



MUNICÍPIO DE MANTEIGAS

Aviso n.º 2832/2024

Sumário: Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) do Centro Histórico de Manteigas.

Aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Manteigas

Flávio Miguel Tacanho Massano, Presidente da Câmara Municipal de Manteigas, torna público que, para efeitos do previsto no n.º 1 e n.º 4, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, por proposta da Câmara Municipal deliberada na sua reunião ordinária de 4 de dezembro de 2023, a Assembleia Municipal aprovou por unanimidade, na sua Sessão Ordinária de 22 de dezembro de 2023, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Manteigas, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

Torna ainda público que, nos termos do n.º 4, do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, as referidas deliberações e os documentos que acompanham a delimitação da área de reabilitação — memória descritiva, planta de delimitação e respetiva descrição dos benefícios fiscais — poderão ser consultados na página eletrónica do Município de Manteigas com o seguinte endereço: www.cm-manteigas.pt.

5 de janeiro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal de Manteigas, *Flávio Miguel Tacanho Massano*.

317268531

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



**DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO
HISTÓRICO DE MANTEIGAS
MEMÓRIA DESCRITIVA**

Novembro 2023

THE BEST WAY TO PREDICT THE FUTURE IS TO CREAT IT

domusrehabita

planning
for the future...

1. ENQUADRAMENTO

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 urbana.

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*”¹ 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*”², sendo este o seu objeto.

A delimitação de área de reabilitação urbana esteve associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento em que se definiu o tipo de operação de reabilitação urbana a realizar.

A Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas, encontra-se caducada e havia sido publicada em Aviso n.º 4476/2016 - Diário da República, 2.ª série — N.º 64 — 1 de abril de 2016, havendo a necessidade da sua redelimitação e Aprovação em instrumento próprio, nos termos do artigo 14º Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

A delimitação da presente ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal³, e a proposta, devidamente fundamentada, compreende⁴:

- 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 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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 infraestruturação, que, num ambiente de recursos escassos, implica uma secundarização natural do tecido urbano consolidado e, muitas vezes, não corresponde a níveis ótimos de qualidade urbanística.

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 infraestruturação e a qualidade urbanística, tendo em vista a otimização dos instrumentos jurídico-financeiros e jurídico-urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração dessa área urbana.

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

- o desenvolvimento de um projeto integrado de Revitalização, apostando num novo urbanismo comercial, fomentando o empreendedorismo e animação, articulando as dimensões culturais, económicas e sociais;
- a revitalização 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 do 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 - As orientações de gestão impressas na presente Operação de Reabilitação Urbana da ARU do CHM, são extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência.

10 – 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.

11 - De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, foi opção estratégica do Município de Manteigas, a Criação de uma Bolsa de Arrendamento (habitacional e turística) dentro da ARU, que é, nos termos das melhores práticas internacionais, a garantia da estabilização dos preços do lado da oferta.

12 - A criação de uma bolsa de arrendamento, decorre diretamente das orientações legislativas previstas no regime da reabilitação urbana e integra a política de desenvolvimento urbano defendida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), cujos programas de apoio financeiro são inteiramente direcionados para este fim.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos últimos anos, o Município 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.

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 (Portugal 2020), exigem a elaboração da ARU, pelo que o Município de Manteigas considera que é fundamental a elaboração de uma estratégia de reabilitação urbana para o seu centro histórico.

A Área de Reabilitação urbana proposta abrange uma **área total de 13,05 ha** e a sua delimitação foi alicerçada nos seguintes critérios específicos:

- Coerência com a configuração da estrutura urbana da vila e sua evolução, integrando na ARU, os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se encontra a maior parte do património histórico e arquitetónico classificado;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes, abrangendo nomeadamente todos os espaços do centro histórico, a área de expansão urbana "natural" da vila;
- Enfoque nos espaços urbanos, onde o número de espaços degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana em que os investimentos de natureza pública, em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de incentivos à iniciativa privada;
- Respeito pela estrutura urbana e pelos critérios de delimitação da área abrangida.

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

Tendo em conta este cenário, o município de Manteigas pretende aprofundar o processo de reabilitação urbana, já iniciado através da definição de uma área de reabilitação urbana (ARU), que não só abranje 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 e paisagístico.

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

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

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

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

NORTE – N232, Rua de São Lourenço, Rua do Triunfo, Rua Dr. Constantino Freitas, Rua dos Serviços Florestais e Rua Eng.º Pedro Roberto

SUL – Rua da Matufa, Rua Infante D. Henrique, Rua de Santo André

NASCENTE – Rua de Santo António, Rua 1.º de Maio, Rua de Santa Luzia e Rua Dr. Esteves de Carvalho

POENTE – Ribeiro das Fôrneas, Rua Dr. Sobral, Rua 1.º de Maio e Matufa

No entanto, consideraram-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”.

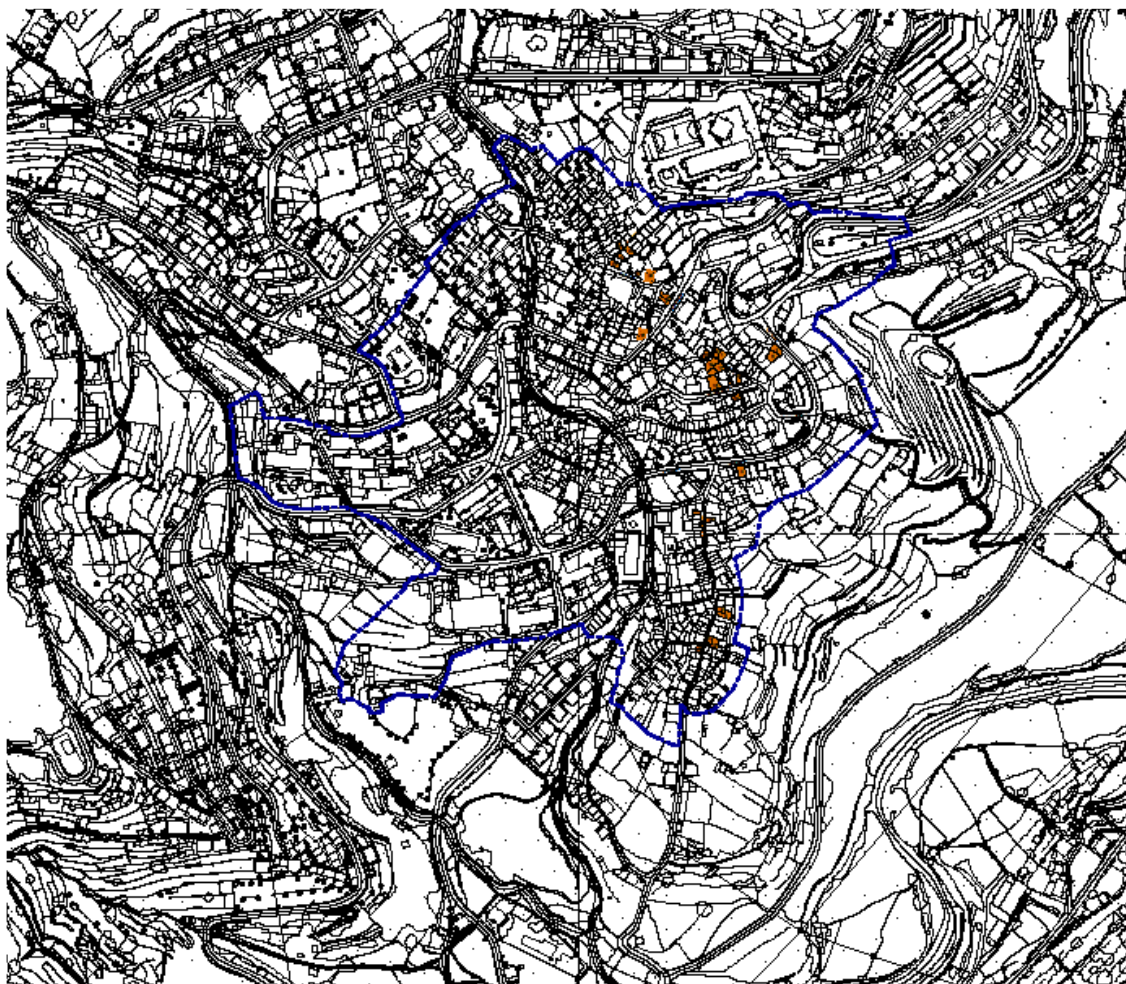


Imagem 1. Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas (cfr. Anexo 1)

4. OBJECTIVOS DEFINIDOS

Objetivos gerais para a criação da ARU-CHM

Os objetivos gerais que apoiaram a criação de uma ARU, passaram pela estruturação de intervenções de reabilitação com base no conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Manteigas teve como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

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

De modo a alcançar um enquadramento e compreensão, abrangentes e efectivas, do objecto deste trabalho - a ARU 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 foi abordado numa perspectiva holística com o objetivo de estabelecer uma estratégia de intervenção integrada e sustentada.

São objetivos da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas:

- ▶ 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.

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.

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

- ▶ Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- ▶ Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- ▶ Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- ▶ Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- ▶ Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

- ▶ Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- ▶ Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- ▶ Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
- ▶ Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- ▶ Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- ▶ Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

5. 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:

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 (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

De acordo com o artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na ARU CHM, 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:

- São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional,

aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;

b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

- Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

- As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.

- Para efeitos do presente capítulo, considera-se:

a) 'Acções de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (taxa reduzida)

(De acordo com a alteração das verbas 2.18 e 2.23 da lista i anexa ao Código do IVA previstas na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

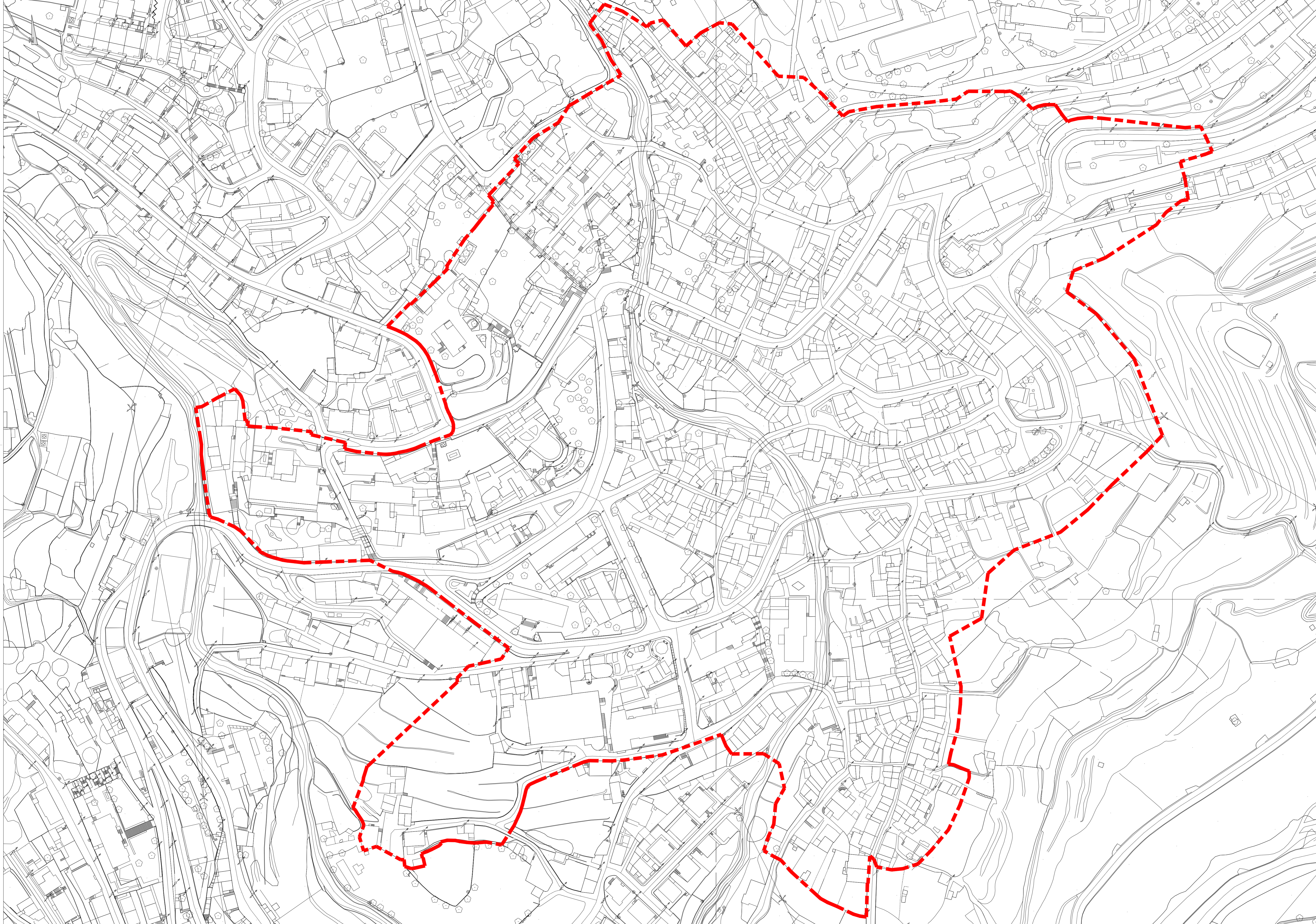
Nas empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis de habitações económicas, habitações de custos controlados ou habitações para arrendamento acessível nos termos definidos em portaria do membro do Governo responsável pela área da habitação, independentemente do promotor, desde que pelo menos 700/1000 dos prédios em propriedade horizontal ou a totalidade dos prédios em propriedade total ou frações autónomas sejam afetos a um dos referidos fins e certificadas pelo IHRU, I. P., ou, quando promovidas na Região Autónoma da Madeira ou na Região Autónoma dos Açores, pela IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM, ou pela Direção Regional da Habitação dos Açores, respetivamente.

Nas empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Manteigas

Planta de Delimitação da ARU do CHM



Legenda:
- - - LIMITE DA ARU

Projecto
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO CENTRO HISTÓRICO DE MANTEIGAS

Designação
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Desenho nº

0.01

Data novembro 2023 Escala 1:2000



Vale por Natureza

CÂMARA MUNICIPAL DE MANTEIGAS
Rua 1º de Maio, 6260-101 Manteigas
Email: geral@cm-manteigas.pt
Tel: +351 275 98 00 00 Fax: +351 275 98 20 92