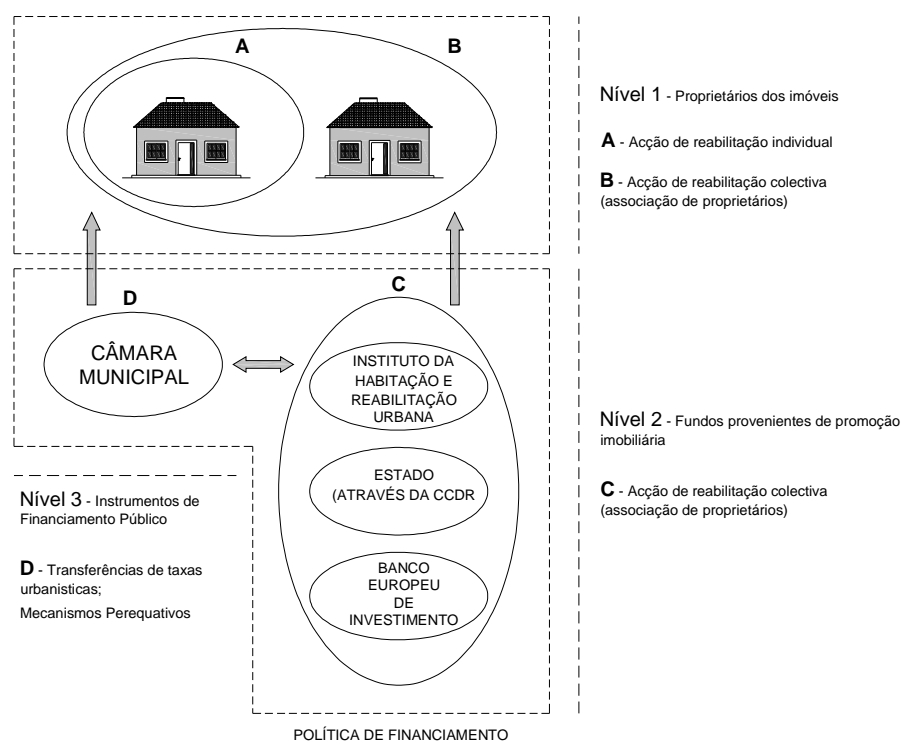


Diagrama 2. Níveis de Financiamento da ORU da ARU da Vilas às Fábricas

12.3. Envolvimento e Responsabilidade dos Parceiros

Sendo um modelo de reabilitação preferencialmente assente na iniciativa privada, competirá aos órgão da ORU, desenvolver uma função de marketing territorial e suprir determinadas falhas de mercado (nomeadamente ao nível

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...

financeiro). Ora, um projecto de envolvimento é crucial que todas as forças vivas do município estejam representadas tendo em vista a sua informação/contribuição/responsabilização.

Relembre-se que a ação da ORU da ARU da Vila às Fábricas, assenta numa modelo de sistemas de co-decisão, pelo que o envolvimento de entidades do sector público, privado e associativo, mesmo que não sejam promotores ou beneficiários directos de projectos, deverá ser promovido.

Neste quadro, serão criados sistemas de informação, de forma a que informação flua, e todas as entidades estejam perfeitamente integradas com o andamento e desenvolvimento da operação. Relembre-se que assentando a estratégia na promoção da iniciativa privada, é essencial que exista uma integral transparência nas opções e na avaliação das acções.

Sendo a ORU da ARU da Vilas às Fábricas, de geometria variável, é essencial que se criem dinâmicas de desenvolvimento e a integração de outros projectos/consórcios, que englobem territórios mais amplos o município, a nível regional (CIMBSE), a propósito da baixa densidade e de recursos endógenos, o acompanhamento de consórcios de turismo de natureza.

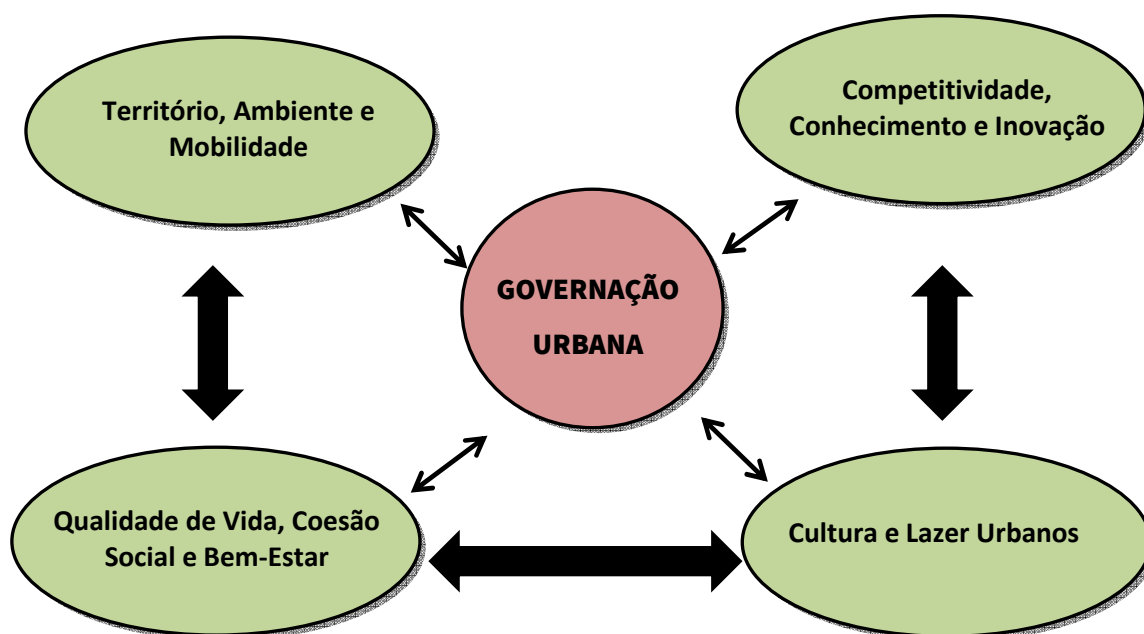


Diagrama 3. Modelo de Gestão Urbana

A informação e verificação do andamento será efectuada com o fornecimento mensal de informação por via de mecanismos de *Business Intelligence* e será realizada uma reunião trimestral com todos os envolvidos onde será analisada presencialmente o andamento da operação, com a verificação dos níveis de progressão e com a criação de redes informais de influência no sentido da ultrapassagem das barreiras entretanto identificadas.

Esta acção de responsabilização geral é essencial para a criação de uma “onda” favorável ao projecto e para a mobilização de todas as forças vivas da região.

Assim , e a título de exemplo:

- Será solicitado aos proprietários e às empresas do sector imobiliário e construtivo a criação de consórcios que permitam a criação de um verdadeiro mercado da reabilitação nas 3 ARU de Seia com a criação de bolsas de materiais e acordos especiais para a oferta integrada de produtos imobiliários;
- Será solicitado às empresas e associações de produtores locais a optimização e certificação local de produtos e a criação de redes de distribuição partilhadas;
- Será solicitado às instituições de ensino e de investigação o desenvolvimento de candidaturas para projectos integrando a nova rede de alojamento local;
- Será solicitado às entidades do terceiro sector um modelo de desenvolvimento de produtos de hospitalidade que permita o fornecimento de serviços de acolhimento no hotel horizontal a baixo custos.

13. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

13.1. Para intervenções de reabilitação urbana na ARU- da Vila às Fábricas²¹

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas, estabeleceu-se, um regime especial a aplicar à operação de reabilitação a desenvolver na área delimitada e no âmbito da presente operação de reabilitação urbana.

Assim, atribuíram-se, desde a entrada em vigor da ARU da Vila às Fábricas, os seguintes benefícios:

A aprovação da delimitação, 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 coma 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 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 Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas, os seguintes incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

²¹ In Menória Descritiva da ARU do Centro Histórico de Seia

- **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;”

- **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**.

14. ÂMBITO TEMPORAL DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS

No âmbito do artigo 20º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto que procedeu à primeira alteração ao Decreto- Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, a **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Vila às Fábricas vigorará pelo prazo de 15 anos a contar da data da sua aprovação.**

O referido prazo não obsta a que, findo o mesmo, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objecto de divulgação na página electrónica da Câmara Municipal e da Agência Municipal.

15. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL

15.1. Quanto ao PDM de Seia

A estratégia de desenvolvimento territorial, a definir em sede de Plano Diretor Municipal, deverá ser suportada por medidas e acções de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada através de 4 prioridades:

1. Regenerar o tecido urbano consolidado;
2. Promover a qualificação urbana;
3. Condicionar a expansão urbana;
4. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas 3 prioridades deverão alicerçar-se nas seguintes opções estratégicas :

1. Mais famílias a residirem em Seia;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
6. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais deverão ser direccionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos regulados/acessíveis;
3. Regeneração de Bairros Sociais;
5. Atracção de empresas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadra-se no objectivo - Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da vila consolidada, criando condições para atrair população e actividades.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta deverá ter como objectivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação do tecido urbano consolidado, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos desocupados e devolutos, a reconversão dos espaços desativados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM de Seia deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbanas ARU, canalizando investimento para as mesmas.

15.2. Quanto à Implementação prática e efectiva de Mecanismos Perequativos Globais

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território prevê a necessidade de aquisição de Patrimónios Públicos de Solo, que conterà as verbas da aplicação do mecanismo de recuperação de mais-valias fundiárias obtidas por via de reclassificação do solo.

Este património público servirá essencialmente para financiar operações de reabilitação. Neste quadro, e de forma a operacionalizar este mecanismo de financiamento que servirá para sustentar a operação de reabilitação urbana constante no presente programa, haverá que prever ao nível do PDM o nível de edificabilidade média do concelho, que servirá de referencial para a recuperação de mais-valia em caso de autorização de construção de edificação nova.

Neste quadro, o benefício concreto face à edificabilidade média (padrão) gerará um montante que se aplicará, nos termos da lei, para o financiamento da reabilitação urbana.

15.3. Quanto a outras alterações legislativas

Para além da simplificação dos mecanismos previstos na recente Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com outros ajustamentos na legislação, nomeadamente:

A. Benefícios Fiscais

1. Adicionalmente aos já previstos, devem ser alargados os benefícios fiscais para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial.

2. O regime jurídico da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excepcionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:
 - a) na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para habitação própria ou para arrendamento (actualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);

B. Fontes de Financiamento

1. Deve ser reavaliado o quadro dos apoios financeiros a reabilitação, o qual deve ser inteiramente direccionado para os apoios às Áreas de Reabilitação Urbana.
2. Deve equacionar-se a recetividade do sistema financeiro em financiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis.
3. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

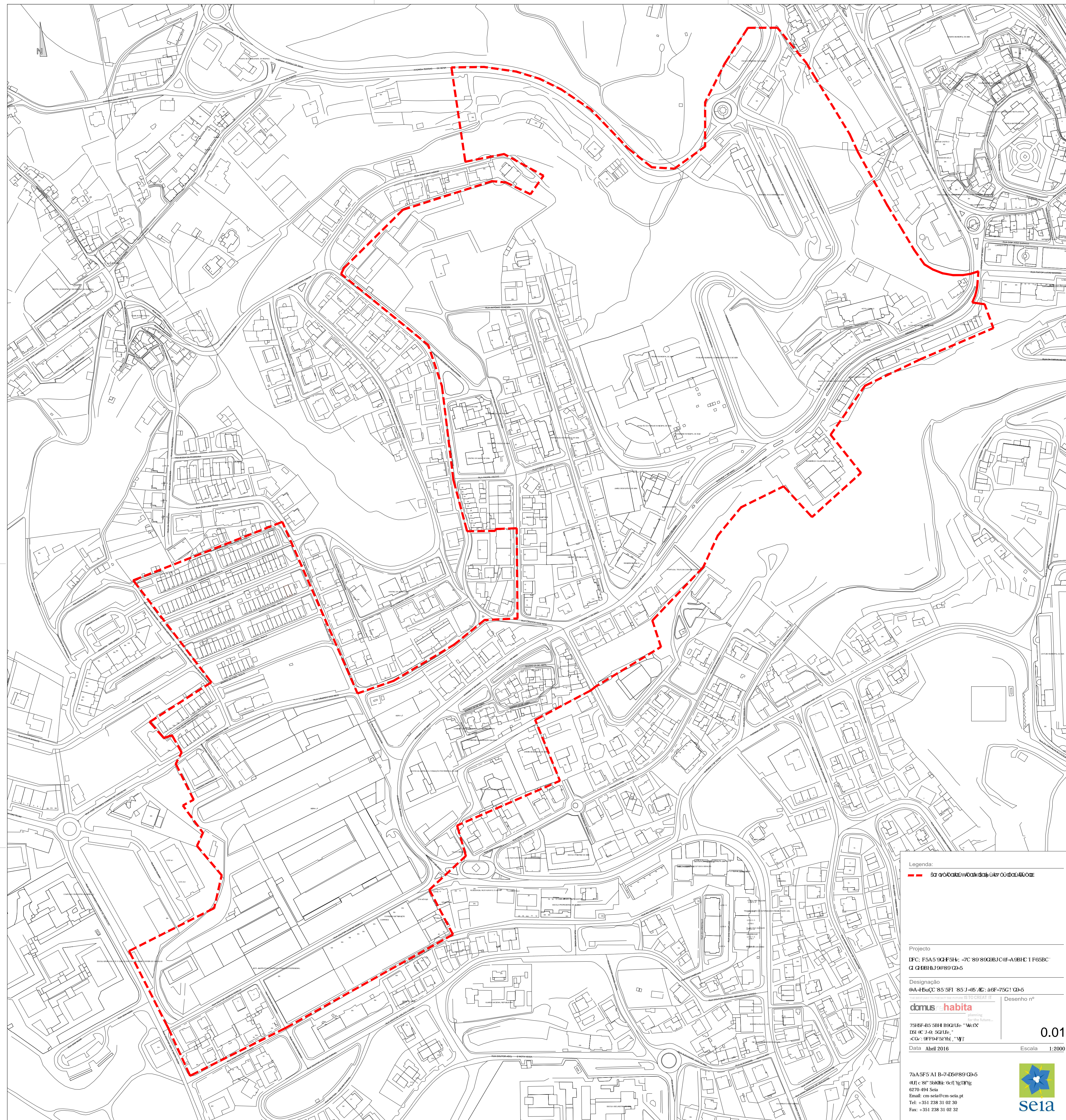
C. Outras sugestões

1. Manter a possibilidade (prevista no Decreto-Lei n.º 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adoptar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada em Áreas de Reabilitação Urbana, quando se trate de um projecto co-financiado por fundos comunitários.
2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projectos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitectura ou engenharia para a execução, gestão ou fiscalização de obras de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, aplicar o regime geral para as aquisições de serviços, não limitando a escolha do ajuste directo a um valor de contrato inferior a 25.000,00 € (prevista no n.º4 do artigo 20.º do CPP).
3. Estando em causa a necessidade de execução de obras urgentes, destinadas a corrigir más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, deverá ponderar-se a possibilidade de permitir aos Municípios e entidades gestoras o recurso ao Ajuste Directo, para a celebração de contratos de prestação de quaisquer serviços e de empreitadas de obras públicas de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, cujo valor do contrato não ultrapasse os 450.000,00 €, evitando-se submeter uma grande maioria destas obras a um procedimento administrativo mais complexo, logo mais demorado.

ANEXO 1

Operação de Reabilitação Urbana da
Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas

Planta de Delimitação da ARU da Vila às Fábricas



Legenda:
- - - - -

Projecto:
D.F.C. F5A5 00F5H4 - 7C 80 800RUC04-A0B0C1 F08BC'
G QERRBJ09R80 Q0-5

Designação:
0A-4E4C' 85-5F1 85-J-05-4E: 40F-75G1 Q0-5

domus habita
Soluções em Espaço Urbano
SISTEMAS DE GESTÃO DE TERRA
DESIGNAR E CONSTRUIR

7AAS5F5A1 B-7-E56R80 Q0-5
4EJ-8F 5A0H4: 04E1 5G1P0g
0270-494 Setúbal
Email: com-solucoes@domus-habita.pt
Tel: +351 238 31 02 30
Fax: +351 238 31 02 32

Desenho nº: _____
Escala: 1:2000

0.01



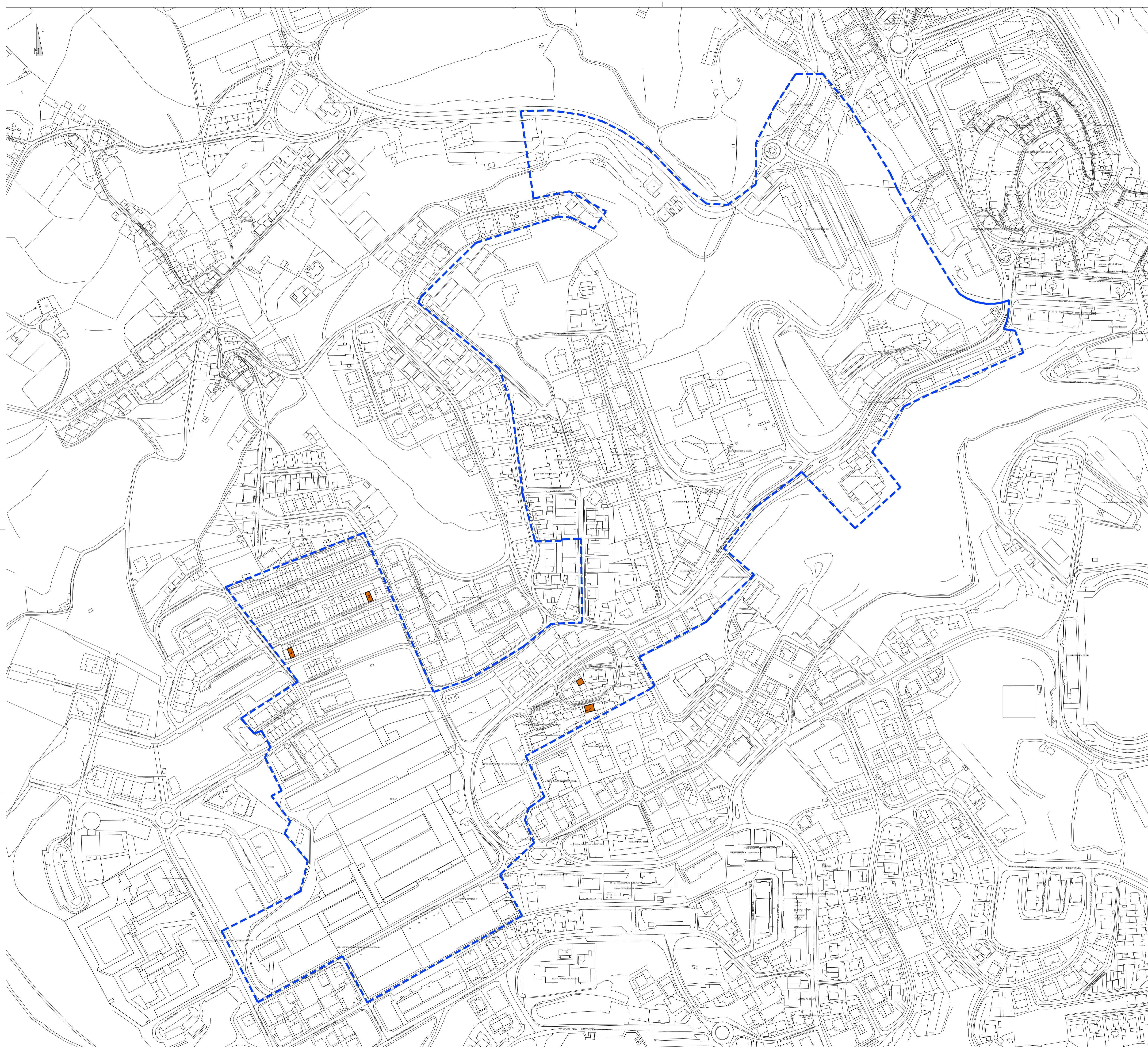
SEIA

ANEXO 2


**Operação de Reabilitação Urbana da
Área de Reabilitação Urbana da Vila às Fábricas**

Edifícios passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento (proposta)

Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica



Legenda:

-  LIMITE DA ARU DA VILA ÀS FÁBRICAS - SEIA
-  EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, DEVOLUTOS E OU RUINA A AFECTAR A BOLSAS DE IMÓVEIS

Projecto
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DE SEIA

Designação
LOCALIZAÇÃO EDIFÍCIOS DESOCUPADOS, DEVOLUTOS E OU RUINA


em conformidade com o plano de criação de emprego
domus habita planning

CATARINA ANTUNES, arq^a, coord.
 PAULO VIEGAS, arq^a
 JOSÉ FERREIRA, eng^o, civil

Data Setembro 2015

Desenho nº **0.02**
 Escala 1:2000

CÂMARA MUNICIPAL DE SEIA
 Largo Dr. António Borges Pires
 6270-494 Seia
 Email: cm-seia@cm-seia.pt
 Tel: +351 238 31 02 30
 Fax: +351 238 31 02 32





seia

ARU Da Vila às Fábricas
 Cod. SIG ---

- | - | **2015**

Concelho **Seia**

NUT 3 **Serra da Estrela**

Edif. **2** ART.º MAT. **---**



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

LOCALIZAÇÃO: **Bairro 25 de Abril** Nº Policia **20**

Gaveto
 3 Frentes

ÁREA DO LOTE:	82,1663 (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	82,1663 (m ²)
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	82,1663 (m ²)	ÁREA DESCOBERTA:	0 (m ²)
Nº DE PISOS ACIMA DO SOLO:	1	Área total registada (matriz)	0 (m ²)
Nº DE PISOS ABAIXO DO SOLO:	0	Área total registada (predial)	0 (m ²)
Nº TOTAL DE PISOS:	1	Processo C.Municipal	<input type="checkbox"/>

2. PROPRIEDADE

TIPO DE PROPRIETÁRIO	RESIDÊNCIA DO PROPRIETÁRIO	VALOR PATRIMONIAL FINANÇAS	DINAMICA IMOBILIÁRIA	VALOR DE VENDA
Não foi possível aferir	Sem Informação		Para Venda	- €
NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S)	-----			
MORADA DO(S) PROPRIETÁRIO(S)	-----			

3. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO
-----	Época Contemporânea (1789 - ...)
OCUPAÇÃO	INTERVENÇÃO URGENTE
Totalmente Desocupado	Não

4. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

ENERGIAS ALTERNATIVAS	Não	<input type="checkbox"/> Painéis Solares Térmicos	<input type="checkbox"/> Aerogerador
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DAS FRACÇÕES	-----	<input type="checkbox"/> Painéis Fotovoltáicos	<input type="checkbox"/> Outros
		<input type="checkbox"/> Caixilharia c/corte térmico	

5. INFORMAÇÃO ADICIONAL

O Imóvel encontra-se para transação. Telfs: 919442082 ou 918578777

6. DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL P/PISO

Piãb ¹	Hab	Piso 4	
Mista	Mista	Piso 3	
Comércio	Comércio	Piso 2	
Serviços	Serviços	Piso 1	
Hotelaria	Hotelaria	Piso 0	Hab
Armazém	Armazém		
Garagem	Garagem		

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO GERAL: **Médio**

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO: **4**

8. TIPOLOGIA PROPOSTA / ESTIMATIVA DE CUSTOS

RENDA APLICÁVEL	370,00 €	VALOR P/REABILITAR	18.076,59 €
RETORNO EM ANOS	4	*Apenas é contabilizado os custos de construção de obra	

9. ENQUADRAMENTO DO PROJECTO: PO SEUR

IP (Instrumento de Programação)	Beneficiário
Plano de Acção de Regeneração Urbana	Selecione a opção
TO (Tipologias das Operações)	Forma dos Apoios
Selecione a opção	Selecione a opção

10. BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI (Imposto Municipal Sobre Imóveis)	ISENÇÃO por 5 anos após ação de reabilitação.	0,00 €	IMI Normal	- €
IMT (Imposto Municipal Sobre Transações)	ISENÇÃO na 1ª transmissão onerosa (venda) após ação de reabilitação.	0,00 €	IMT Normal	- €
IVA (Imposto Valor Acrescentado)	TAXA 6% (mão de obra) em empreitadas de reabilitação inseridas em área de reabilitação urbana.	3.235,71 €	IVA Normal	4.157,61 €
IRS (Imposto Rendimento Singular)	São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite (euros) 500, 30% dos encargos com a reabilitação.	500,00 €	IRS Normal	0,00 €
Mais-valias	As Mais-valias são tributadas à taxa autónoma de 5 %	BENEFÍCIO MÁXIMO 1.421,91 €		
Rendimentos Prediais	Rendimentos Prediais são tributadas à taxa autónoma de 5 %			

11. FINANCIAMENTO

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	Reabilitar para Arrendar
SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Inicial)	324,81 €
SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Restante)	290,41 €
PRESTAÇÃO (Período Carência)	45,19 €
PRESTAÇÃO (Restante)	79,59 €

Esta "Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica", é propriedade intelectual da pessoa colectiva DOMUSREHABITA, LDA., titular dos direitos morais e patrimoniais do "Sistema de Informação, Caracterização, Análise e Diagnóstico" para a elaboração do Desenvolvimento Urbano para o Município de Seia, de que é parte, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do art.º 16º e do n.º 1 do art.º 19º do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos", não podendo, sem prévia autorização, ser reproduzido ou utilizado para qualquer propósito a não ser o aqui indicado.



seia

ARU Da Vila às Fábricas
 Cod. SIG 9122001007002

Edif. 3 ART. MAT. ---

- | - | 2015

Concelho **Seia**

NUT 3 **Serra da Estrela**



1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

LOCALIZAÇÃO: **Bairro da Fisel, Rua C** Nº Policia **51**

Gaveto
 3 Frentes

ÁREA DO LOTE:	60,661704 (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	60,661704 (m ²)
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	121,32341 (m ²)	ÁREA DESCOBERTA:	0 (m ²)
Nº DE PISOS ACIMA DO SOLO:	2	Área total registada (matriz)	0 (m ²)
Nº DE PISOS ABAIXO DO SOLO:	0	Área total registada (predial)	0 (m ²)
Nº TOTAL DE PISOS:	2	Processo C.Municipal	<input type="checkbox"/>

2. PROPRIEDADE

TIPO DE PROPRIETÁRIO	RESIDÊNCIA DO PROPRIETÁRIO	VALOR PATRIMONIAL FINANÇAS	DINAMICA IMOBILIÁRIA
Não foi possível aferir	Sem Informação		Sem Informação
NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S)			
MORADA DO(S) PROPRIETÁRIO(S)			

3. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO
-----	Época Contemporânea (1789 - ...)
OCUPAÇÃO	INTERVENÇÃO URGENTE
Totalmente Desocupado	Não

4. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

ENERGIAS ALTERNATIVAS **Não** Painéis Solares Térmicos Aerogerador

CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DAS FRACÇÕES **-----** Painéis Fotovoltáicos Outros

Caixailharia c/corte térmico

5. INFORMAÇÃO ADICIONAL

6. DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL P/PISO

Piãb	Hab	Piso 4
Mista	Mista	Piso 3
Comércio	Comércio	Piso 2
Serviço	Serviços	Piso 1
Hotelaria	Hotelaria	Piso 0
Armazém	Armazém	
Garagem	Garagem	

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO GERAL **Excelente** Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO

5

8. TIPOLOGIA PROPOSTA / ESTIMATIVA DE CUSTOS

RENDA APLICÁVEL **650,00 €**

RETORNO EM ANOS

T0	VALOR P/REABILITAR
1 T1	- €
1 T2	
T3	
T4	

*Apenas é contabilizado os custos de construção de obra

9. ENQUADRAMENTO DO PROJECTO: PO SEUR

IP (Instrumento de Programação) **Plano de Acção de Regeneração Urbana** Beneficiário

TO (Tipologias das Operações) **Selecione a opção**

Forma dos Apoios **Selecione a opção**

10. BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI (Imposto Municipal Sobre Imóveis)	ISENÇÃO por 5 anos após ação de reabilitação.	0,00 €	IMI Normal	- €
IMT (Imposto Municipal Sobre Transações)	ISENÇÃO na 1ª transmissão onerosa (venda) após ação de reabilitação.	0,00 €	IMT Normal	- €
IVA (Imposto Valor Acrescentado)	TAXA 6% (mão de obra) em empreitadas de reabilitação inseridas em área de reabilitaçõurbana.	- €	IVA Normal	- €
IRS (Imposto Rendimento Singular)	São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite (euros) 500, 30% dos encargos com a reabilitação.	- €	IRS Normal	0,00 €
Mais-valias	As Mais-valias são tributadas à taxa autónoma de 5 %		BENEFÍCIO MÁXIMO	- €
Rendimentos Prediais	Rendimentos Prediais são tributadas à taxa autónoma de 5 %			

11. FINANCIAMENTO

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO **Reabilitar para Arrendar**

SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Inicial) **650,00 €**

SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Restante) **650,00 €**

PRESTAÇÃO (Período Carência)

PRESTAÇÃO (Restante)



seia

ARU Da Vila às Fábricas
 Cod. SIG 9122001008021

- | - | **2015**

Concelho **Seia**

NUT 3 **Serra da Estrela**

Edif. **4** ART.º MAT. **---**

1. IDENTIFICAÇÃO DO EDIFÍCIO

LOCALIZAÇÃO: **Bairro da Fisel, Rua D** Nº Policia **92**

Gaveto
 3 Frentes

ÁREA DO LOTE:	61,0537 (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	61,0537 (m ²)
ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	183,1611 (m ²)	ÁREA DESCOBERTA:	0 (m ²)
Nº DE PISOS ACIMA DO SOLO:	3	Área total registada (matriz)	0 (m ²)
Nº DE PISOS ABAIXO DO SOLO:	0	Área total registada (predial)	0 (m ²)
Nº TOTAL DE PISOS:	3	Processo C.Municipal	<input type="checkbox"/>



2. PROPRIEDADE

TIPO DE PROPRIETÁRIO	RESIDÊNCIA DO PROPRIETÁRIO	VALOR PATRIMONIAL FINANÇAS	DINAMICA IMOBILIÁRIA
Não foi possível aferir	Sem Informação		Sem Informação

NOME DO(S) PROPRIETÁRIO(S): _____

MORADA DO(S) PROPRIETÁRIO(S): _____

3. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO
-----	Época Contemporânea (1789 - ...)
OCUPAÇÃO	INTERVENÇÃO URGENTE
Totalmente Desocupado	Não

4. EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

ENERGIAS ALTERNATIVAS	Não	<input type="checkbox"/> Painéis Solares Térmicos	<input type="checkbox"/> Aerogerador
CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DAS FRACÇÕES	-----	<input type="checkbox"/> Painéis Fotovoltáicos	<input type="checkbox"/> Outros
		<input type="checkbox"/> Caixilharia c/corte térmico	

5. INFORMAÇÃO ADICIONAL

6. DISTRIBUIÇÃO FUNCIONAL P/PISO

Plab* Mista Comércio Serviços Hotelaria Armazém Garagem	Hab	Piso 4
	Mista	Piso 3
	Comércio	Piso 2
	Serviços	Piso 1
	Hotelaria	Piso 0

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO GERAL: **Bom**

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

NÍVEL DE INTERVENÇÃO

4

8. TIPOLOGIA PROPOSTA / ESTIMATIVA DE CUSTOS

RENDA APLICÁVEL	840,00 €	TO	VALOR P/REABILITAR
		3 T1	40.295,44 €
		T2	
RETORNO EM ANOS	4	T3	
		T4	

*Apenas é contabilizado os custos de construção de obra

9. ENQUADRAMENTO DO PROJECTO: PO SEUR

IP (Instrumento de Programação)	Beneficiário
Plano de Acção de Regeneração Urbana	Selecione a opção
TO (Tipologias das Operações)	Forma dos Apoios
Selecione a opção	Selecione a opção

10. BENEFÍCIOS FISCAIS

IMI (Imposto Municipal Sobre Imóveis)	ISENÇÃO por 5 anos após ação de reabilitação.	0,00 €	IMI Normal	- €
IMT (Imposto Municipal Sobre Transações)	ISENÇÃO na 1ª transmissão onerosa (venda) após ação de reabilitação.	0,00 €	IMT Normal	- €
IVA (Imposto Valor Acrescentado)	TAXA 6% (mão de obra) em empreitadas de reabilitação inseridas em área de reabilitaçõurbana.	7.212,88 €	IVA Normal	9.267,95 €
IRS (Imposto Rendimento Singular)	São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite (euros) 500, 30% dos encargos com a reabilitação.	500,00 €	IRS Normal	0,00 €
Mais-valias	As Mais-valias são tributadas à taxa autónoma de 5 %		BENEFICIO MÁXIMO	2.555,07 €
Rendimentos Prediais	Rendimentos Prediais são tributadas à taxa autónoma de 5 %			

11. FINANCIAMENTO

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO
Reabilitar para Arrendar
SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Inicial)
739,26 €
SUSTENTABILIDADE DO INVESTIMENTO (Restante)
662,59 €
PRESTAÇÃO (Período Carência)
100,74 €
PRESTAÇÃO (Restante)
177,41 €