



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SAMEIRO

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	7
4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	9
5. DELIMITAÇÃO DA ARU DO SAMEIRO	13
5.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	13
5.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	15
6. CARATERIZAÇÃO DA ARU DO SAMEIRO	16
6.1. POPULAÇÃO	17
6.2. ESTRUTURA E FUNÇÕES URBANAS	18
6.3. PATRIMÓNIO CULTURAL E RECURSOS TURÍSTICOS	36
7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	40
8. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS	41
ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SAMEIRO	

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sameiro, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à sua delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana (ORU).

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana (ARU) incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as ARU podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Manteigas, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento e qualificação urbana, começou por delimitar a *Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Manteigas* (aprovada pela Assembleia Municipal em 9 de junho de 2016), a que se seguiu a aprovação da *Área de Reabilitação Urbana da Frente Ribeirinha do Zêzere e da Área de Atividades Económicas de Manteigas* (aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de junho de 2016). Esta opção política do Município revelou-se virtuosa, tanto em termos de articulação e viabilização dos necessários investimentos públicos no domínio da qualificação do espaço público, equipamentos e infraestruturas, como no que respeita à dinamização do investimento privado na reabilitação do parque edificado e, por conseguinte, na revitalização económica da vila de Manteigas.

Assim sendo, o Município de Manteigas pretende, agora, estender o processo de planeamento, programação e gestão da reabilitação urbana a outros aglomerados urbanos, o que se traduzirá, num primeiro momento, na delimitação de novas ARU. É neste âmbito que se propõe a aprovação da Proposta

de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sameiro, cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Sameiro deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

O processo de planeamento e programação da reabilitação urbana no aglomerado urbano de Sameiro inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se deverá seguir a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de Instrumento Próprio ou de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (artigo 7.º do RJRU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o Município dispõe de três anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Manteigas pertence ao Distrito da Guarda, sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUT III). Abrange uma área de cerca de 122 km² e apresenta uma população residente de 2.986 habitantes (estimativas do INE para a população residente 2020). Manteigas é limitada a noroeste por Gouveia, a leste pela Guarda, a sudeste pela Covilhã e a oeste por Seia.

O concelho de Manteigas é constituído por quatro freguesias, estando todas totalmente integradas no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE). A quase totalidade dos aglomerados urbanos encontra-se na metade norte do Concelho, sendo nesta área que se localizam os maiores aglomerados populacionais, como a vila de Manteigas e as sedes de freguesia de Sameiro e Vale da Amoreira.

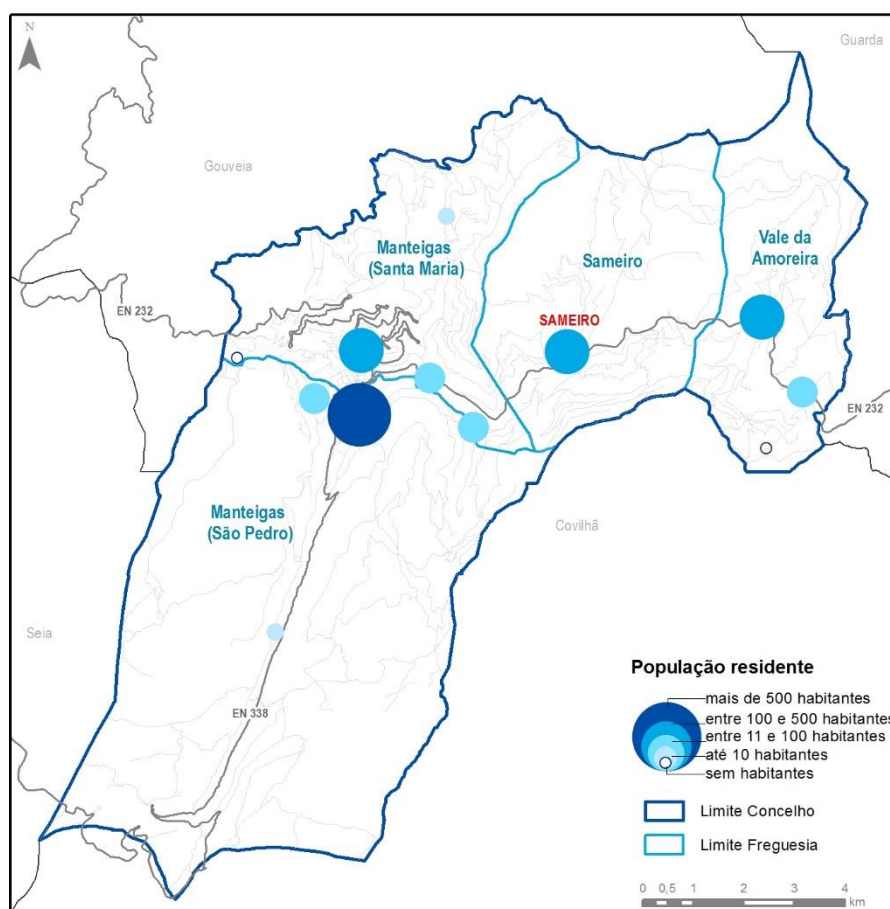


Figura 1: Enquadramento territorial

Fonte: INE, Censos 2011; CAOP, 2019; Open Street Map 2021

A vila de Manteigas ocupa o primeiro nível da hierarquia urbana, sendo o centro administrativo e logístico do concelho, concentrando os equipamentos coletivos e serviços públicos de influência municipal e uma maior diversificação de funções urbanas. Seguem-se, num segundo nível, os aglomerados de Sameiro e Vale da Amoreira, caracterizados por uma forte relação urbano-rural e acentuada dependência funcional da vila de Manteigas.

Em termos de acessibilidades, o Concelho é servido, perifericamente, pelas autoestradas A23 (ligação à A1 em Torres Novas) e A25 e, a nível interno, é atravessado pela estrada nacional EN232 (sentido nascente/poente) e pela estrada regional ER338 (sentido sul/norte), com ligações a Mangualde, Gouveia, Belmonte, Guarda e aos territórios a sul do Concelho. A ER338 faz, também, a ligação à Covilhã e às Penhas da Saúde/Torre, importantes pontos turísticos na região da Serra da Estrela, estando, no entanto, o seu uso muito condicionado pelas restrições associadas às condições meteorológicas. A rede viária concelhia é bastante sinuosa e de reduzido perfil transversal o que dificulta a mobilidade interna, mas se revela como uma mais-valia a nível turístico, na medida em que permite aproveitar a paisagem natural envolvente, sendo mais um recurso para o desenvolvimento do potencial turístico do Concelho.

A freguesia de Sameiro é composta apenas pelo lugar censitário de Sameiro, com 343 residentes (em 2011) representando cerca de 10% da população municipal. O aglomerado localiza-se no vale glacial do Zêzere, na encosta sul da Serra da Estrela, junto do troço final da ribeira do Sameiro, afluente do rio Zêzere, sendo, ao nível das acessibilidades, servido pela EN232, a sul. A quota de altitude da povoação ronda os 600-650 metros, mas os picos das serras envolventes ascendem a alturas entre 1200-1300 metros de altitude.

A aldeia de Sameiro, encontra-se muito dependente funcionalmente da vila de Manteigas (como já referido), mas o seu enquadramento natural e paisagístico conferem-lhe uma identidade única, que beneficia dos reconhecidos valores biológicos, habitats de elevada importância e valores geológicos com interesse científico da Região da Serra da Estrela e valores patrimoniais e identitários, que lhe conferem grande potencial turístico. O desenvolvimento de equipamentos de desporto, recreio e lazer, na freguesia de Sameiro e próximos do aglomerado, como a praia fluvial da Relva da Reboleira, ou a pista artificial de ski, concorrem também para o desenvolvimento deste setor, criando condições para o desenvolvimento socioeconómico do aglomerado.

3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A freguesia de Sameiro passou a integrar o concelho de Manteigas em 1835, pertencendo anteriormente ao concelho da Covilhã. Com a extinção do concelho de Manteigas, em 1896, a Freguesia fica anexada ao concelho da Guarda, tendo voltado a integrar o concelho de Manteigas, após a sua restauração, em 1898.

A originária povoação do Sameiro supõe-se que estivesse implantada entre o Ribeiro do Vale e a Barroca do Passal, em área de caça abundante (coelhos e perdizes), propícia à criação de gado (as encostas envolventes estiveram despidas de floresta com exceção de um ou outro soute, azinhal ou medronhal, até às plantações levadas a cabo pelos serviços florestais durante o início do século XX), e onde existiria abundância de pescado. Os registos sobre a fixação de população são escassos, admitindo-se, no entanto, uma profunda ligação da povoação ao vale, existindo relatos, comprovados por alguns achados arqueológicos da época romana, de “(...) *um Sameiro Velho no que hoje denominamos o lugar do ribeiro do Urso, José David Lucas Batista nas suas obras defende que isto se devia aos vales inferiores do Zêzere poderem estar frequentemente inundados ou alagados, atirando os aglomerados populacionais para quotas mais altas.*”¹.

As primeiras referências escritas a Sameiro encontram-se na carta de foral atribuída, por D. Guilherme Raimundes, à Vila Nova de Riba Mondego, em 1220, indicando-se as intenções de se povoar uma herdade em “Zameiro”. A origem do topónimo não é certa, atribuindo-se uma teoria à denominação de uma povoação como “Povo Cimeiro”, por parecer, a uma horda de invasores, apanhados numa emboscada, que não haveria mais nenhuma povoação, a montante, no Vale do Zêzere. Outra teoria refere a possibilidade de Sameiro derivar de “Zamarius”, um possível fundador da povoação, o que, dado a origem germânica do nome, indica que o topónimo tenha surgido por volta do século V com a chegada de Suevos e Visigodos à península.

Entre o fim do século XII e o início do século XIII, “Zameiro” foi doada, por D. Moninho Rodrigues, à Ordem Militar de Malta, encontrando-se na dependência da Comenda da Covilhã. Em 1758, a sua população era constituída por 122 vizinhos distribuídos por 41 fogos, número que ascenderia

¹ <http://museuvirtual.activa-manteigas.com/index.php/places/historia-local/freguesia-de-sameiro/>

a 220, cerca de 100 anos mais tarde², pertencendo à diocese da Guarda³. A povoação foi parte do concelho de Valhelhas até à sua extinção, passando posteriormente para o concelho de Manteigas e Comarca de Gouveia. Alguns anos depois, voltou a ser integrada na Guarda e, mais tarde, regressou à comarca de Gouveia.

A aldeia propriamente dita apresentava, em 1758, a forma de um triângulo com os lados a passarem pela atual Rua Direita, Rua do Forno e Rua Padre Zacarias Lucas Coelho, com a Capela de Santa Eufémia a ficar já fora da povoação⁴. Em volta surgiam terras cultivadas em socalcos, tendo como principais produções, milho, centeio, feijão, castanha, vinho e azeite, sendo que a principal atividade das suas gentes foi, ao longo dos séculos, a pastorícia de gado caprino e alguma exploração melífera nas encostas envolventes⁵.

Em termo populacionais, a freguesia tinha, em 1864 (data do primeiro recenseamento geral da população), 248 habitantes que mais que duplicariam nos cerca de 40 anos seguintes ascendendo a 532 residentes, em 1900. O pico populacional ocorreu em 1960, com a freguesia a apresentar 748 habitantes, tendo, a partir desta data, a população decrescido de forma substancial ao longo das décadas da segunda metade do século XX e início do século XXI, cifrando-se em 2011 em 343 residentes.

² PINHO LEAL (1873-1890). Portugal Antigo e Moderno – Dicionario Geographico, Estatistico Chorographico, Heraldico, Archeologico, Historico Biografico e Etymologico de todas as cidades villas e freguezias de Portugal e de grande número de aldeias. Lisboa.

³ CAPELA, José Viriato; MATOSAS, Henrique. Portugal nas Memórias Paroquiais de 1758 – Freguesias do Distrito da Guarda nas Memória Paroquiais de 1758 (volume 8). Braga. 2013

⁴ Batista, José Lucas Baptista. Antologia I - Depoimentos Histórico-Etnográficos sobre Manteigas e Sameiro. Câmara Municipal de Manteigas. 1985

⁵ Capela, José Viriato; Matosas, Henrique. Portugal nas Memórias Paroquiais de 1758 – Freguesias do Distrito da Guarda nas Memória Paroquiais de 1758 (volume 8). Braga. 2013

4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

De acordo com o Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

O PDM de Manteigas, publicado pelo Aviso 13518/2015, de 19 de novembro, apresenta uma estratégia de desenvolvimento territorial assente em cinco eixos estruturantes:

- Eixo 1: Desenvolver pela Inovação as Empresas e Produtos Locais e Promover o Empreendedorismo
- Eixo 2: Valorizar o Ambiente Natural, o Turismo, as Energias Renováveis e o Uso Eficiente dos Recursos
- Eixo 3: Fomentar a Indústria Sustentável e Regenerar Áreas Industriais Abandonadas
- Eixo 4: Promover a Equidade Social e o Emprego, a Vitalidade, a Regeneração e Inovação Urbana
- Eixo 5: Qualificar as Acessibilidades e a Mobilidade

No PDM em vigor, são estabelecidas as categorias de espaços, que estabelecem os usos dominantes, complementares e compatíveis e definem os índices urbanísticos aplicáveis no aglomerado urbano – Espaços Urbanos e Urbanizáveis e Espaços Rurais.

Para o aglomerado urbano em questão, o perímetro urbano encontra-se definido de acordo com a Figura 2, sendo observável que este é composto por uma área central, correspondente às zonas com urbanização mais consolidada e classificado como solo urbanizado, e duas áreas correspondentes a solo urbanizável, próximas dos limites nascente e poente do perímetro urbano. Na área central, incluída em solo urbanizado, encontra-se uma maior mancha correspondente à categoria Espaços Residenciais, complementada por pequenas manchas de Espaços de Uso Especial e Espaços Verdes de Enquadramento e Proteção. Nestas duas últimas

categorias de espaço urbano, estão definidos usos preferenciais relativos a equipamentos de uso coletivo público e privado e espaços verdes com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, respetivamente.

Nos Espaços Residenciais o uso predominante é o residencial, complementado por usos de comércio a retalho, restauração e bebidas, turismo, serviços e indústrias do tipo 3. Para estes espaços, estão definidas volumetrias equivalentes às dominantes pré-existentes e nunca superiores a três pisos relativamente ao acesso principal, consoante a inclinação das encostas. Contudo, são salvaguardadas exceções para empreendimentos turísticos, desde que devidamente inseridos na morfologia do terreno e integrados com a envolvente do lugar. Globalmente, é assumida a colmatção através da ocupação dos vazios urbanos sobranceiros, inseridos nesta categoria, localizados, principalmente, a nascente, na zona de expansão urbana mais recente.

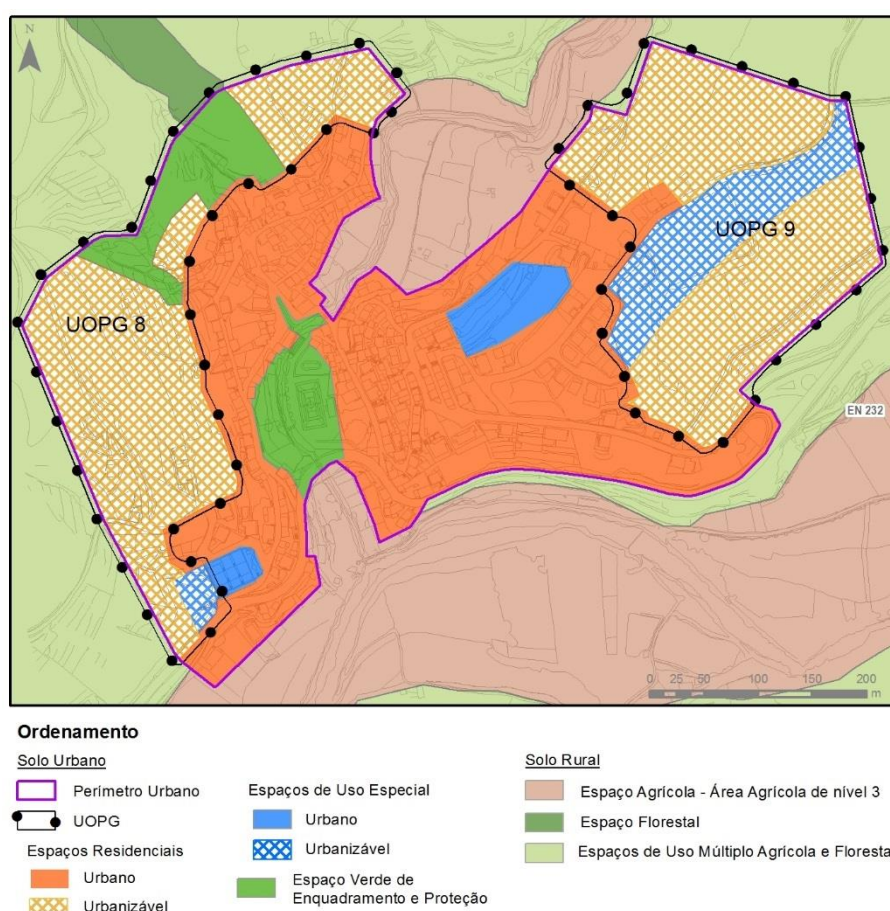


Figura 2: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Manteigas - aglomerado urbano de Sameiro

Fonte: Câmara Municipal de Manteigas, extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor

Relativamente às categorias Espaços de Uso Especial e Espaços Residenciais em solo urbanizável, os usos previstos são idênticos aos das categorias respetivas integradas em solo urbanizado. Nos Espaços Residenciais em solo urbanizável, dada a reduzida edificação existente nestas áreas, não são definidos parâmetros tão restritivos face a preexistências no que diz respeito a dimensão de lotes, tipologias e características das edificações vizinhas ou envolventes.

Fora do perímetro urbano, encontram-se identificados Espaços Agrícolas – Áreas Agrícolas de Nível 3 (áreas ao longo das margens do rio Zêzere e da ribeira do Sameiro), Espaços Florestais (pequena mancha a norte) e Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal (na envolvente do perímetro urbano num arco poente/nascente). Os Espaços Agrícolas – Áreas agrícolas de nível 3, destinam-se, preponderantemente, a atividades agrícolas e/ou pecuárias, correspondendo a solos integrados em RAN e em Aproveitamentos Hidroagrícolas, inseridos em áreas que contêm valores naturais e paisagísticos de interesse relevante e que apresentam moderada sensibilidade ecológica. Os Espaços Florestais, têm os usos florestais como dominantes, e os Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal têm como usos predominantes os usos agrícolas e florestais, sem que qualquer deles seja dominante. Em todas estas categorias e subcategorias do solo rural, admitem-se obras de construção, alteração, ampliação e reconstrução, no caso dos usos habitacionais, sem aumento da altura das fachadas e número de pisos dos edifícios existentes e desde que se destinem a habitação permanente, de tipologia unifamiliar, de quem exerça atividades agrícolas, pecuárias ou florestais. São, também, admitidos empreendimentos turísticos, reconhecidos como Turismo de Natureza, nas tipologias de, estabelecimentos hoteleiros (pousadas e hotéis com categoria mínima de 4 estrelas), turismo de habitação, turismo no espaço rural (hotéis rurais, casas de campo e agroturismo) e parques de campismo e caravanismo (apenas nos Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal).

O PDM de Manteigas propõe, ainda, para o aglomerado de Sameiro, a programação de duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), correspondentes às áreas integradas em solo urbanizável e para as quais se preconiza:

- UOPG 8 – Sameiro Poente: desenvolvimento de espaço residencial, com parâmetros urbanísticos iguais aos de idêntica categoria em solo urbano, definindo como forma de execução a elaboração de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução;
- UOPG 9 – Sameiro Nascente: desenvolvimento de espaço residencial e de equipamentos de utilização pública, complementares ao espaço residencial, com parâmetros

urbanísticos iguais aos de idêntica categoria em solo urbano, definindo como forma de execução a elaboração de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor e/ou Unidades de execução.

Globalmente, verifica-se que o modelo territorial desenvolvido para o aglomerado de Sameiro assenta, paralelamente, na consolidação e qualificação da malha urbana pré-existente e na expansão urbana assegurada por áreas urbanizáveis substanciais.

Importa mencionar que o PDM de Manteigas deverá ser alterado até ao final de 2022, tendo em vista a sua adequação ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o que poderá provocar alterações na delimitação e qualificação do solo, no aglomerado urbano de Sameiro.

5. DELIMITAÇÃO DA ARU DO SAMEIRO

5.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Sameiro são, genericamente, aqueles que, no contexto territorial em causa, conferem inteligibilidade à delimitação de um conjunto de espaços de ocupação urbana – áreas históricas ou com valor patrimonial de conjunto e zonas urbanas consolidadas – que, em virtude dos problemas de degradação física, social e económica identificados, carecem de uma intervenção integrada de regeneração urbana.

A metodologia de delimitação da ARU de Sameiro decorreu em duas etapas: a) análise do enquadramento legal, territorial e socioeconómico; e b) proposta de desenho.

Numa primeira fase, procedeu-se à análise do aglomerado em causa do ponto de vista da classificação e regulamentação do uso e ocupação do solo (sobretudo no que se relaciona de forma mais direta com as disposições aplicáveis às operações urbanísticas) de acordo com o que consta no PDM em vigor. Ainda nesta fase, identificaram-se os equipamentos de uso coletivo e as centralidades locais e pontos de referência que marcam a malha urbana deste aglomerado, correspondentes a áreas de polarização urbana⁶ e elementos patrimoniais de interesse.

Após a análise de carácter legal e de organização urbana, partiu-se para a proposta de desenho, onde se procurou delimitar uma área que articule todos os elementos físicos relevantes identificados, respeitando a coerência urbana do aglomerado de Sameiro e os critérios de delimitação que traduzem a análise efetuada.

Para este efeito, foram considerados critérios de “Unidade e Identidade”, “Estratégicos e de Desenvolvimento” e “Urbanísticos” (Figura 3), que refletem não só a realidade territorial e uma preocupação operativa, mas pretendem, também, traduzir, espacialmente, a estratégia de regeneração e reabilitação urbana que se advoga para esta aldeia.

⁶ Áreas de polarização urbana: áreas de congregação de funções ou com potencial para se constituírem como pontos de encontro/locais de socialização da população local e visitantes.

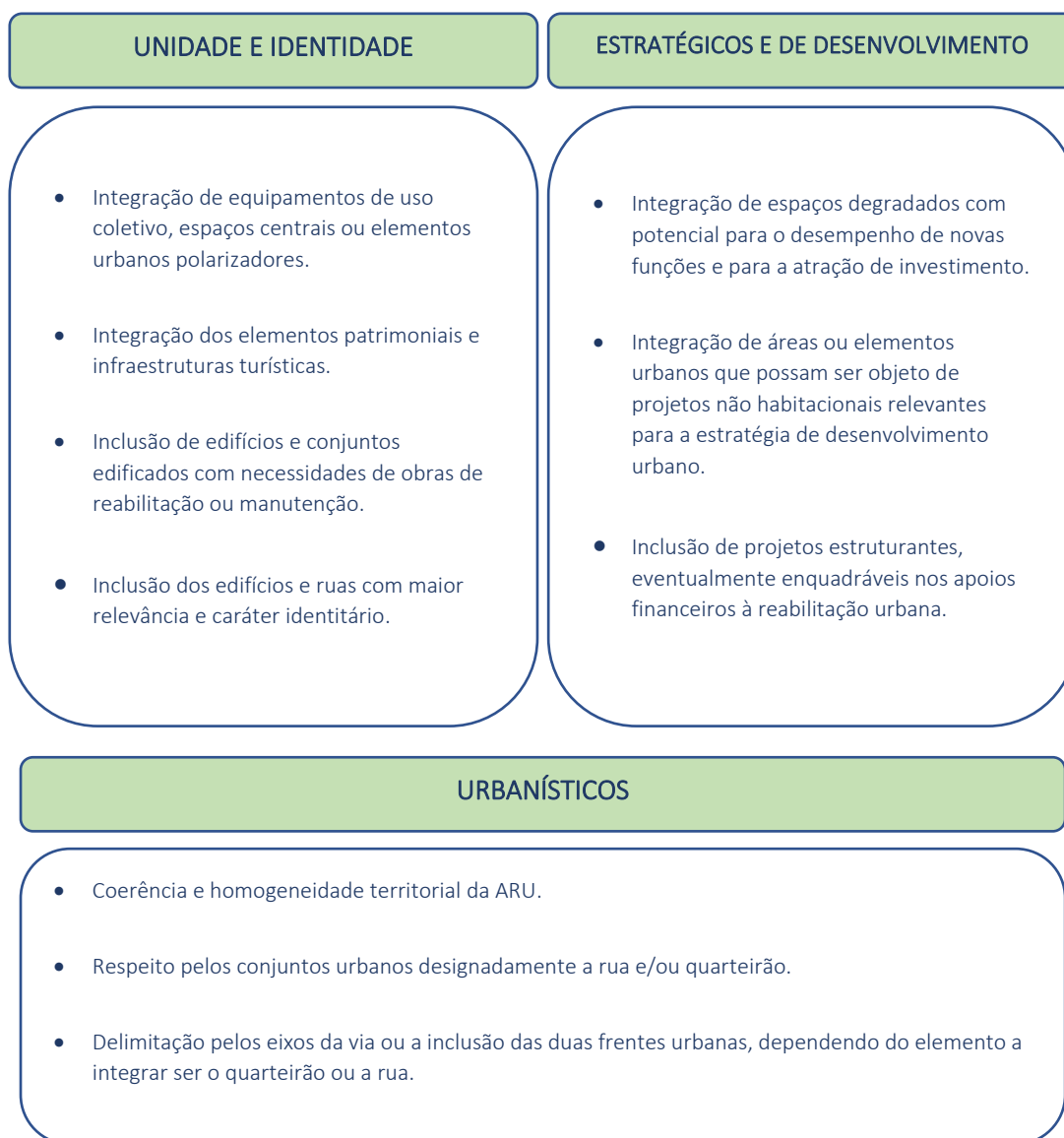


Figura 3: Critérios de delimitação da ARU de Sameiro

5.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A ARU proposta para o aglomerado urbano de Sameiro totaliza, aproximadamente, 11,3 hectares, incluindo toda a área central do aglomerado e a área de desenvolvimento urbano mais recente localizada a nascente. A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:3500, no Anexo I, do presente documento.



Figura 4: Proposta de delimitação da ARU de Sameiro

Fonte: Basemap, ESRI 2021

Além do núcleo central do aglomerado urbano de Sameiro, o limite da ARU inclui as áreas de equipamentos de uso coletivo, as infraestruturas turísticas existentes, a referida área de desenvolvimento urbano e o troço da ribeira do Sameiro que se desenvolve em espaço urbano, assegurando, desta forma, a abrangência e coerência da estratégia de regeneração e reabilitação urbana que será implementada neste território.

6. CARATERIZAÇÃO DA ARU DO SAMEIRO

A ARU de Sameiro abrange a totalidade do aglomerado urbano, correspondendo a uma área de aproximadamente 11,3 hectares onde residem 332 pessoas (Censos 2011).

Sameiro insere-se, juntamente com Vale de Amoreira, no segundo nível da hierarquia urbana do Concelho, sendo o terceiro maior aglomerado do concelho de Manteigas, ainda que a uma distância considerável do centro urbano de Manteigas – freguesias de Manteigas São Pedro e Manteigas Santa Maria. A ARU é atravessada pela ribeira do Sameiro e apresenta características de um pequeno aglomerado de montanha de carácter rural, distinguindo-se um núcleo central mais antigo, consolidado e com malha urbana compacta, que vai assumindo um padrão espacial mais esparsa e diverso tipologicamente nas áreas de desenvolvimento urbano mais recente.



Figura 5: Vistas parciais da margem direita da ribeira do Sameiro

A envolvente do aglomerado do Sameiro é constituída por áreas florestais e agrícolas, destacando-se as florestas de pinheiro bravo, as áreas de folhosas (freixos, salgueiros e choupos) junto ao rio Zêzere e um mosaico diversificado de olival, vinha, pomares, por vezes em consociação com culturas anuais de regadio e sequeiro.



Figura 6: Vista parcial da margem esquerda da ribeira do Sameiro

6.1. POPULAÇÃO

Na área urbana que corresponde à ARU, residiam, em 2011, 332 pessoas (o que representava uma densidade de cerca de 30 habitantes/ha), correspondentes a 9,7% da população do concelho de Manteigas e 97% da população da freguesia de Sameiro. A zona da ARU mais densamente povoada (cerca de 200 residentes) corresponde às frentes urbanas que se desenvolvem em torno dos eixos Rua do Forno/Rua Direita/Rua Nova Aldeia da Ponte e Rua Tenente Coronel Biscaia Rabaça/Rua Padre Zacarias Lucas Coelho/Rua da Fonte de São João Baptista, que conformam o núcleo mais antigo do aglomerado.

Entre 2001 e 2011, a população residente na ARU sofreu um decréscimo populacional na ordem dos 27%, seguindo a tendência generalizada do Concelho, ainda que de forma bem mais acentuada, uma vez que este teve decréscimos na ordem dos 16%. Estes dados indicam a

necessidade de desenvolver uma estratégia de captação e fixação de população residente, necessidade que já era antecipada nos estudos de caracterização do PDM em vigor.

Em termos etários, a população da ARU concentra-se na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comumente associada à população ativa, correspondendo a 61% (202 indivíduos) da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos (32% / 106 indivíduos) e a população jovem (7% / 24 indivíduos). Estes resultados são, em termos relativos, semelhantes aos observados ao nível do Concelho no que respeita à população em idade ativa (61%), mas são ligeiramente superiores no caso da população idosa (29%) e ligeiramente inferiores no caso da população jovem (10%).

Em 2011, o número de indivíduos pensionistas ou reformados e o número de indivíduos sem atividade económica representavam, respetivamente, 42% e 57% da população na ARU, valores significativamente superiores aos registados para a totalidade do Concelho, onde 37% da população é pensionista ou reformada, e quase metade (52%) não possui atividade económica.

A população empregada, 95 residentes, representa 47% da população ativa, verificando-se que 61% da população empregada exerce atividades económicas ligadas ao setor terciário, seguida por 32% de empregados no setor secundário e 7% no setor primário. Em 2011, 57 residentes (60% da população empregada) desempenhava funções noutras freguesias do Município ou noutro município (31 e 26 indivíduos, respetivamente), pelo que a população empregada exerce a sua atividade maioritariamente fora da ARU ou da freguesia de Sameiro.

6.2. ESTRUTURA E FUNÇÕES URBANAS

A ARU de Sameiro abrange, como já se referiu, todo o aglomerado urbano, integrando equipamentos de uso coletivo estruturantes e funções de comércio e serviços de proximidade, fundamentais à vivência quotidiana da população, e algumas infraestruturas turísticas que se assumem como fundamentais ao seu desenvolvimento económico. Contudo, a sua dimensão populacional e composição etária, bem como a proximidade à vila de Manteigas (cerca de seis quilómetros), tende a gerar uma situação de dependência funcional da sede de Concelho, apesar do seu posicionamento enquanto aglomerado de segundo nível na hierarquia urbana.

ESTRUTURA URBANA

Apesar de não estarem disponíveis muitas fontes bibliográficas com informação sobre a evolução urbana do aglomerado do Sameiro, assume-se que o mesmo terá a sua génese num “núcleo antigo” que, no século XVIII, se localizava a poente da ribeira do Sameiro. Este pequeno núcleo, era estruturado pela Rua Direita, Rua do Forno e, atual, Rua Padre Zacarias Lucas Coelho, integrando a Igreja de S. João Batista, que à época seria apenas um pequeno templo, mas deixando fora dos seus limites a Capela de Santa Eufémia (área a azul escuro na Figura 7)⁷. Como já referido anteriormente, a população da aldeia rondava os 122 vizinhos, em 1758, tendo crescido para 220 residentes cerca do final do século XIX.

Tendo por base dados disponibilizados no site do INE⁸ e o trabalho de campo desenvolvido no âmbito da preparação desta proposta de delimitação da ARU, presume-se que o crescimento da aldeia tenha acontecido em torno deste núcleo primitivo e ao longo de toda a extensão das atuais ruas Padre Zacarias Lucas Coelho e Tenente Coronel José Biscaia Rabaça. A estas áreas, ter-se-á juntado a “urbanização inicial” da margem esquerda da Ribeira, na área envolvente à travessia sobre esta linha de água, nos troços iniciais da Rua Nova Aldeia da Ponte e da Rua do Calvário (área a laranja na Figura 7).

A partir de 1945 ter-se-á assistido a uma consolidação e expansão urbana em pequenas áreas a norte e sul e de forma mais significativa a nascente da ribeira do Sameiro, durante as décadas de 50, 60 e 70 do século XX (área a azul claro na Figura 7). Nesta área, a expansão do aglomerado deu-se, principalmente, a sul, até à EN232, e, a este, da Rua Nova Aldeia da Ponte até à envolvente da Rua do Mirante.

Grosso modo, considera-se que a área constituída por estes três “arcos de expansão urbana” configura o “núcleo antigo” da área delimitada como ARU, ainda que a sua consolidação/colmatação se tenha estendido pelos três primeiros quartéis do século XX.

Nos últimos 40 anos, a aldeia de Sameiro tem continuado a crescer, mais significativamente, para nascente (envolvente das ruas Engenharia Militar e 25 de Abril), e mais difusamente para poente (área a verde na Figura 7).

⁷ Batista, José Lucas Baptista. Antologia I - Depoimentos Histórico-Etnográficos sobre Manteigas e Sameiro. Câmara Municipal de Manteigas. 1985

⁸ Indicador “número de edifícios por época de construção”, do Recenseamento da População e Habitação - Censos 2011.



Figura 7: Evolução urbana na aldeia de Sameiro

Fonte: INE, Censos 2011; Portugal nas Memórias Paroquiais de 1758 | Cartografia de base, Câmara Municipal de Manteigas;

Globalmente, a malha urbana desenvolve-se organicamente, seguindo a topografia do terreno e formando dois pequenos “quarteirões” mais estruturados na área central da margem direita (delimitados por troços das ruas Direita, Padre Zacarias Lucas coelho, e Tenente Coronel, José Biscaia Rabaça) e um outro de maior dimensão na margem esquerda (delimitado pelas ruas Aldeia Nova da Ponte, Adelino Esteves Carvalho e Travessa das Escolas) (Figura 8). No entanto, este último, apesar de claramente delimitado, apresenta um miolo composto por um conjunto de inúmeros acessos pedonais, que o seccionam em “sub-quarteirões”, seguindo, claramente, uma estrutura orgânica de adaptação à topografia do terreno.



Figura 8: Malha urbana – identificação de “quarteirões”
Fonte: Cartografia de base, Câmara Municipal de Manteigas

No “núcleo antigo” a edificação ocorre em banda, sendo essencialmente constituída por habitações unifamiliares, oscilando entre os dois e os três pisos, implantadas à face da via. Na margem direita da ribeira do Sameiro, as áreas menos compactas do “núcleo antigo” tendem a uma ocupação parcial dos lotes, com as habitações implantadas nas frentes dando lugar a hortas e jardins no tardo (caso do eixo constituído pelas ruas Tenente Coronel José Biscaia Rabaça e Padre Zacarias Lucas Coelho e parte da Rua Direita) e nas zonas mais densas e compactas o lote é ocupado na sua totalidade (caso do lado noroeste da Rua Direita).

Por seu turno, na margem esquerda da Ribeira a edificação tende a ser mais compacta e densa, ocupando a totalidade ou quase a totalidade do lote, existindo por vezes pequenos jardins/hortas, principalmente em lotes de gaveto ou confinantes com escadarias e espaços de desafio da malha urbana.

Nas zonas de génese mais recente, a nascente e poente do “núcleo antigo”, a habitação tende a ser isolada, do tipo unifamiliar, apresentando, também, uma volumetria de dois e três pisos, quase sempre prevendo espaços afetos a jardins ou quintais/hortas.

Em termos funcionais, não parece que o aglomerado tenha sido muito mais diversificado do que o que acontece atualmente, dada a sua dimensão, localização e a sua vocação agrícola e pastoril, que ainda hoje se evidencia nas atividades e paisagem envolvente.



Figura 9: Exemplos de frentes urbanas a poente da Ribeira

EDIFICADO

O parque edificado da ARU é constituído por um total de 261 edifícios clássicos, a esmagadora maioria dos quais exclusivamente residenciais (260), de acordo com o Censos 2011. Este valor representa 12% do edificado do Concelho e corresponde a cerca de 92% do número total de edifícios existentes na freguesia de Sameiro.

A aldeia de Sameiro alberga, ainda, vários exemplares da arquitetura vernacular da região, nomeadamente construções de dois a três pisos em xisto, rebocado ou à vista, e com cobertura de uma ou duas águas em telha de canudo ou placas de xisto (estas últimas, atualmente apenas mais comuns em anexos/arrumos). Os vãos apresentam padieiras compostas por traves de madeira ou blocos de granito, pedra também usada em elementos como cunhais, vergas e ombreiras em alguns exemplares.



Figura 10: Exemplos de arquitetura vernacular mais comum na aldeia de Sameiro

O acesso ao interior das habitações faz-se, predominantemente, de forma direta pelo primeiro piso dos edifícios, sendo, no entanto, também visíveis exemplos onde o acesso se faz pelo segundo piso através de escadas exteriores de pedra, ficando o primeiro piso reservado exclusivamente ao abrigo de animais e a arrecadações. Apesar de a aldeia de Sameiro se localizar numa região onde é comum a existência de casas alpendradas, esta não é uma realidade muito presente neste território. Verifica-se, ainda, a ocorrência na ARU de um ou outro exemplar de habitações típicas de territórios beirões mais a sudeste, como são o caso das habitações de três pisos percorridas, em toda a largura do último piso, por varandas recuadas com balaústres de madeira.



Figura 11: Outros exemplares de arquitetura vernacular Beirã na aldeia de Sameiro

Os edifícios clássicos integram 267 alojamentos, 146 dos quais de residência habitual, na sua maioria propriedade dos ocupantes (92%). Os alojamentos vagos totalizam 3% do total do parque edificado (nove alojamentos) e estão, ainda, contabilizados 112 edifícios de segunda habitação (42% do total de alojamentos). Verifica-se, de facto, uma forte incidência da segunda habitação, aspeto que não poderá deixar ser ponderado na definição da estratégia de reabilitação urbana.

A maioria dos edifícios foi construída antes de 1980 (cerca de 65% do total do edificado), sendo mais significativa a década de 70, com um peso de cerca de 21% do total do edificado existente (54 edifícios). Após esta data, o maior desenvolvimento, em termos de edificado, ocorreu na década de 80 do século passado, com 18% do total do parque edificado (47 edifícios).

Entre 2014⁹ e 2019, foram emitidas, para a freguesia de Sameiro, quatro licenças de construção, representando 10% do total de processos de licenciamento de operações urbanísticas no Concelho. Todas as licenças/autorizações/comunicações prévias registadas neste período dizem respeito a “ampliações, alterações e reconstruções” e todas tiveram como fim a habitação familiar. Dados mais recentes do Município de Manteigas indicam a existência de quatro processos de licenciamento que se encontram a decorrer (datados de 2020 e 2021), relativos a

⁹ Primeiro ano para o qual existem registos para a freguesia de Sameiro no INE para o indicador em causa.

reabilitação de edificado existente, localizados em torno do entroncamento da Rua do Forno com a Rua Padre Zacarias Lucas Coelho.

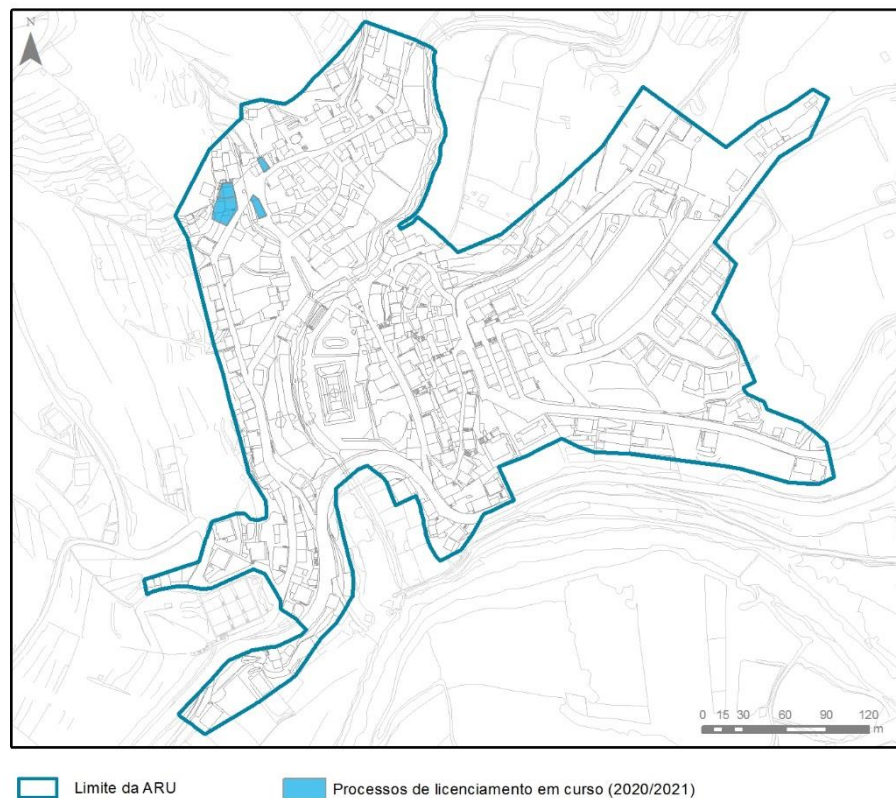


Figura 12: Processos de Licenciamento em curso (2020/2021)

Fonte: Câmara Municipal de Manteigas

No decorrer de visita ao local verificou-se a existência de alguma dinâmica de reabilitação de edifícios pré-existentes, ainda que os edifícios em causa nem sempre respeitem os preceitos arquitetónicos originais, principalmente ao nível dos materiais e da composição formal dos edifícios.



Figura 13: Edifício reabilitado na ARU

No que concerne a construção nova é visível o abandono dos padrões arquitetónicos tradicionais, seguindo-se tipologias arquitetónicas mais recentes, que tiram partido das alterações dos modos de vida e da melhoria das condições de habitabilidade. As novas habitações apresentam maiores dimensões, tendendo a posicionar-se mais afastadas da via pública, a terem estrutura em betão armado ou alvenaria resistente.

O aglomerado urbano de Sameiro é essencialmente residencial, com diminuta dinâmica em termos de arrendamento (seis alojamentos são arrendados), reduzido número de alojamentos vagos (nove alojamentos), e uma percentagem significativa de alojamentos de segunda habitação (42% correspondendo a 112 alojamentos).

O Censos 2011 não revela um contexto de degradação generalizada do parque edificado, sendo indicados, apenas, 10 alojamentos com necessidade de grandes reparações e 31 com necessidade de reparações médias. No entanto, identificavam-se, à altura, 147 edifícios com necessidades de reparação (56% do total), a maioria dos quais enquadrados em reparações de pequena dimensão (106 edifícios). Refira-se que estes são valores meramente indicativos, que deverão ser reponderados em fases posteriores do processo de planeamento e programação da reabilitação urbana, considerando os 10 anos entretanto decorridos sobre a realização do último recenseamento.

De qualquer forma, no âmbito do trabalho de campo levado a cabo para fundamentação da presente proposta de delimitação, foi possível identificar, preliminarmente, alguns focos de degradação e edifícios em ruína, num total de 44 edifícios (Figura 15). Uma parte significativa destes edifícios localiza-se junto da ponte, na margem esquerda da ribeira do Sameiro.

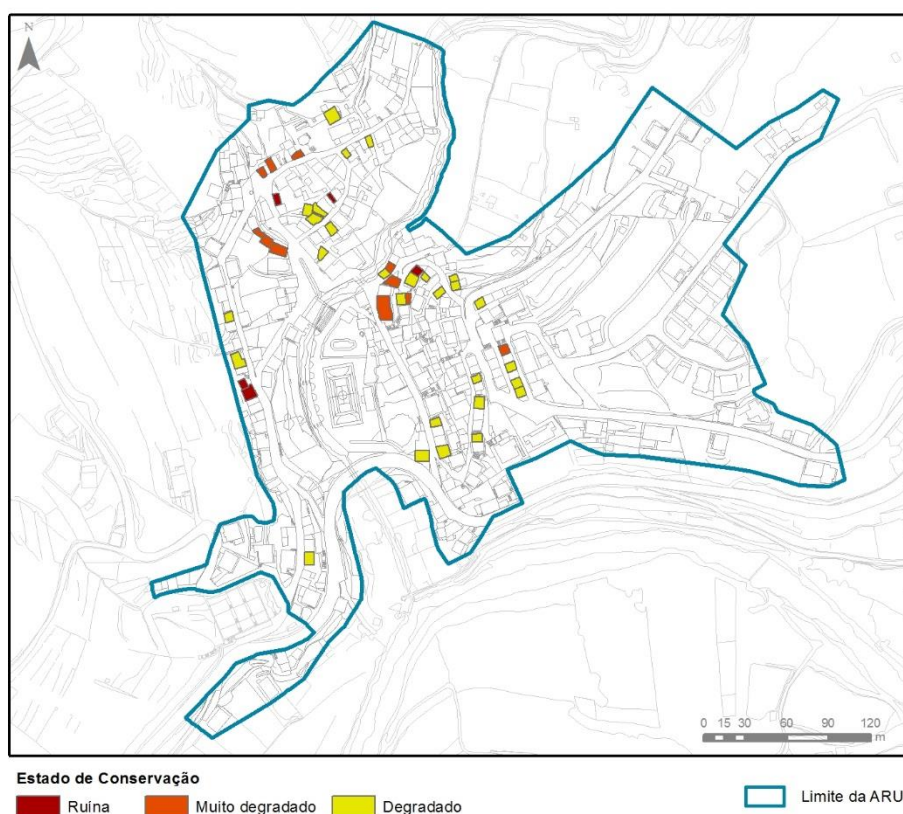


Figura 14: Estado de conservação do edificado

Fonte: Cartografia de base, Câmara Municipal de Manteigas

O edificado identificado com debilidades ao nível do estado de conservação inclui cinco edifícios em ruína, 11 muito degradados (com necessidade de grandes reparações) e 28 degradados (com necessidade de reparações médias), pelo que a situação se afigura, atualmente, mais grave.



Figura 15: Edificado em ruína ou com grandes necessidade de reparação na ARU

ESPAÇO PÚBLICO

O acesso à aldeia de Sameiro é realizado através da EN232, que passa junto ao limite sul da ARU, derivando desta a Rua do Cruzeiro, Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça, Rua Nova Aldeia da Ponte e Rua Engenharia Militar, que se constituem como os eixos viários de entrada no aglomerado.

Os arruamentos que constituem parte da malha urbana da Aldeia apresentam um perfil relativamente reduzido e, por norma, adaptam-se à topografia do terreno, que se caracteriza por diferenças de cotas algo acentuadas, principalmente a nascente da ribeira do Sameiro. É, no entanto, nesta margem, na área compreendida entre a Rua Nova Aldeia da Ponte e a Travessa da Engenharia Militar, que o tecido urbano é mais denso. Esta é também uma área onde se encontra um grande número de acessos pedonais compostos por escadarias, algumas interligadas entre si, que complementam a malha urbana, tornando-a mais permeável e intrincada.



Figura 16: Malha urbana – arruamentos



Figura 17: Malha urbana – escadarias

A Rua Nova Aldeia da Ponte, a Rua do Forno e o eixo Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça/Rua Direita são os arruamentos mais diversos funcionalmente, sendo ao longo destes que se localizam os equipamentos e serviços públicos e atividades comerciais. A Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça destaca-se pela concentração de equipamentos (Junta de Freguesia, Posto Médico, Centro Social e Paroquial do Sameiro) e na Rua Direita começa também a assistir-se a alguma especialização funcional relacionada com funções de alojamento turístico, uma vez que neste eixo estão localizados quatro dos cinco alojamentos locais existentes na ARU.

No núcleo antigo, a Rua do Forno, Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça e a Rua Padre Zacarias Lucas Coelho são os principais eixos estruturantes da margem direita da Ribeira, e na margem esquerda destaca-se a Rua Nova Aldeia da Ponte e a Escadaria dos Antónios, como os eixos estruturantes da malha urbana. Como já referido, na área mais densa da margem esquerda a profusão de escadarias cria uma teia de acessos entre os edifícios com alguma complexidade, verificando-se, apesar disso, que, em grande parte destas escadarias, existe quase sempre pequenas áreas de desafogo, que apesar da reduzida dimensão acabam por tornar este emaranhado de ligações menos cerrado.

A malha urbana da ARU é polvilhada por pequenos largos mais ou menos formais que em alguns casos se constituem como pequenas bolsas de estacionamento e miradouros sobre as margens

da ribeira do Sameiro. A nascente da Ribeira destacam-se o “largo” sobranceiro à Escola Primária de Sameiro, o “largo” no final da Rua do Mirante e o “largo” no topo da Escadaria dos Antónios. A poente são mais relevantes os “largos” da Rua do Cruzeiro, do entroncamento da Rua do Forno com a Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça, e destas com a Rua Padre Zacarias Lucas Coelho, da fonte de São João Batista e o adro da Igreja de São João Batista.



Figura 18: Malha urbana – largos

O adro da Igreja de São João Batista acaba por ser o espaço público do tipo “largo” com características mais formais, servindo funções de socialização, ponto de encontro e estadia, mais associado aos serviços religiosos. No entanto a sua localização, ligeiramente mais periférica relativamente ao conjunto edificado, leva a que seja menos procurado no dia a dia.



Figura 19: Adro da Igreja de São João Batista

Todos os outros largos mencionados têm um carácter muito local, cumprindo funções apenas na sua envolvente de vizinhança, com exceção do largo no entroncamento das ruas do Forno e Tenente Coronel José Biscaia Rabaça. Este largo, de utilização diária, cumpre funções de socialização e de ponto de encontro da população, beneficiando da localização de equipamentos e comércio na sua envolvente e da proximidade à ribeira do Sameiro.



Figura 20: Largo do entroncamento ruas do Forno e Tenente Coronel José Biscaia Rabaça

A qualidade da rede de espaços públicos da ARU é, genericamente, razoável, ainda que, em casos pontuais, se observe pavimentos degradados e alguma desqualificação dos mesmos junto das frentes edificadas. A poente da Ribeira predominam os pavimentos em cubo de granito, que, pese embora alguns espaços intersticiais pavimentados com outros materiais, revelam uma uniformidade do tratamento do espaço público.



Figura 21: Exemplos de pavimentos na área a poente da Ribeira

A nascente, a diversidade de materiais é maior (cubo ou pedra irregular de granito, betuminoso, betão, etc.) gerando por vezes uma imagem confusa e desconexa dos espaços e respetiva hierarquia, e contribuindo para a desqualificação da rede de espaços públicos como um todo.



Figura 22: Exemplos de pavimentos na área a nascente da Ribeira

No que toca a segurança e conforto dos pavimentos, verifica-se que os mesmos apresentam algumas debilidades quando se consideram as deslocações pedonais, principalmente no caso de pavimentos mais antigos em calçada irregular em granito. De facto, a sua irregularidade e a baixa aderência dos materiais, conjugadas com as pendentes dos arruamentos, tornam alguns arruamentos pouco confortáveis e conferem insegurança nas deslocações a pé. Esta situação é mais visível na margem esquerda da Ribeira, ainda que a diferença de cotas se resolva, principalmente, através de escadarias em betão.

Com exceção das escadarias e outros espaços intersticiais de reduzida dimensão, a circulação na via pública é partilhada pelos diferentes modos, não existindo definição de percursos pedonais ou passeios.

Como já foi referido, muitos dos pequenos “largos” cumprem funções de bolsas de estacionamento informais, mas também se verifica o estacionamento ao longo da via em ruas de perfil transversal ligeiramente mais generoso. Ainda assim, no que concerne a disponibilidade de bolsas de estacionamento mais formais, destacam-se os seguintes locais: a bolsa de estacionamento do Parque de Recreio e Lazer do Sameiro, a área de estacionamento na Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça (em frente da Junta de Freguesia e do lado oposto da via) e uma bolsa nas imediações da Escola Primária de Sameiro (imagens 1, 2 e 3 da Figura 23, respetivamente).



Figura 23: Bolsas de Estacionamento na ARU (exemplos)

No que diz respeito à infraestruturação urbana, verifica-se que o aglomerado urbano se encontra coberto em toda a sua extensão por rede de abastecimento de água e drenagem de águas pluviais e residuais.

O aglomerado é servido, em termos de abastecimento de água, por um sistema próprio que recebe água captada, tratada e aduzida pelo sistema em alta das “Águas do Zêzere e Côa”, que conta com cinco nascentes na encosta do aglomerado de Sameiro, e a distribui em baixa por três pontos de entrega e duas redes de abastecimento.

No que respeita à drenagem e tratamento de águas residuais, o concelho é servido por um sistema de coleta, drenagem e tratamento de efluentes, com uma única estação de tratamento localizada em Valhelhas, e que cobre todos os aglomerados populacionais. Na aldeia de Sameiro verifica-se também a existência de rede de coleção de águas pluviais, no entanto esta não se encontra separada da rede de drenagem de águas residuais tendo sido assumido no PDM a necessidade de se evoluir para uma rede separativa, visando alcançar uma maior eficiência do seu tratamento quer a nível económico quer ambiental.

FUNÇÕES URBANAS

Como já foi referido, a ARU tem um carácter essencialmente residencial (99,6% dos edifícios de acordo com o Censos de 2011), mas, enquanto sede de Freguesia, estes coabitam com alguns equipamentos de uso coletivo, comércio e serviços. Na ARU, estão presentes, em termos de equipamentos de uso coletivo, a Escola Primária de Sameiro (que integra a valência jardim de infância), o Parque de Recreio e Lazer do Sameiro (inclui o polidesportivo e a piscina) e o Posto Médico, bem como a sede da Junta de Freguesia e o Centro Social e Paroquial do Sameiro (instituição de solidariedade com valências de centro de dia e apoio domiciliário). Encontram-se, também, alguns espaços comerciais, principalmente minimercados/mercearias, cafés e um restaurante. No entanto, e como já foi referido, a reduzida dimensão da aldeia e a sua proximidade à sede de Concelho levam a que esta se encontre muito dependente funcionalmente da vila de Manteigas.

Os equipamentos e atividades comerciais localizam-se, principalmente, na envolvente da ribeira do Sameiro, no “núcleo antigo” da Aldeia.

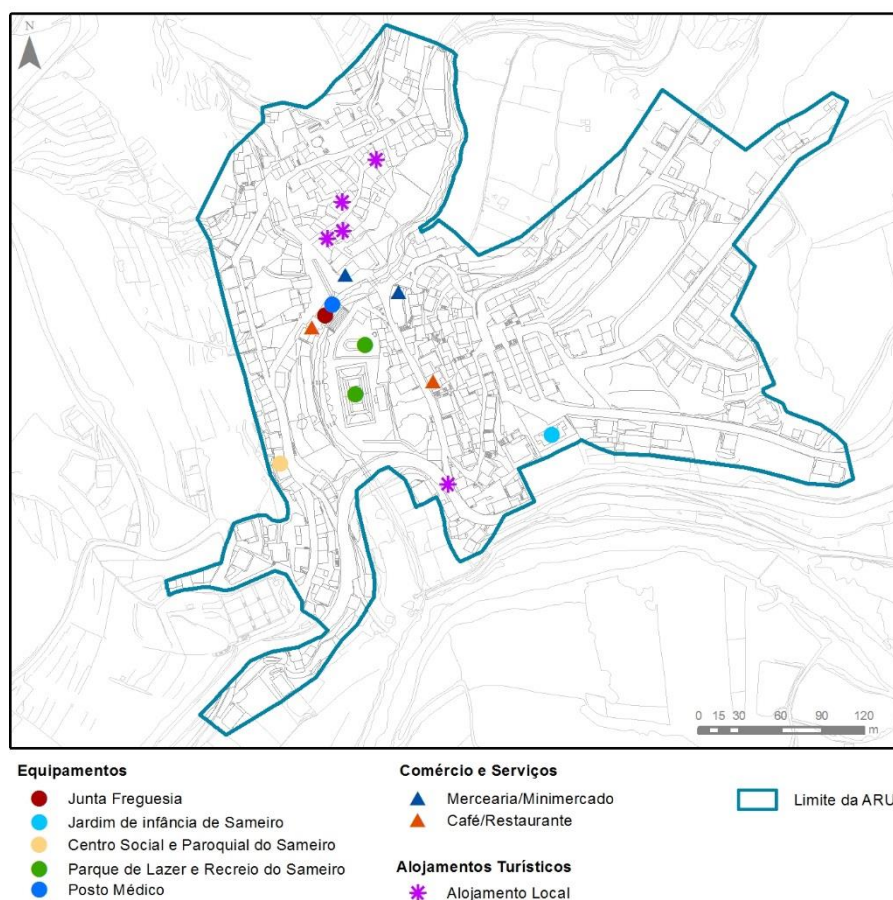


Figura 24: Equipamentos, Comércio e Serviços e Alojamentos Turísticos

Fonte: Cartografia de base, Câmara Municipal de Manteigas

Na ARU de Sameiro localizam-se ainda cinco infraestruturas de alojamento turístico, da tipologia “alojamento local”, com uma capacidade para 28 hóspedes, representando 76% da capacidade de alojamento da Freguesia, que apresentam potencial de dinamização do aglomerado, considerando a envolvente cénica e natural da Aldeia e os valores patrimoniais que a mesma tem para oferecer.

6.3. PATRIMÓNIO CULTURAL E RECURSOS TURÍSTICOS

O património cultural edificado na aldeia de Sameiro não contempla imóveis classificados. Contudo, encontram-se inventariados dois imóveis: a Igreja Matriz do Sameiro/Igreja de São João Batista e a Capela de Santa Eufémia.

A Igreja de São João Batista, localizada na Rua Padre Zacarias Lucas Coelho, é uma construção do início do Século XVIII, possivelmente no local onde terá existido uma ermida, entretanto desaparecida, a partir do século XII/XIII, que seria igreja matriz pertencente à Ordem de São João de Malta. A atual igreja trata-se de um exemplar de arquitetura religiosa neoclássica e revivalista, de planta longitudinal composta por nave com coro-alto, capela-mor mais baixa e estreita, duas sacristias adossadas e torre sineira no lado direito com remate em coruchéu bolboso. A igreja foi ampliada no século XIX e sofreu obras de intervenção 1949/50 para a colocação de silhares de azulejo no interior, pintura e reboco do interior.



Figura 25: Igreja de São João Batista e Capela de Santa Eufémia

A Capela de Santa Eufémia localiza-se na Rua Tenente Coronel José Biscaia Rabaça, sendo um exemplar de arquitetura religiosa revivalista. Trata-se de uma capela novecentista de planta longitudinal com fachada em empena recortada, com vãos em eixo composto por portal de volta perfeita, ladeado por duas janelas e janela superior. A atual capela foi reedificada entre 1939 e 1940, após a demolição da capela primitiva. No século XVII, até à construção da atual igreja matriz, serviu como igreja paroquial.

Além deste património inventariado deve ainda ser tido em consideração os exemplares de arquitetura vernacular existente e já referidos no ponto 6.2 do presente relatório, bem como a recuperação do Forno Comunitário, cujo projeto de reabilitação/recuperação se encontra em fase de licenciamento, e a Fonte de São João e envolvente (reabilitação do espaço destinado aos antigos tanques públicos).



Figura 26: Forno Comunitário, Fonte de São João e respetivo espaço envolvente

Considerando a envolvente natural da Aldeia, importa referir que o Sameiro se encontra integrado numa rota intermunicipal de percursos de montanha, a Grande Rota do Zêzere (GR33). Esta rota percorre um total de 370 km, por 13 concelhos, unindo a Serra da Estrela ao rio Tejo (num percurso projetado para ser multimodal que pode ser realizado a pé, de bicicleta ou de canoa). Existem, ainda, duas rotas municipais – a Rota da Azinha (PR10) e a Rota do Sameiro

(PR12)– percursos que valorizam a paisagem e o património construído e natural da freguesia e da aldeia de Sameiro

Ainda neste âmbito, o Município de Manteigas encontra-se a desenvolver o projeto “passadiço da água”, que permitirá estabelecer um percurso pedonal ao longo da ribeira do Sameiro. No seu troço urbano, ligará a Fonte de São João Batista às imediações do Parque de Recreio e Lazer do Sameiro, potenciando assim o aproveitamento para fins recreativos e de lazer desta área ribeirinha.



Figura 27: Ribeira do Sameiro

7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação da ARU de Sameiro dirigem-se, fundamentalmente, à valorização integrada do aglomerado urbano, ao reforço da identidade e à promoção da função habitacional. Mais especificamente, com a delimitação da ARU de Sameiro e com a futura aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, prosseguem-se os seguintes objetivos estratégicos:

- Reforçar da política de reabilitação e requalificação do parque edificado direcionada para a promoção das condições de habitabilidade e a qualificação do aglomerado urbano;
- Incentivar e facilitar a reabilitação do património arquitetónico vernacular, preservando a identidade do aglomerado e fomentando o desenvolvimento turístico;
- Promover a melhoria da qualidade do ambiente urbano através do incentivo à reabilitação e conservação do edificado, à modernização das infraestruturas, e à requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Potenciar a recuperação de espaços verdes, nomeadamente da ribeira do Sameiro, como espaços de valorização do aglomerado urbano e de fruição da envolvente natural;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos assente na valorização turística do aglomerado, na envolvente natural e na sua integração na região da Serra da Estrela;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural do aglomerado urbano;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, articulado a partilha dos espaços pelos diferentes modos e assegurando condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

8. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) “obriga à definição, pelo município, 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), nos termos da legislação aplicável”. Concomitantemente, e ainda de acordo com o mesmo artigo, a delimitação da ARU confere aos proprietários de edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais que o município é obrigado a definir.

Os benefícios fiscais constituem um instrumento fundamental da estratégia municipal de reabilitação urbana por promoverem uma desoneração das intervenções de reabilitação. A aplicação de um diverso conjunto de incentivos fiscais, em sede de IMI, IMT, IVA, IRS e IRC tem como objetivo último a mobilização de mais proprietários, particulares e empresas, para o processo de reabilitação urbana.

Assim, o quadro de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU do Sameiro é constituído pelos seguintes incentivos:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do estatuto dos benefícios fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do

- artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados

- em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);
 - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (*Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro*).

Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos

ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho);
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho).

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º1 do artigo 45º do EBF, a “Reabilitação de edifícios” corresponde “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às

construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas” (alínea i) do artigo 2.º do RJRU).

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que: a) o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, considerando como tal as seguintes operações urbanísticas definidas pelo RJUE: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de demolição.

Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana. Assim, propõe a Câmara Municipal que, na área delimitada pela ARU de Sameiro, passe a vigorar a isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Manteigas no âmbito de processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU de Sameiro, nomeadamente:

- Isenção de pagamento das taxas relativas a pedidos de informação prévia e à apreciação de projetos de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de alvará de licença ou de admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;

- Isenção de pagamento das taxas relativas à ocupação da via pública por motivo obras de reabilitação de edifícios ou de obras de conservação;
- Isenção de pagamento das taxas relativas à emissão de autorização de utilização dos edifícios ou suas frações (incluindo as respetivas vistorias) na sequência da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela realização de vistoria para determinação do estado de conservação dos edifícios ou suas frações autónomas, no âmbito da realização de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios;
- Isenção de pagamento das taxas devidas pela emissão de certidões ou declarações relativas a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios.

ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SAMEIRO



 Limite da Área de Reabilitação Urbana



CÂMARA MUNICIPAL DE MANTEIGAS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SAMEIRO

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Julho 2021

1:3500



Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEye, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS user Community

EQUIPA TÉCNICA:



TERRITÓRIO XXI - Gestão Integrada do Território e do Ambiente, Lda.
Rua D. João I, 298
4450-162 Matosinhos
T. +351 220 135 202
geral@territorioxxi.pt