

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas



**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
CENTRO HISTÓRICO DE MANTEIGAS
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

Janeiro 2015

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à **Memória Descritiva e Justificativa** que acompanha a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas** (adiante designada por ARU CHM), nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana¹.

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) “*incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada*”² e “*podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”³, sendo este o seu objeto.

A delimitação da presente ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal⁴, e a proposta, devidamente fundamentada, compreende⁵:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Após uma breve caracterização do território em apreço, apresenta-se a proposta de delimitação (seus critérios e fundamentos), descrevem-se os seus objetivos, e finalmente o quadro de benefícios fiscais, nos termos definidos pela legislação aplicável.

Para a ARU CHM, que se traduzirá numa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, será desenvolvido um *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* no prazo de 2 anos.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

² N.º1, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

³ N.º2, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁴ N.º1 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

⁵ N.º 2 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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. Não é por acaso que, nos diversos países com os quais Portugal concorre (Europa do Sul e de Leste), as cidades se constituem como principais pólos de atração turística.

3 - Neste âmbito, a Câmara Municipal de Manteigas, apercebeu-se rapidamente das vantagens concorrenciais que advêm da sua zona antiga e optou por otimizar as suas valências, salientando a sua especificidade face a um mercado ansioso por ambientes diferenciados.

4 - 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.

5 - Essa alteração dos fluxos de investimento privado foi acompanhada pelo investimento público em infraestruturção, 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.

6 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Manteigas, pretende criar a ARU CHM, de modo a munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturção 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.

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

7 – A ARU que se pretende delimitar, constitui assim uma prioridade na intervenção da Câmara Municipal, 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 dinamização da Parceria Local construída no âmbito da metodologia da Agenda XXI;
- a revitalização de Manteigas nas suas atividades tradicionais de comércio e mercado;
- o estímulo da competitividade em termos de atracção de fluxos de ideias / inovação, visitantes, serviços ao nível regional e nacional;
- a criação de serviços de proximidade de apoio ao cidadão, ao empreendedorismo, à igualdade de oportunidades e luta contra a exclusão social;
- 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 aumentar a massa criativa num espaço conjunto, entre o investimento de natureza pública e privada;
- a construção de um programa de visitação ancorado na oferta cultural, no património arqueológico e arquitetónico;
- o rejuvenescimento do tecido urbano da ARU CHM, tornando-a mais atrativa como destino para habitação jovem e desenvolvimento de negócios na área de comércio e serviços;
- a fomentação da participação do cidadão.

8 - Entender as tensões de um território como o de Manteigas, exige um pensamento articulado que equacione simultaneamente as atuais transformações urbanas no contexto de uma economia global, os efeitos socio-espaciais que as transformações dos modelos civilizacionais estão a trazer à cidade e aos modos de vida urbanos e, finalmente, o aumento da complexidade das formas de gestão urbana que os elementos anteriores estão a exigir.

9 - Assim, 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 – vem a Câmara Municipal de Manteigas propôr a criação da ARU CHM, tendo em vista o posterior desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática.

10 - As orientações de gestão impressas na posterior Operação de Reabilitação Urbana da ARU do CHM, serão 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.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

11 – Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das actividades 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.

12 - De facto, este novo modelo de organização e gestão urbanística é essencial para a ultrapassagem bem sucedida dos novos desafios que se colocam aos municípios. A margem disponível de ganhos de eficiência é significativa, sendo fundamental que essa absorção dos ganhos disponíveis se efetue rapidamente. Os desafios de desenvolvimento implicam uma atuação de gestão e planeamento urbano sustentada.

13 - Este desafio é tanto mais imperativo num momento em que os níveis de participação comunitária decrescem significativamente, a concorrência internacional aumenta e o novo regime de finanças públicas municipais obriga a uma maior disciplina técnica e financeira.

14 - Assim, numa época em que as constantes transformações da sociedade ameaçam o desaparecimento das referências que garantem a identidade nacional, suscitam-se perplexidades e dúvidas quanto à forma de atuar sobre a nossa herança cultural. Se analisarmos a essência do Centro Histórico de Manteigas é, sem dúvida, a memória que prolonga irreversivelmente o passado no presente.

15 - O ato de intervir em defesa desse património, implica um somatório de inúmeros esforços para responder às exigências que o mundo moderno nos impõe, e, sobretudo, não pode degenerar numa evolução que, partindo de uma ideia humanista, acabe por redundar em fundamentalismo, mesmo que com base na intenção de preservar cada identidade cultural. Em todo o caso, e em virtude desta mudança, as reflexões que vêm sendo produzidas, parecem consolidar o princípio de que a salvaguarda da herança dos valores patrimoniais assenta no reconhecimento do relativismo cultural.

16 - Estamos num período de mudança, em que coexistem algumas variáveis internas e da envolvente externa, que constituem fatores de uma evolução que interessa direcionar no desenvolvimento em equilíbrio do Centro Histórico em si mesma, e em harmonia com o resto do território. Entre essas variáveis temos: a modernização e reestruturação do edificado, o envelhecimento da população, a desocupação e espaços devolutos expetantes, por razões financeiras, de promoção imobiliária.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

17 - Constatase particularmente que o Centro Histórico de Manteigas é um local onde construir ou intervir nos edifícios não representa ainda, para o comum dos particulares, uma mais-valia, um estímulo ou uma alternativa às áreas periféricas de expansão urbana.

18 - A necessidade extrema em estabilizar o edificado existente depende da estagnação dos fluxos migratórios populacionais para o perímetro urbano exterior, o qual continua a aumentar e a ficar preenchido com periferias desqualificadas, que não representam qualquer mais-valia para o ambiente urbano. Esta expansão, de controlo difícil, e geradora de elevados custos de infraestruturização vem acentuar congestionamentos e movimentos pendulares, associados a problemas de articulação que rompem com o próprio sentido do Centro Histórico de Manteigas.

19 - Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Manteigas, ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu centro histórico se transforme numa ruína ou numa área descaracterizada.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro Histórico de Manteigas**

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos últimos anos, a Câmara Municipal de Manteigas tem vindo constantemente a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana. Apesar dos investimentos realizados nos últimos anos no centro histórico e centro urbano da vila, 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.

Propõe-se assim, que a delimitação da Área de Reabilitação do Centro Histórico de Manteigas (cfr. Anexo 1), engloba 718 edifícios e assume como fronteiras genéricas, os seguintes arruamentos:

NORTE – N232, Rua de São Lourenço e Rua do Triunfo

SUL – Rua Infante D. Henrique, Rua das Rabitas e Rua de Santo António

NASCENTE – Rua Dr. Sobral, Rua Sá da Bandeira e Rua 1º de Maio

POENTE – N232 e Rua Dr. Esteves de Carvalho

No entanto, consideram-se igualmente integrados na ARU CHM, todos os edifícios que confrontem com a linha que delimita a mencionada área e que se encontra expressamente definida na “Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas” do anexo 1 da presente Memória Descritiva.

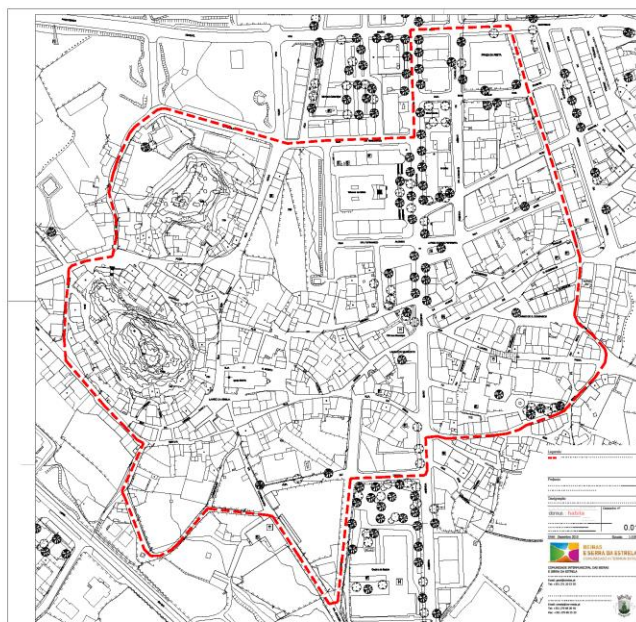


Imagem 1. Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas (cfr. Anexo 1)

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

3.1 Desenvolvimento urbanístico e arquitectónico do Centro Histórico de Manteigas⁶

A génese da Vila de Manteigas situa-se em redor da Igreja de S. João Baptista, actual Igreja da Misericórdia. Até ao século XIII esta era a única sede de paróquia. Situada num ponto central de onde terá irradiado o crescimento da vila, a primitiva Igreja de S. João Baptista será provavelmente um edifício do século XIII; refira-se que em 1260 a única freguesia existente, tinha sede nesta igreja.

Na segunda metade do século XIV a criação das paróquias de Sta. Maria e S. Pedro, levou ao aparecimento e desenvolvimento de novos pólos de crescimento da vila. Como já foi referido, e de acordo com documentos existentes, de pagamento de colheitas, a criação da freguesia de St^a. Maria terá sido anterior à de S. Pedro: o documento mais antigo que refere Sta. Maria data de 1388, e o documento conhecido e mais antigo que refere S. Pedro data de 1499, o que poderá levar a concluir que a paróquia de Sta. Maria foi de criação anterior à de S. Pedro. Não é de excluir no entanto a existência de documentos desconhecidos anteriores a 1499, que refiram a paróquia de S. Pedro e que façam remontar a sua criação até ao século XIV.

Contudo, pela análise do edificado mais primitivo do Centro Histórico da Vila, e através da identificação de alguns elementos que nos revelam a cronologia da construção da casa e, conseqüentemente o traçado das ruas e dos fundamentais eixos estruturantes do início do aglomerado, deduz-se que o aparecimento destas duas paróquias, salvo irrelevantes diferenças temporais, terão acontecido pela mesma altura, pelos finais do século XIV, início do século XV.

Identificam-se claramente dois eixos Norte/Sul, que correspondem às actuais ruas de Sto. António e do Triunfo. Ambas as ruas irradiam de um centro que corresponde à área de envolvimento da Igreja de Misericórdia, identificando-se também um aglomerado concêntrico e sinuoso em redor desta igreja. Estas duas ruas que rasgam o aglomerado corresponderiam a entradas e saídas do povoado: caminhos pela serra. Perpendicularmente a este eixo, haveria um outro, que atravessa o aglomerado transversalmente e que ligaria Manteigas, a Valhelhas, e à Guarda.

O aglomerado desenvolveu-se primeiramente na margem direita da ribeira da vila, em redor de S. João Baptista e, com a criação de Sta Maria (séc. XIV/XV), a vila expande-se ao longo de um eixo norte-sul, definindo-se e consolidando-se ruas. Por outro lado, também na margem esquerda do Ribeiro da Vila surgem núcleos construídos, na área de envolvimento da Igreja de S. Pedro.

⁶ De acordo com "Projecto Habitat + Manteigas - Diagnóstico da Habitação-Centro Histórico de Manteigas", dezembro 2005.

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

A partir do final do século XIV, com a criação de Sta. Maria, de S. Pedro e a extinção de S. João Baptista, há um natural crescimento do aglomerado segundo o eixo já anteriormente explicitado; dá-se também um desenvolvimento polarizado pela Igreja de S. Pedro, não acontecendo o mesmo em redor da Igreja de Sta. Maria, talvez pela existência de quintas, nomeadamente a Quinta de S. Fernando.⁷

Em 1918 Barjona de Freitas faz referência à vila de Manteigas como sendo um povoado de ruas estreitas e escuras que, dada a situação de se encontrar num covão, no Inverno cedo se fazia noite e pela manhã, já o sol estava alto quando irradiava a povoação. Refere que apenas uma estrada atravessa a povoação, aquela que vai para as Caldas de Manteigas. Refira-se que esta estrada é de nível, acompanhando o relevo: perpendicularmente a esta existiam/existem vielas íngremes, evidenciando-se dois eixos que correspondem à rua do Triunfo, e em direcção oposta a rua de Sto. António. Refere Barjona de Freitas em 1918 a ambiência tenebrosa de ruelas estreitas, escuras e íngremes, edifícios, já nesta altura altos, arruamentos de pedras muito lisas (seria seixo rolado). Diz relativamente ao ambiente urbano: *“As casas são na sua maioria bastante altas e velhas, de granito ou schisto e de outros materiais, muito enegrecidos pela acção do tempo e do fumo que se escapa pelas janelas das casas, na quasi totalidade desprovidas de chaminés”*.

É no século XIX-XX com a industrialização dos têxteis, e o consequente impulso sociodemográfico que, sobre a primitiva casa tipicamente beirã, é acrescentado um piso: as casas são de base estreita, ladeadas umas pelas outras, pequenas, promíscuas, de modo que a única maneira de crescerem foi subindo um piso; sobre a casa de granito crescia uma nova estrutura de madeira, cuja fachada exterior era também de madeira, revestida a lousa, ou a telha cerâmica de canudo, ou a zinco, ou ainda simplesmente rebocada com uma argamassa de terra e palha, posteriormente caiada e possivelmente pigmentada. Muitas vezes essa nova estrutura era recuada em relação ao pano de fachada, do que resultava uma varanda alpendrada, também esta com gradeamento de madeira. Notem-se as parecenças deste tipo de arquitectura com a existente na região da Cova da Beira (variante da arquitectura serrana da Região do Norte).⁸

Posteriormente com o alargamento das ruas muitas casas são derrubadas e construídas de raiz: aconteceu, por exemplo nas ruas do Triunfo e de Sto. António. Também foram rasgadas algumas vias, sendo de fulcral importância a rua 1º de Maio.

⁷ Este edifício já não existe. Estaria localizado em frente à actual Casa das Obras.

⁸ MOUTINHO, Mário. A Arquitectura Popular Portuguesa. Lisboa: Editorial Estampa. 3ª ed, 1995.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

4. FUNDAMENTOS PARA A DELIMITAÇÃO PROPOSTA

O centro histórico de Manteigas, apesar da diversidade formal dos edifícios, apresenta uma grande coerência arquitetónica, verificando-se no entanto, alguma degradação e conseqüente necessidade de reabilitação. Coincidindo com a zona de maior declive, apresenta vias mais sinuosas e uma estrutura mais orgânica. A ausência de estacionamento é notória e tem repercussões a nível de circulação pedonal e viária. A mobilidade é ainda afetada pelo conflito decorrente da mistura de tráfego de ligeiros, de pesados e de peões e pelo grande número de deslocações aos pontos de interesse turístico no Centro Histórico.

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 a Câmara Municipal de Manteigas considera que é fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana. 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, a Câmara Municipal de Manteigas 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, 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

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

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.

Ciente de todo o seu percurso histórico, Manteigas abraça o desenvolvimento de forma planeada e sustentada, de modo a enaltecer as características privilegiadas e únicas e seus tão particulares recursos endógenos.

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 descaracterizações, 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 área proposta engloba a área total de aproximadamente 130 500 m², englobando não só o aglomerado urbano histórico da vila, como também parte de zona consolidada de aglomerados urbanos públicos, promovendo também parcerias público/privadas.

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 originará 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.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

5. OBJECTIVOS

Objetivos gerais para a criação da ARU-CHM

Os objetivos gerais que apoiam a criação de uma ARU, passam pela estruturação de intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja proposta de delimitação pela Câmara Municipal de Manteigas, tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

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 desta Memória Descritiva - a ARU CHM – foram integradas as relações e dinâmicas estabelecidas entre esta, a vila e a sua envolvente. Esta abordagem resulta do facto do Centro Histórico constituir um núcleo central de um vasto território e cuja evolução e desenvolvimento resultou num espaço organizado em rede.

O território é abordado numa perspectiva holística com o objectivo de estabelecer uma estratégia de intervenção integrada e sustentada.

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.

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

Para além de:

- ▶ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, 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;
- ▶ Reforço da inserção da vila na estrutura e dinâmicas sociais e económicas, bem como o comércio tradicional do território envolvido;
- ▶ Promoção de uma cidadania ativa e participante;
- ▶ Impulsionar uma oferta cultural contínua, diversificada e multifacetada.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Câmara Municipal
Manteigas
O Coração da Serra da Estrela



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

6. ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA GERAL

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 Manteigas tenha decidido propor a criação da ARU CHM. 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.

A Estratégia Programática Geral, definida para a ARU CHM compreende três eixos estratégicos, 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 CHM:

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;
- b) Redução da Poluição;
- c) Promover a eficiência energética;
- d) Promover o reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade;
- e) Afirmar Manteigas como destino turístico, aumentando a sua visibilidade com a integração em rede (numa perspetiva 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 do Espaço Público e Ambiente Urbano”**:

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

De forma a facilitar a apresentação dos Eixos Estratégicos, Objetivos e Medidas do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU CHM, foi elaborado o quadro que se apresenta na página seguinte:

EIXOS ESTRATÉGICOS	OBJETIVOS	MEDIDAS
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Garantir a Qualificação Ambiental e Paisagística numa perspetiva sustentável</p>	<p>Proteção e Valorização Ambiental</p>	<p>Aumentar a área de espaços arborizados, melhorar e qualificar os existentes; Criar corredores verdes/Estabelecer a ligação entre espaços verdes; Melhorar e racionalizar os espaços florestais, promovendo a gestão florestal sustentável; Evitar a impermeabilização excessiva do solo; Construir sistemas ambientais que colmatem os défices existentes, nomeadamente nos domínios dos efluentes e dos resíduos sólidos; Ordenamento dos espaços de recreio; Manter as características ecológicas, potenciando a biodiversidade da flora e da fauna; Combater as plantas exóticas com comportamento invasor; Potenciar espaços verdes junto às linhas de água; Sensibilizar, informar e educar, incentivando comportamentos responsáveis; Dar preferência à utilização de espécies vegetais autóctones e afetas aos sistemas ecológicos presentes.</p>
	<p>Redução da Poluição</p>	<p>Fomentar a utilização de meios de transportes públicos; Introdução de barreiras sonoras nomeadamente através da implantação de árvores; Garantir a manutenção de percursos lentos nas estradas panorâmicas.</p>
	<p>Eficiência energética</p>	<p>Reutilização da água; Promover medidas de proteção dos sistemas hídricos e criar bacias de retenção; Promover a utilização da energia alternativa nos espaços públicos.</p>
	<p>Promover o reforço dos espaços dedicados ao turismo, cultura e lazer, numa perspetiva de complementaridade</p> <p>Afirmar manteigas como destino turístico, aumentando a sua visibilidade (numa perspetiva sustentável)</p>	<p>Reconversão de usos, adaptando espaços existentes; Introdução de arte urbana como forma de dinamização/melhoria dos espaços públicos Desenvolvimento de atividades culturais/criativas; Qualificação dos acessos e espaços envolventes aos museus de forma a dignificar estes; Diversificar e complementar as atividades económicas.</p> <p>Divulgar o património do centro histórico de Manteigas, tornando-o mais universal; Promover turismo não massificado, procurando limitar os efeitos perversos; Colocar a gastronomia local (nomeadamente doçaria) na rota do turismo; Promover a valorização cénica e do silêncio; Beneficiar as atividades específicas da região face à presença de património e implementar um programa de valorização dos estabelecimentos comerciais.</p>

Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano	Reforço e modernização das infraestruturas	<p>Proceder ao melhoramento da iluminária</p> <p>Melhorar a rede de telefones (enterrando a que ainda se processa por via aérea);</p> <p>Implementar a rede de tv por cabo em toda a área de intervenção;</p> <p>Substituir e reforçar a rede de água nos troços necessários;</p> <p>Modernizar e concluir a rede de esgotos domésticos;</p> <p>Implementar a rede de gás.</p>
	Estruturação viária e criação de estacionamento	<p>Reorganizar a rede viária, promovendo a separação entre ligeiros, pesados e peões</p> <p>Criar bolsas de estacionamento;</p>
	Estruturação e articulação dos transportes públicos	<p>Aumento da frequência dos autocarros</p> <p>Diversificar percursos de acesso aos aglomerados envolventes e destinos notáveis.</p>
	Intervenção no Espaço Público	<p>Criar espaços verdes e proceder à manutenção dos existentes;</p> <p>Estruturar o "vazio" urbano</p> <p>Beneficiação dos pavimentos e introdução de árvores nos passeios;</p> <p>Reposição das árvores mortas;</p> <p>Recuperação e uniformização do mobiliário urbano, iluminária e sinalética;</p> <p>Elaborar regulamento de publicidade e mobiliário urbano mais eficaz e adequado.</p>
	Reabilitação e reconversão do Património construído	<p>Respeitar e acentuar a relação do aglomerado com o quadro natural envolvente, evitando o aumento dos índices urbanísticos existentes;</p> <p>Assegurar a forma e o cariz do edificado assim como a excelência de processos construtivos herdados do passado,</p> <p>Fazer cumprir a legislação de obras de conservação de 8 em 8 anos (art.º 89º da Lei 60/07 de 04/09);</p> <p>Minimizar o impacto de algum edificado dissonante e desarmonioso na paisagem urbana;</p> <p>Criar um "gabinete" de apoio específico para a operacionalização da estratégia definida para a ARU CHM;</p> <p>Ações de recuperação de imóveis particulares (incluindo os espaços livres privados);</p> <p>Criar uma bolsa de oferta turística de qualidade em rede.</p>

Qualificação da Estrutura Social e dos serviços associados	Garantir uma oferta de equipamentos de saúde e educação equilibrada e qualificada	Criar estruturas de cuidados continuados (paliativos).
	Promover estruturas e serviços de apoio à terceira idade	Criar e qualificar centros de dia (Envelhecimento Activo); Promover atividades de apoio social e ocupação de tempos livres; Criar lares para Idosos.
	Promover a renovação da população	Reconversão de usos comerciais e habitacionais; Manter/fomentar a escala humana dos bairros;
	Criar uma bolsa de arrendamento	Criar zonas de habitação acessível e com qualidade.

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

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

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

- ▶ **O objetivo principal será sempre impulsionar a REGENERAÇÃO URBANA como base transversal à sustentabilidade urbana, 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.

As políticas de promoção urbana têm estado sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização tanto da ARU CHM, e estão na base das atuações da Câmara Municipal, o *fund-raising*, o *marketing*, e o novo *branding* urbano e territorial.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessou neste processo de REGENERAÇÃO URBANA, delimitar o “pacote das ideias” para uma intervenção integrada e sustentável, o que nos permitiu, por um lado, distanciarmo-nos de meros conceitos de intervenção, e por outro lado, redefinir o posicionamento da cidade no contexto nacional e internacional, agindo.

- ▶ **A política de reforço da competitividade urbana de Manteigas, 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 lhe está associado) enquanto unidades integradoras da economia local/regional no contexto mais amplo da economia nacional.**

O posteriore Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, não será portanto, um ou uma soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território, mas sim uma operação de reabilitação urbana integrada, a níveis diferenciados, como:

- ▶ **o desempenho económico e financeiro na regeneração urbana (*economic viability*);**

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita
planning
for the future...

 **Manteigas**
Câmara Municipal
O Coração da Serra da Estrela

 **BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

- ▶ a sustentabilidade física e ambiental (*environmental responsibility*); e
- ▶ a coesão social e cultural com promoção da inclusão (*social and cultural equity*).

O processo de REGENERAR desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade das ações, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada.

Baseia-se fortemente em *opportunity projects*, na **colaboração privado/público** e na **relação com a comunidade**. A intervenção municipal desta operação tenderá sempre para montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável.

Enquanto processo de criar “nova vida” ou trazer “de novo” dinâmicas perdidas, a Operação de Reabilitação Urbana, desenvolver-se-á numa perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da ORU da ARU CHM, integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, contruindo de forma articulada para a pressecução dos objetivos e princípios gerais estabelecidos pelo Acordo de Parceria e pelo Programa Operacional.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

7. DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA PARA A ORU

Posteriormente à criação da ARU e em sede do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU CHM (PERU da ARU CHM)**, 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.

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 Operação de Reabilitação Urbana (ORU): a baixa significativa de emissões de carbono, a adopção 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 procedimentalizar-se o 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 vila de Manteigas sustenta devido aos fluxos da população em causa.

Face a estas especificidades, a Câmara Municipal de Manteigas, através do **PERU da ARU CHCM**, elevará o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes, reabilitando edifícios vagos nas ARU, conseqüente, 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”**).

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

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 CHCM assenta, tal como decorre do diagnóstico apresentado, na optimização 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, o **PERU da ARU CHM** assentará 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, o município de Manteigas pretende ser:

- **Agente Dinamizador da Regeneração** – Reabilitando os 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 da 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, “**Bolsa de Arrendamento/Hotel Horizontal**” em rede (com a reabilitação/adaptação de imóveis actualmente desocupados/devolutos);
- **Agente de Inclusão na Regeneração Social** – Identificaram-se as pessoas desempregadas, 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 inovadores que permitam potenciar aquilo que Manteigas 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.

Na vertente micro-política, o PERU da ARU CHM é igualmente um instrumento de concretização da estratégia global de desenvolvimento tendo em vista a aplicação local dos designios comunitários, nacionais e regionais.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**

Histórico de Manteigas

No quadro 2., nota-se que a ORU e o PERU da ARU CHM, inserir-se-á 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 da ORU da ARU CHM	Concretizações da ORU da ARU CHM
<p>As entidades do sector público assumem um papel de facilitadores e de catalisadores de acção das restantes entidades do território.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Os agentes públicos como facilitadores e catalisadores da acção das empresas, das entidades associativas e do terceiro sector; - 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>A Câmara Municipal de Manteigas assume um papel de facilitador e de catalisador de acção de regeneração urbana das restantes entidades do território.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A Câmara Municipal de Manteigas como facilitador e catalisador da acção de Reabilitação dos privados, das entidades associativas e do terceiro sector; - Promoção da inovação baseada no apoio ao empreendedorismo (rede de saberes textéis - Burel) 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 Manteigas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lógica de valorização “recursos – produtos – actividades” – Burel; - 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.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

<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 de aumentar o valor acrescentado e a vocação exportadora.</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 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>A Câmara Municipal de Manteigas como agente Dinamizador, Facilitador, Indutor e Potenciador do Processo de Regeneração Urbana e como agente de Inclusão na Regeneração Social.</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 da ARU CHM e eliminação as barreiras burocráticas e 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 (bolsa de arrendamento habitacional, hotel horizontal, etc...); - A Inclusão social das pessoas desempregadas, 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 Manteigas tem de único, nas redes regionais de criação de riqueza .
--	--	--	---

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

Saliente-se, ainda, a lógica de integração desta estratégia, na revisão do PDM de Manteigas. Efectivamente, 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 Manteigas terá de prevêr uma limitação a expansão urbana , apostando, de forma clara e inequívoca, na reabilitação urbana.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREAT IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

8. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Para intervenções de reabilitação urbana na ARU-CHM

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas, estabelece-se, um regime especial a aplicar às operações de reabilitação a desenvolver na área agora delimitada.

Assim, atribui-se os seguintes benefícios com efeitos imediatos após a sua publicação:

Impostos Municipais sobre Imóveis e suas Transações

- a) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do EBF.
- b) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o adquirente inicie as respectivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- c) Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 6 do artigo 112º do CIMI.
- d) Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de Setembro, mediante vistoria a solicitar à câmara municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI.
- e) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, e o adquirente inicie as respetivas obras, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.
- f) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Taxa Municipal de Derrama

- a) Ficam isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com sede no concelho de Manteigas, cujo objeto social se destine a obras de reabilitação urbana e o lucro tributável resulte da atividade na ARU do Centro Histórico de Manteigas.
- b) Ficam ainda isentas de Taxa Municipal de Derrama as empresas com atividade turística e com sede no concelho de Manteigas cujo lucro tributável resulte da atividade na ARU do Centro Histórico de Manteigas.

Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação de Imóveis

O licenciamento de obras de edificação, alteração e ampliação nos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação na área agora delimitada (ARU CHM), ficam isentos de quaisquer taxas urbanísticas.

Efeitos Imediatos com a Aprovação da ARU em sede de EBF

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas, os sujeitos passivos podem ainda obter um conjunto de benefícios fiscais decorrentes das ações de reabilitação que desenvolvam, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, no âmbito do Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC), o Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e na aplicação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

► Benefícios Fiscais

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, 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, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na ARU do Centro Histórico de Manteigas, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, em vigor à data, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, ou outros que venham a ser conferidos, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

31 de Dezembro de 2020 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 71º do EBF.

- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo, nos termos do n.º 2 do artigo 71º do EBF:
- i. As entidades que sejam residentes em País, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento, nos termos do n.º 3 do artigo 71º do EBF.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, nos termos do n.º 4 do artigo 71º do EBF, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na ARU CHM e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que sejam objeto de ações de reabilitação. (artigo 71º n.º4 do EBF)
- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

Área de Reabilitação Urbana **Centro**
Histórico de Manteigas

- f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, nos termos do n.º 6 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- i. Imóveis situados na ARU CHM, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. 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.
- g) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, 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 nacional.
- h) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- i) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

Penalizações

Majorações para prédios urbanos degradados

- a) Será majorada até 30% a 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 façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL

ANEXO 1

Proposta de Delimitação
Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas

Planta de Delimitação da ARU do CHM

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO GREAT IT

domusrehabita

planning
for the future...



Manteigas
O Coração da Serra da Estrela

Câmara Municipal



**BEIRAS
E SERRA DA ESTRELA**
COMUNIDADE INTERMUNICIPAL