Área de Reabilitação Urbana

# Vale de Amoreira

**D E L I M I T A Ç Ã O**

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

julho 2021

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREATE IT

domus habita

planning
for the future...

MANTEIGAS

Município

# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à **Memória Descritiva e Justificativa** que acompanha a **proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale de Amoreira** (adiante designada por ARU VA), nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana[1].

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 Municipal[4], e a proposta, devidamente fundamentada, compreende[5]:

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.

1 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio.
2 N.º1, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio.
3 N.º2, Art.º 12 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio.
4 N.º1 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio.
5 N.º 2 do Art.º 13 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio.

# 2. SUMÁRIO EXECUTIVO

1 – O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio, 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 áreas urbanas e da política da habitação. Na estratégia de reabilitação urbana definida para o município convergem objetivos de requalificação e revitalização das suas áreas urbanas 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 áreas urbanas num ambiente de concorrência global. Aqui com especial abordagem à aldeia de Vale de Amoreira, enquanto elementos culturais por excelência, as pequenas áreas urbanas constituem-se também como mais-valias fundamentais para os seus países. Nos diversos países com os quais Portugal concorre (Europa do Sul e de Leste), verificam-se que nestes ambientes a diversidade e a singularidade nacional concretizam-se cada vez mais e sedimentam-se enquanto pólos de atracão turística.

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

4 – Apesar de ser uma aldeia com pouco edificado devoluto, a alteração dos paradigmas de atuação económica ao nível concelhio desfavoreceu indubitavelmente a população, transformando Vale de Amoreira numa aldeia com pouca população permanente. A sua área habitacional destina-se maioritariamente à sua comunidade emigrante, consequente desse desvio dos fluxos de investimento.

5 - Dessa alteração dos fluxos de investimento local tem resultado a despovoação e alguma descaracterização de Vale de Amoreira, que se vai desviando das suas características primárias, essenciais à sua singularidade.

6 - É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Manteigas, pretende criar a ARU VA, de modo a munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reativação dessa área urbana.

7 – A ARU que se pretende delimitar, constitui assim uma prioridade na intervenção da Câmara Municipal, tendo como objetivos gerais:

- a aposta num novo urbanismo comercial, fomentando o turismo, 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 Vale de Amoreira nas suas atividades tradicionais de comércio e mercado;
- o estímulo da competitividade em termos de atracão 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 VA, tornando-a mais atrativa como destino para habitação jovem, ou para turismo, envolto no desenvolvimento de negócios na área de comércio e serviços;
- a fomentação da participação do cidadão.

8 - Entender as tensões de Vale de Amoreira, exige um pensamento articulado que equacione simultaneamente as atuais transformações urbanas no contexto de uma economia global, os efeitos sócio-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 (RJRU), com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio – vem o Município de Manteigas, criar a ARU VA.

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

11 - 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.

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

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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 da área urbana 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.

16 - Constata-se particularmente que Vale de Amoreira é um local onde construir ou intervir nos edifícios não representa ainda, para o comum dos particulares, uma mais valia.

17 - A necessidade de restabelecer a atividade de Vale de Amoreira depende do combate à sua estagnação, por meio da procura de fluxos migratórios populacionais neste território, que podem representar uma mais-valia para o ambiente urbano.

18 - Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Manteigas, ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição.

# 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos últimos anos, o Município de Manteigas tem vindo a desenvolver várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbanas. Vale de Amoreira debate-se com a necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que, devido ao despovoamento, progressivo envelhecimento populacional e encadeamento do edificado existente como recurso para segunda habitação da maior parte dos seus habitantes, se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

Propõe-se assim, que a delimitação da Área de Reabilitação de Vale de Amoreira (cfr. Anexo 1), assuma as seguintes fronteiras:

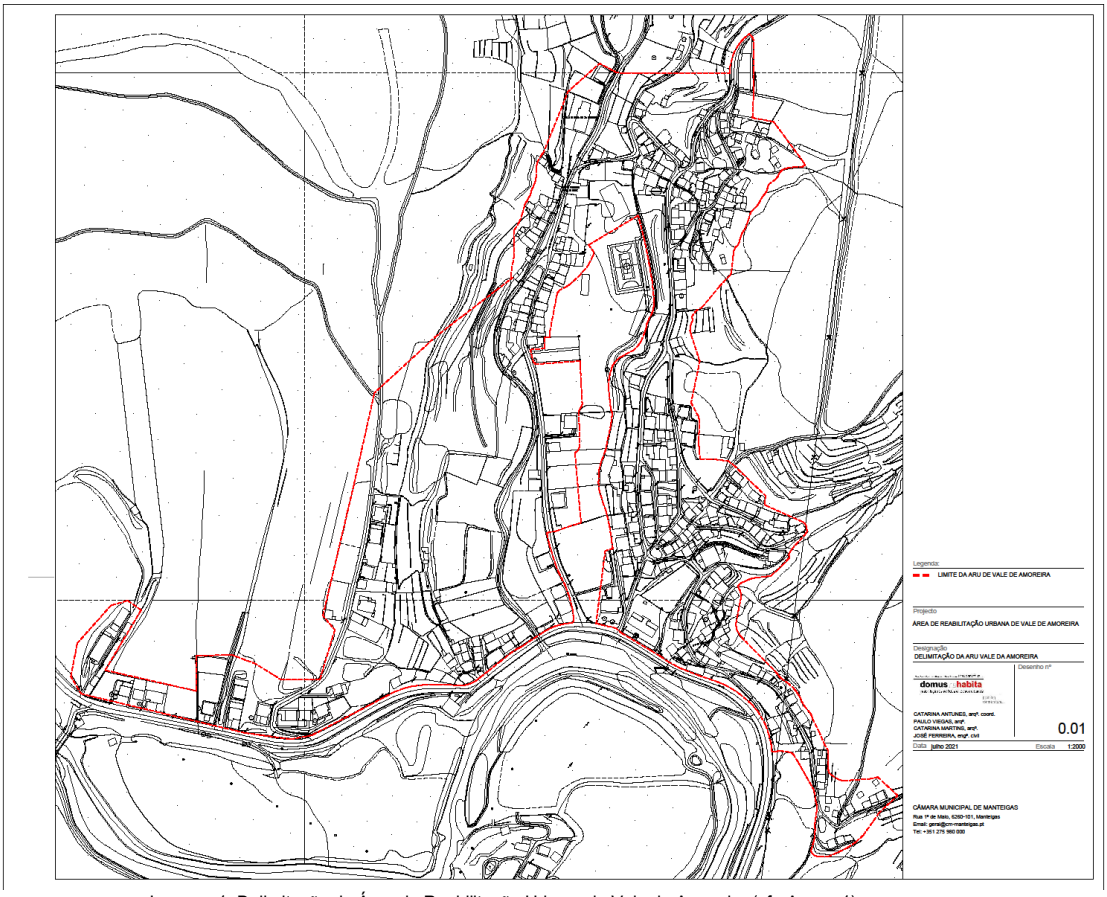


Imagem 1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale de Amoreira (cfr. Anexo 1)

### 3.2. Vale de Amoreira 6

Vale de Amoreira é uma aldeia integrada no município de Manteigas desde janeiro de 2002. Desconhece-se se essa porção de território terá começado a ser povoada no século XII, época da constituição da nacionalidade portuguesa, ou mesmo em período anterior. Existe essa possibilidade devido à antiguidade da vizinha Valhelhas, terra com considerável influência para o crescimento desse território. Vale de Amoreira ter-se-á eventualmente tornado área integrante de Valhelhas, quando uma quinta neste lugar é atribuída a um burguês, cujo nome estaria associado ao Castelo de Valhelhas. No século XIX, a expedição científica do arqueólogo Francisco Martins Sarmento à região da Serra da Estrela confirma o domínio do Castelo de Valhelhas sobre a localidade de Vale de Amoreira.

Tornou-se freguesia em 1988, e pertenceu ao concelho de Valhelhas até ao ano da extinção do mesmo, em 1855. Foi sempre conquistando a sua autonomia enquanto freguesia e integrou ainda o concelho da Guarda até ao ano de 2002. Desde cedo tirou partido da sua localização e da potencialidade das suas terras para a exploração agrícola. A sua produtividade e crescimento trouxe a fixação de mais população oriunda de aldeias das proximidades, que se foi apropriando de porções de terreno e várzeas adjacentes aos perímetros de linhas de água, repercutindo-se na construção de habitações com os recursos locais. Ademais à exploração agrícola, Vale de Amoreira teve um lagar de azeite, e afirmou-se nesta indústria que se manteve em atividade durante um longo período.

Com cada vez mais jovens a ocuparem a região, nos anos 50 foi construída a Escola Primária de Vale de Amoreira. No entanto, no decorrer do século XX, a emigração foi-se tornando uma necessidade para a maioria das famílias, motivada pela escassez de oportunidades. Deu-se então início a um novo processo de transformação da aldeia, onde aqueles que aí permaneceram, procuraram nos serviços florestais o seu meio de sustento, contribuindo para a construção e manutenção dos caminhos e estradas, que consolidaram a aldeia e a ligaram às localidades envolventes. A construção da ponte entre Vale de Amoreira e Valhelhas, em 1935, surgiu também em sequência desses trabalhos. A partir dos anos 70, os imigrantes tiram partido das suas melhores condições de vida para construírem habitações mais condignas na sua terra de origem. Verifica-se que as áreas dispersas entre o edificado mais antigo, de disposição menos ordenada na malha urbana, foi sendo preenchido por essas casas. Este foi o maior contributo da época para o crescimento da densidade habitacional na freguesia, ainda que tenha sido também a partir dessa altura que, devido às influências externas, as características serranas assentes na arquitetura originária da aldeia se foram dissimulando. O decorrer desses anos desencadearam outros melhoramentos igualmente necessários. A nível de infraestruturas, em 1976, foi construída a instalação elétrica de Vale de Amoreira, seguindo-se a construção da rede de água pública.

6 De acordo com a informação disponível no site da Câmara Municipal de Manteigas, no site de Vale de Amoreira - www.valedeamoreira.com - e as restantes seguintes fontes: pt.wikipedia.org/wiki/Vale_de_Amoreira; Relatório de Estágio da Licenciatura em Comunicação e Relações Públicas, André Filipe Cantarinha Brazete, março 2011; manteigastrilhosverdes.com/descobrir-a-região/historia/.

Fotos 1 e 2. Vista geral de Vale de Amoreira e Casa da Escola Antiga, junto à Estrada Nacional 232.

fontes: https://www.valedeamoreira.com/valedeamoreira; http://google.com/maps

Ainda assim, a realidade dos fluxos migratórios não deixou de refletir uma certa estagnação na dinamização de Vale de Amoreira, muitos dos terrenos vão perdendo cultivo e o aumento da população permanente parece uma premissa ainda longe de cumprir para que a freguesia se permita, a dada altura, a um desenvolvimento comercial e de serviços efetivo.

### 3.3. Breve caracterização – desenvolvimento de Vale de Amoreira

Verifica-se, enquanto visitante, o valor do património edificado em contacto com a cultura histórico-religiosa. A Igreja de Nossa Senhora da Anunciação - construída entre 1972 e 1992 - localiza-se a norte da aldeia. Já a Igreja Paroquial de Vale de Amoreira - mais antiga, edificada entre os séculos XIII e XIV - situa-se mais perto do centro, mas ambas sugerem um trajeto ancião pela Rua da Igreja, uma das vias principais e de ligação do centro da aldeia aos seus vários pontos de interesse, e confirmam importância da Festa de Nossa Senhora da Anunciação, que decorre todos os anos no segundo fim-de-semana de agosto, em honra da antiga padroeira da freguesia (remonta ao século XIV).

As associações em atividade - Associação de Melhoramentos de Vale de Amoreira, (criada em 1987) e a Associação Cultural, Desportiva e Recreativa de Vale de Amoreira, (do ano de 2004) - em conjunto com o esforço do município, da freguesia e da população local, têm promovido equipamentos como o Recinto Polidesportivo, o Lar de Idosos, espaços exteriores como o Parque Urbano e novas passagens pedonais que têm servido a população nos últimos anos. São fruto do contributo daqueles que têm permanecido e que procuram promover o virtuosismo da aldeia.

À margem do rio Zêzere, Vale de Amoreira é hoje uma aldeia do interior que pertence à rede de Aldeias de Montanha. Circunscreve-se a uma área de 16 km$^2$ que apesar de ter vindo a perder características originárias da região, apresenta individualidades na sua inserção territorial, cuja atenção devida tem vindo a ser desviada nos últimos anos pelo crescente envelhecimento da população e o despovoamento motivado pela migração. Situado entre território

montanhoso da Cordilheira Central, a aldeia de Vale de Amoreira constitui uma zona privilegiada pelo seu potencial assente em condições naturais, ecológicas e de paisagem cada vez mais procuradas.

Foto 3. Vista junto ao Rio Zêzere em Vale de Amoreira.

Fonte: http://google.com/maps

# 4. Fundamentos para a Delimitação Proposta

Vale de Amoreira apresenta alguma descaracterização do seu edificado, verificando-se a necessidade de recuperar identidade urbana e procurar a integração territorial adaptada aos dias de hoje. A ausência de população permanente tem repercussões tanto a nível do edificado como da dinamização do espaço público que, em contrapartida, poderia fomentar o investimento da freguesia em todo o seu conjunto. Decorrente da procura por essa coesão urbanística, a mobilidade torna-se também um recurso a observar. A dada altura, um eventual aumento de deslocações aos pontos de interesse que a freguesia terá para oferecer repercute-se no tráfego automóvel e de peões.

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 66/2019 de 21 de maio, 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. Desta forma, a requalificação urbana de Vale de Amoreira é um dos objetivos assumidos da política e estratégias municipais.

Pretende-se com a ARU VA incentivar a uma intervenção maioritariamente direcionada ao edificado existente, criando condições que motivem a própria população na sua recuperação e reabilitação, tendo em vista os valores identitários desta região, na perspetiva de trazer espaços agradáveis e atrativos fomentadores e integradores, com vista à socialização. De referir que as ações previstas pretendem ser integrantes e complementares a toda uma estratégia municipal que visa afetar não só a nível urbanístico, mas também ambiental e paisagístico.

São estes fundamentos que num todo permitem criar a relação e o equilíbrio perfeito e garantem a aliança entre a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições de vida das populações. Ciente de todo o seu percurso histórico, a Câmara Municipal de Manteigas abraça o desenvolvimento de forma planeada e sustentada, de modo a enaltecer as caraterísticas 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 de Vale de Amoreira não sofra maiores descaraterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, potenciando assim a sua atratividade. O município considera que existe necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área urbana e potencializar a intervenção dos privados.

A área proposta integra a área total de aproximadamente 11 ha (105948 $m^2$), circunscrevendo o aglomerado urbano que contorna o espaço público central da aldeia. Apresenta-se como uma área de edificado consistente, no entanto algum dele em vias de desocupação e outra pequena parte ao abandono.

Prevê-se que a qualificação e a reabilitação desta zona originará efeitos sobre a qualificação do edificado, tanto nas edificações afetas ao uso residencial como nas de uso comercial e de serviços. 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.

# 5. OBJECTIVOS

## Objetivos gerais para a criação da ARU VA

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. De modo a alcançar um enquadramento e compreensão, abrangentes e efetivas, do objeto desta Memória Descritiva - a ARU VA – foram integradas as relações e dinâmicas estabelecidas entre esta, a freguesia de Vale de Amoreira e a sua envolvente.

O território é abordado numa perspetiva holística com o objetivo 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 ação de reabilitação urbana.

**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 aldeia 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.

# 6. ESTRATÉGIA PROGRAMÁTICA GERAL

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das áreas urbanas, 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 VA. 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 para a ARU VA compreende três eixos estratégicos, e catorze objetivos (principais metas a atingir), sendo que a reabilitação urbana contribuirá, em maior ou menor grau, para todos os eixos estratégicos. São eixos estratégicos da ARU VA:

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 Vale de Amoreira 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 da Estrutura Social e dos Serviços Associados***":

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.

A sobrevivência das aldeias de montanha como Vale de Amoreira, face ao ritmo em que decorre o desenvolvimento global, passa por intervir valorizando os espaços e edifícios que completam a identidade do aglomerado urbano. Importa reforçar a coesão do território que perfaz a aldeia, recorrendo aos valores identitários e que suportam a contemporaneidade das funções da aldeia e dos modos de vida atuais, 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.

As políticas de promoção urbana têm estado sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização tanto da ARU VA, 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, interessa delimitar o "pacote das ideias". O processo de regenerar baseia-se fortemente em ***opportunity projects***, **na colaboração privado/público e na relação com a comunidade**.

# 7. Benefícios e Incentivos à Reabilitação Urbana

**Para intervenções de reabilitação urbana na ARU-VA**

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale de Amoreira, 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 três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma 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, nos termos do n.º 2 do artigo 45º do EBF.

b) 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.

c) 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.

d) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, desde que, no prazo de três 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.

e) As aquisições de prédios urbanos a destinar a ações de reabilitação urbanística ficam isentas de IMT, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo 45º 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 de Vale de Amoreira.

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 de Vale de Amoreira.

## 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 VA), 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 de Vale de Amoreira, 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**

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 de Vale de Amoreira, 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 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, 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 VA 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 2/2020, de 31 de março, que sejam objeto de ações de reabilitação, (artigo 71º nº4 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 de Vale de Amoreira, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação, nos termos do n.º 5 do artigo 71º do EBF.

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 7 do artigo 71º do EBF, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

i. Imóveis situados na ARU VA, 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 abranjam 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, desocupados e/ou em ruína.**

a) Nos termos do n.º 8 do artigo 112.º do CIMI 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, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio.

# ANEXO 1

**Proposta de Delimitação**
**Área de Reabilitação Urbana de Vale de Amoreira**

# Planta de Delimitação da ARU de VA