

BELMONTE



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇAÍNHAS



Página

NOTA INTRODUTÓRIA	4
ABORDAGEM METODOLÓGICA	5
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	6
CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS	9
PLANTA DE DELIMITAÇÃO	11
CARATERIZAÇÃO DA ARU	12
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	23
GUIA DE APOIO A PRIVADOS	25

Título

Área de Reabilitação Urbana de Maçaínhas

Promotor

Câmara Municipal de Belmonte

**Elaborado por**

Com o apoio técnico da Câmara Municipal de Belmonte

NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Maçaínhas, nos termos do disposto no artigo 13º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, diploma que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A delimitação da ARU de Maçaínhas vem reafirmar o compromisso do Município de Belmonte com a revitalização dos seus principais núcleos urbanos, capitalizando as oportunidades criadas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Para além de fomentar a reabilitação do edificado, tanto público como privado, o RJRU estabelece igualmente os fundamentos necessários à melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, contemplando os espaços públicos, as áreas verdes e os equipamentos culturais.

As disposições do RJRU vêm reforçar a intervenção das autarquias locais, colocando à disposição dos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana. Este regime prevê, entre outros aspetos, a agilização dos processos urbanísticos, um regulamento próprio adaptado à realidade local, e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Belmonte pretende, deste modo, dar continuidade à aposta na criação de condições que permitam promover a

revitalização dos centros urbanos do concelho, na sequência e em complemento da delimitação já concretizada da ARU de Belmonte.

Adicionalmente, importa referir que a possibilidade de cofinanciamento através de programas de financiamento nacionais e comunitários tem representado, ao longo dos últimos anos, um incentivo determinante para a regeneração do tecido urbano do concelho.

1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇAINHAS

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (SISTEMÁTICA)

(Artigo 33.º, n.º2)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Modelo de Gestão e de Execução;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento Público;
- Programa de Financiamento.

3

PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4

APROVAÇÃO NO EXECUTIVO

COMUNICAÇÃO AO IHRU

5

DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6

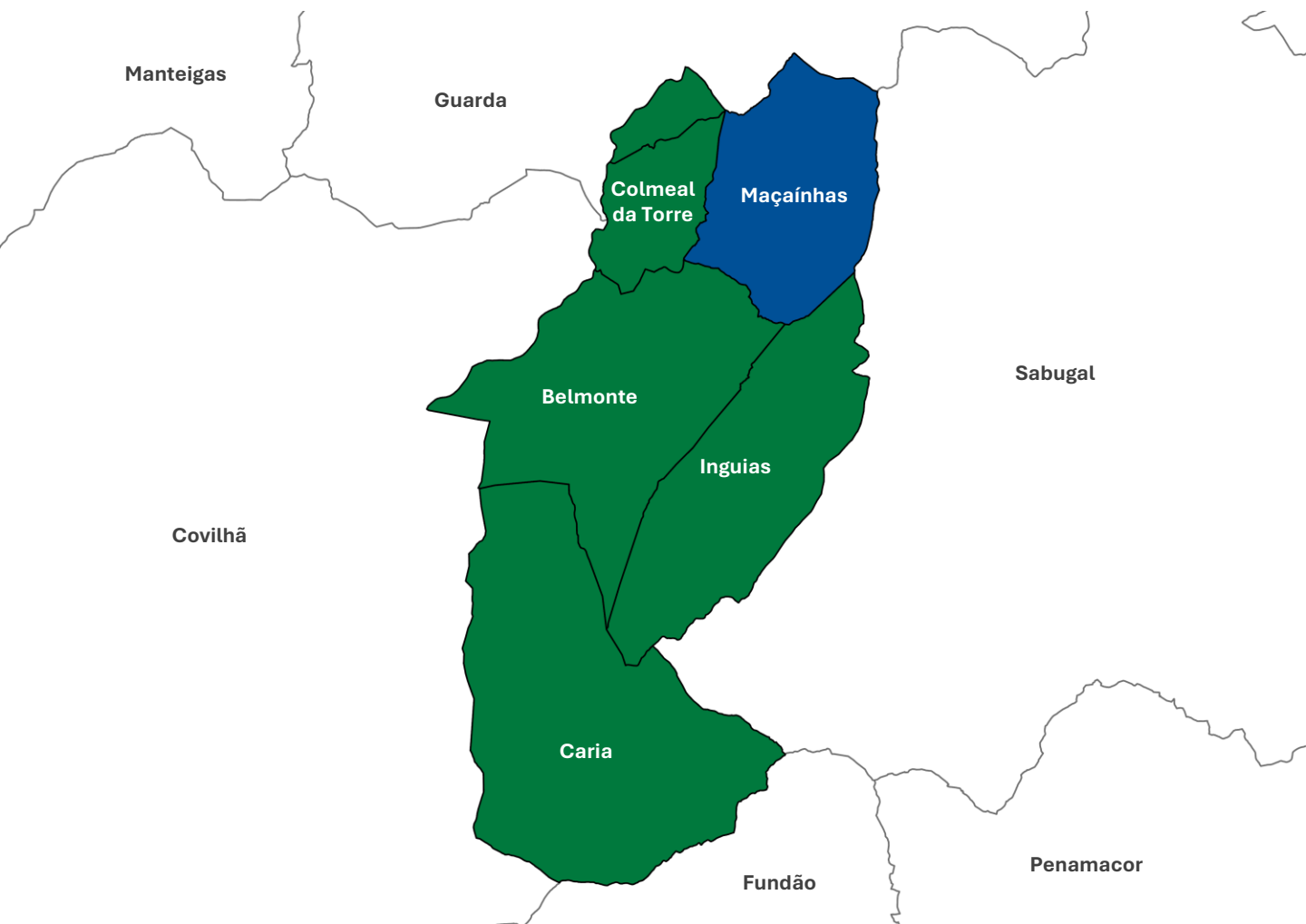
APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7

PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA

DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



O concelho de Belmonte situa-se na região Centro, no distrito de Castelo Branco, integrando a sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUTS III). É delimitado a norte pelo concelho da Guarda, a oeste pela Covilhã, a sul pelo Fundão e a este pelo Sabugal. Com cerca de 118,8 km² e 6 205 habitantes (Censos 2021), apresenta uma densidade populacional na ordem dos 52 hab./km², refletindo o carácter rural e de baixa densidade do interior da região Centro. O território divide-se em cinco freguesias — Belmonte, Inguias, Caria, Colmeal da Torre e Maçaínhas —, estrutura reposta pela Lei n.º

25-A/2025, de 13 de março, que desagregou a União de Freguesias de Belmonte e Colmeal da Torre criada pela reorganização administrativa de 2013.

Do ponto de vista geográfico, o concelho localiza-se na vertente oriental da Serra da Estrela, na transição para a Cova da Beira, sendo atravessado pelo rio Zêzere, um dos principais elementos estruturantes da paisagem local. Esta posição confere-lhe um relevo diversificado, entre as áreas de vale agrícola e as zonas de encosta de maior altitude, com influência direta nas dinâmicas de uso e ocupação do solo

A FREGUESIA DE MAÇAÍNHAS

DINÂMICA DEMOGRÁFICA

Em 2021, a freguesia de Maçaínhas registava 312 habitantes, o que correspondia a cerca de 5% da população do concelho de Belmonte, assumindo-se como a freguesia menos populosa do município. Apresentava uma densidade populacional de 17,1 hab./km², o valor mais baixo do concelho e claramente inferior à média concelhia (52,2 hab./km²), traduzindo o carácter marcadamente rural do seu território.

A evolução recente evidencia uma dinâmica regressiva: entre 2011 e 2021, a freguesia

perdeu 44 habitantes, correspondendo a um decréscimo de 12,4%, superior à média registada no conjunto do concelho.

Simultaneamente causa e consequência desta trajetória, o envelhecimento populacional é particularmente acentuado, com 40% dos residentes a terem 65 ou mais anos – a proporção mais elevada entre as freguesias do concelho –, configurando um quadro demográfico típico dos pequenos aglomerados rurais do interior do país.

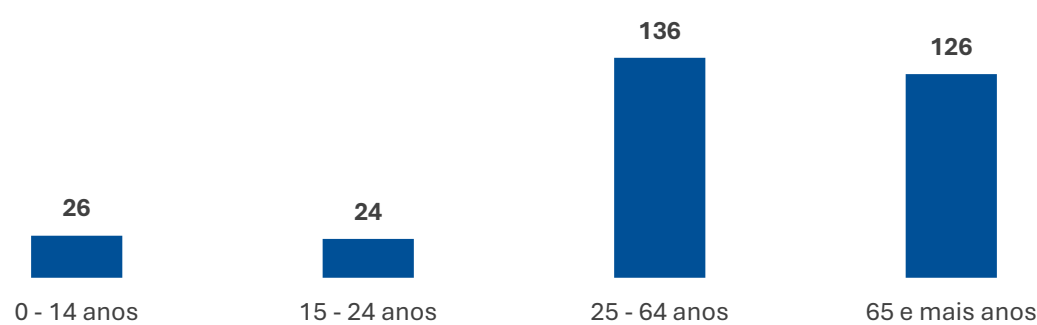
População residente em Maçaínhas, por sexo em 2011 e 2021

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

	2011	2021	Variação
Total	356	312	-12,4%
Homens	166	149	-10,2%
Mulheres	190	163	-14,2%

População residente em Maçaínhas, por faixa etária, 2021

Fonte: INE, Censos 2021



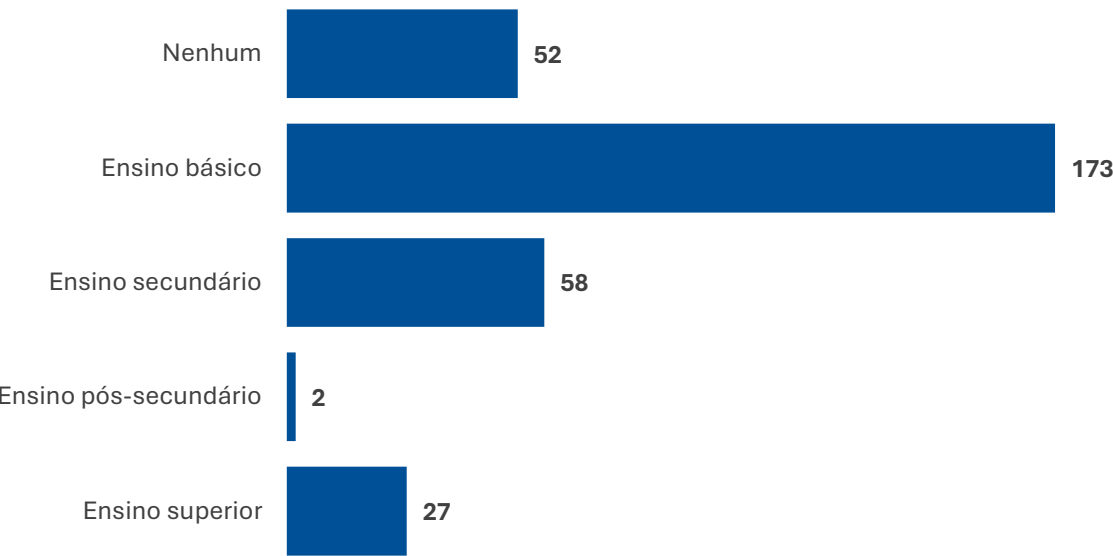
QUALIFICAÇÕES

Para além dos desafios associados às perdas demográficas que afetam todo o território de Belmonte, colocam-se também desafios relacionados com a qualificação da população residente, decorrentes de um processo de envelhecimento populacional conjugado com a saída de população jovem, tendencialmente mais escolarizada. Em 2021, 72% da população residente na freguesia de Maçaínhas não possuía mais do que o 3.º ciclo do ensino básico, num cenário em que 17% não detinham qualquer nível de escolaridade completo. Refira-se,

aliás, que Maçaínhas apresentava a menor proporção de residentes com ensino superior de todo o concelho.

Este perfil de baixas qualificações, fortemente associado à estrutura etária envelhecida da freguesia, constitui um constrangimento relevante para a dinamização socioeconómica local, condicionando a renovação do tecido produtivo e a capacidade de fixação de população ativa.

Nível de escolaridade dos residentes em Maçaínhas, 2021
Fonte: INE, Censos 2021



CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO E OBJETIVOS

A Reabilitação Urbana, tal como definida no artigo 2.º, alínea j), do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na sua redação atual, corresponde a uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, pressupondo a manutenção, total ou parcial, do património urbanístico e imobiliário através da sua modernização, mediante a remodelação das infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços públicos, bem como através da execução de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) teve como referência o Plano Diretor Municipal (PDM) de Belmonte, tendo em conta os respetivos perímetros urbanos definidos neste instrumento. Face ao contexto e aos objetivos que presidem à criação da ARU, optou-se por fazer coincidir, na generalidade, os limites da área de intervenção com o perímetro urbano estabelecido.

Na sequência de uma análise aprofundada do tecido urbano de Maçaínhas e das estratégias urbanísticas associadas à delimitação da ARU, decidiu-se incluir a totalidade dos espaços urbanos abrangidos pelo perímetro urbano da sede de freguesia, garantindo, deste modo, a integração da área consolidada de maior relevância histórica, cultural e identitária no âmbito da intervenção proposta.

Essa abordagem permite:

- Aumentar a adesão de proprietários e moradores, garantindo um maior usufruto dos benefícios e incentivos da ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação urbana, garantindo impactos visíveis no tempo de vigência da ARU;
- Favorecer uma estratégia integrada, promovendo a articulação entre os diversos agentes e melhorando a qualidade do tecido urbano.

A delimitação da ARU seguiu os princípios do RJRU, com os seguintes objetivos estratégicos:

- Preservar a identidade da vila e garantir a coerência arquitetónica do edificado, assegurando a reabilitação dos edifícios degradados ou obsoletos;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando a funcionalidade dos espaços e infraestruturas;
- Conciliar a preservação do património com a requalificação do edificado corrente;
- Melhorar a relação entre diferentes usos do espaço urbano, como habitação, comércio, cultura e lazer;
- Fomentar o desenvolvimento económico, tornando a vila mais atrativa para novos investimentos;

- Proteger e valorizar o património cultural, promovendo sua sustentabilidade ambiental, social e económica;
- Incluir áreas vulneráveis, incentivando a inclusão social e a coesão territorial;
- Criar condições favoráveis à instalação de novas atividades;
- Priorizar a melhoria de equipamentos, espaços públicos e serviços essenciais.

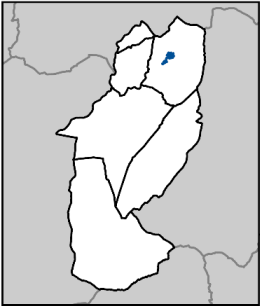
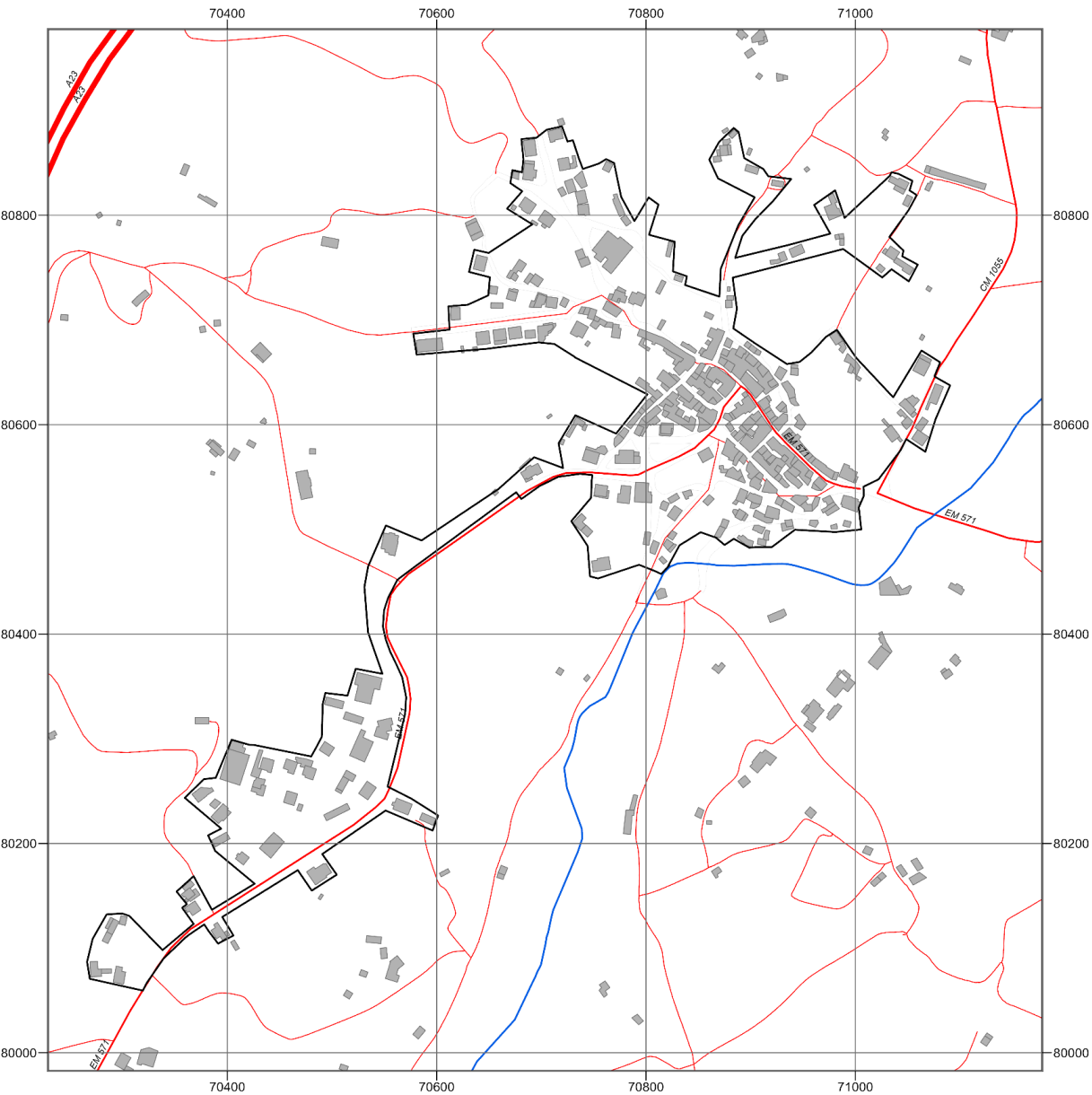
A implementação da ARU seguiu três princípios fundamentais:

- Solidariedade intergeracional - garantindo que as futuras gerações herdem espaços urbanos bem ordenados e conservados;

- Sustentabilidade – assegurando que as intervenções sejam viáveis financeiramente, ambientalmente e socioculturalmente;
- Proteção do património existente – evitando que as obras agravem desconformidades nos edifícios.

Desta forma, a ARU de Maçainhas procura não apenas revitalizar a freguesia, mas também garantir que seu desenvolvimento seja sustentável, inclusivo e orientado para o futuro.





TERRISIRGA
TERRITÓRIOS & REDES

BELMONTE

Programa Estratégico de
Reabilitação Urbana da ARU
de Maçainhas

Delimitação da ARU de
Maçainhas

0 50 100 m



Referência Espacial:
ETRS 1989 Portugal TM06

- ARU de Maçainhas
- Edificado
- Linha de Água
- Rede Rodoviária Principal
- Rede Rodoviária Complementar - coletora
- Rede Rodoviária Complementar - Distrib
- Rede Rodoviária local
- Rede urbana

CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO HISTÓRICO

A ocupação humana do território de Maçaínhas insere-se na longa diacronia de povoamento do concelho de Belmonte, cujos vestígios mais antigos remontam à Pré-História, sendo, contudo, da época romana o maior número de testemunhos dessa presença¹. Na freguesia, a romanização encontra-se atestada pelo sítio arqueológico do Casal da Poeja, registado na Carta Arqueológica municipal na sequência da descoberta de fragmentos de cerâmica romana², achado que se articula com a intensa ocupação romana do território envolvente, atraída pela riqueza mineira e agrícola da região e pela sua posição estratégica na rede viária que ligava Mérida à Guarda¹.

Durante o período medieval e moderno, Maçaínhas desenvolveu-se como pequena comunidade rural na órbita da vila de Belmonte, integrada no seu termo concelhio e no bispado da Guarda. A antiguidade da organização paroquial encontra-se documentada nos registos da Paróquia de Maçaínhas, cujos fundos arquivísticos remontam a 1623, tendo por orago Nossa Senhora da Conceição³. A vida da comunidade estruturou-se, ao longo dos

séculos, em torno de duas atividades económicas de grande importância local — a agricultura, com destaque para a cultura do centeio, e a indústria de fiação —, memória que a heráldica da freguesia perpetua no semeado de espigas de centeio e fusos de fiação das suas armas⁴. O elemento patrimonial mais emblemático do aglomerado é o campanário, separado da Igreja Matriz e com a data de 1826 esculpida, considerado o ex-libris da freguesia⁴.

Do ponto de vista administrativo, Maçaínhas conta-se entre as freguesias históricas do concelho: juntamente com Maçaínhas, compunha o concelho de Belmonte antes da reforma administrativa de 1855, que alargou o município ao território do extinto concelho de Caria⁵. A freguesia manteve ininterruptamente a sua autonomia, não tendo sido abrangida pela reorganização administrativa de 2013 nem, consequentemente, pelo processo de reposição de freguesias operado pela Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março. Atualmente, é a freguesia de menor dimensão do concelho, de perfil marcadamente rural, situada na proximidade imediata da vila de Belmonte.

¹ Município de Belmonte. (s.d.). *História de Belmonte*. <https://www.cm-belmonte.pt/historia/historia-de-belmonte/>

² Carta Arqueológica do concelho de Belmonte — sítio do Casal da Poeja (Maçaínhas), com achados de cerâmica romana.

³ Arquivo Distrital de Castelo Branco. Fundos da Paróquia de Maçaínhas (registos paroquiais desde 1623; orago: Nossa Senhora da Conceição).

⁴ Parecer da Comissão de Heráldica da Associação dos Arqueólogos Portugueses, de 27/09/2001; armas estabelecidas em Assembleia de Freguesia de 03/11/2001 e publicadas no *Diário da República* n.º 286, 3.ª Série, Parte A, de 12/12/2001.

⁵ Leal, A. S. A. B. Pinho (1873–1890). *Portugal antigo e moderno*. Livraria Editora de Mattos Moreira & C.ª.

CARATERIZAÇÃO DA ARU

CONTEXTO ATUAL

O núcleo urbano da ARU de Maçainhas caracteriza-se por uma malha de pequena escala, com predominância de edifícios de baixa volumetria e uso habitacional, mantendo uma forte relação com a envolvente agrícola e rural.

O património construído e os elementos de identidade local, como a Igreja Matriz, a Capela do Divino Espírito Santo, o Campanário, e o antigo elétrico da Carris, constituem recursos relevantes para a valorização do núcleo urbano.

A reduzida dinâmica demográfica e o envelhecimento populacional colocam desafios à conservação e vitalidade do tecido urbano, podendo traduzir-se em situações de envelhecimento, degradação, desocupação ou subutilização do edificado. Neste contexto, a reabilitação do património construído, a melhoria das condições de habitabilidade e eficiência energética e a qualificação do espaço público assumem particular importância.



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas registava 207 habitantes, valor que representa uma ligeira redução de 2% face a 2011.

Nesse ano, a população feminina era maioritária, com 109 residentes, tendo sofrido uma quebra de 4% relativamente a 2011. Já a população masculina, com 98 indivíduos, registou um ligeiro acréscimo de 1% no mesmo período.

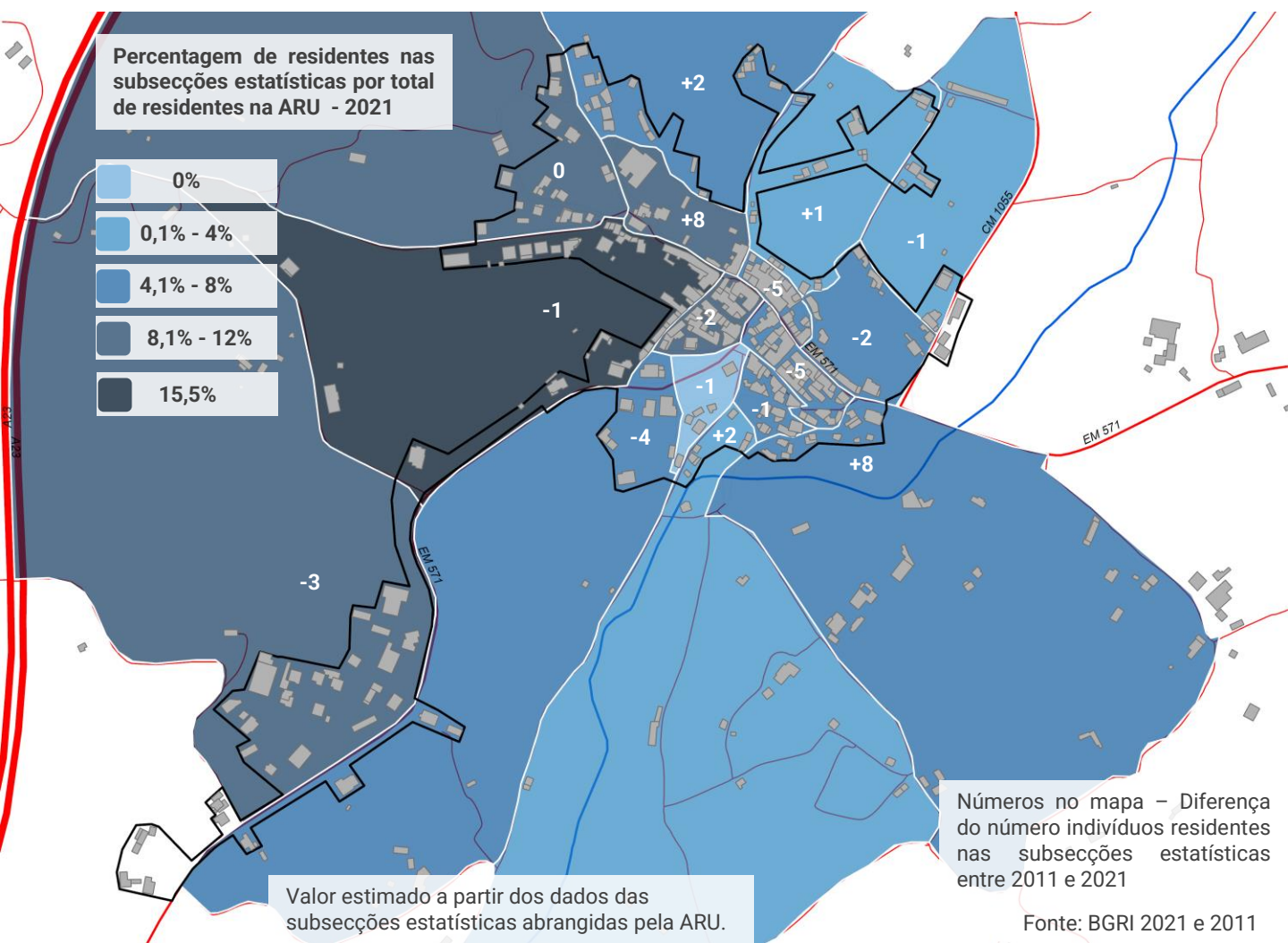
Considerando uma área de aproximadamente 0,14 km², a densidade populacional da ARU de Maçaínhas em 2021 fixava-se nos 1 524,99 habitantes por km².



207
RESIDENTES

66%
DA FREGUESIA

3%
DO CONCELHO



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

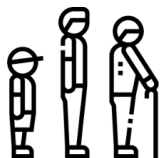
Em 2021, o território da ARU de Maçainhas apresentava uma estrutura etária marcadamente envelhecida, com cerca de 42% dos residentes com 65 ou mais anos.

Consequentemente, o índice de envelhecimento da ARU — correspondente ao rácio entre a população com 65 ou mais anos e a população dos 0 aos 14 anos — situava-se nos 511,8, um valor bastante

superior ao verificado no concelho (304), evidenciando dificuldades ao nível da renovação demográfica.

Já as faixas etárias mais jovens, dos 0 aos 24 anos, correspondiam a apenas 16% do total de residentes da ARU, um valor abaixo da média concelhia, que se fixa nos 19%.

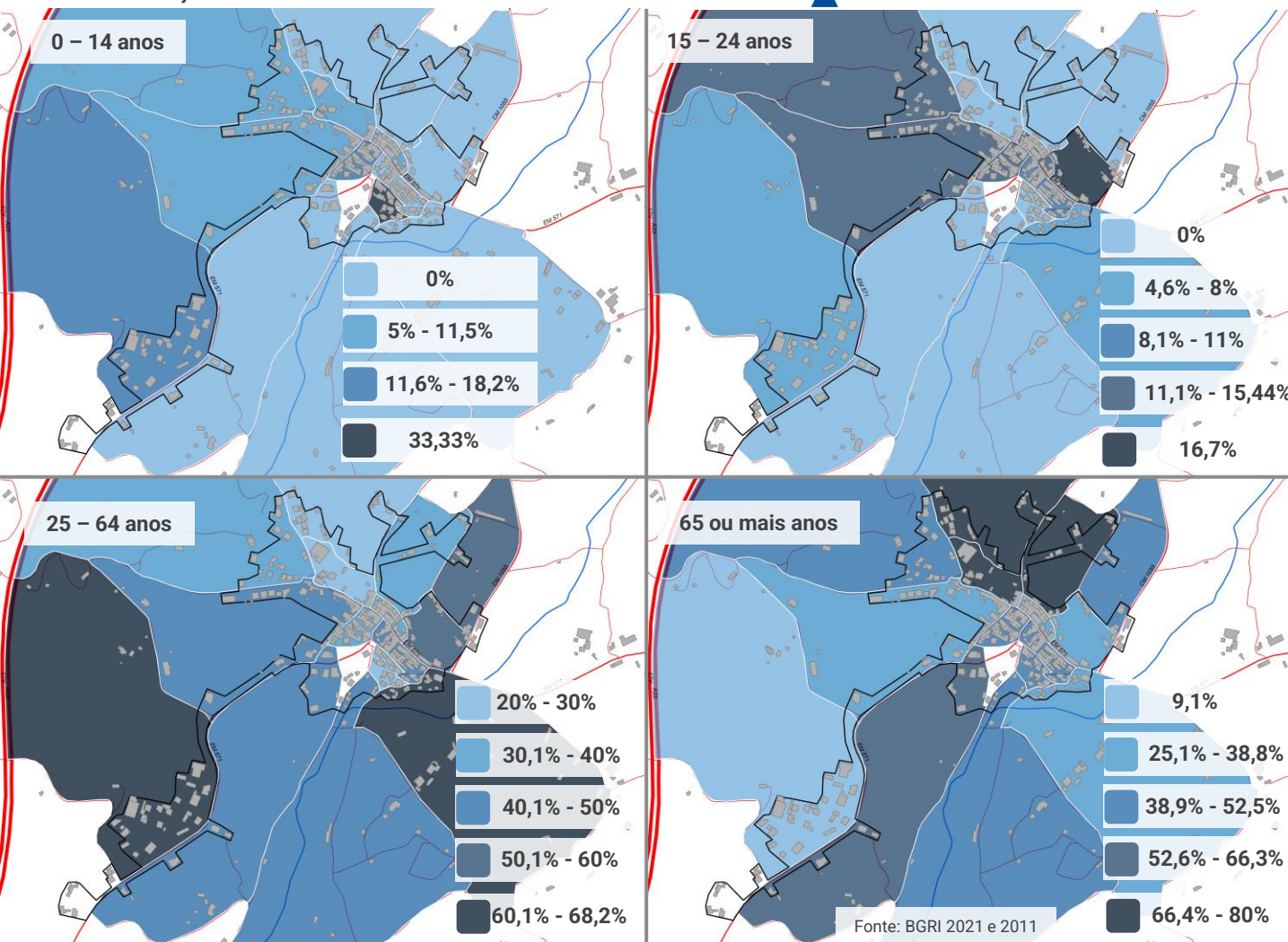
Percentagem de indivíduos por grandes grupos etários por total de indivíduos nas subsecções estatísticas



0 - 14 anos:	17	▼	41%
15 - 24 anos:	17	▲	42%
25 - 64 anos:	86	▼	3%
65 ou + anos:	87	▲	7%

Entre 2011 e 2021

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.



DINÂMICAS DEMOGRÁFICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas reunia 93 agregados domésticos privados, valor que correspondia a 67% dos agregados da freguesia e a 4% dos do concelho.

Acompanhando a tendência de perda populacional registada entre 2011 e 2021, o número de agregados familiares privados sofreu uma redução de 11% no mesmo período, sinal de que o esvaziamento demográfico se traduziu igualmente numa

contração do número de famílias residentes no território.

Já entre 2011 e 2021, verificou-se uma diminuição de 16% no número de agregados constituídos por apenas uma ou duas pessoas, que passaram a representar 69% do total de agregados domésticos privados da ARU. Em contrapartida, o número de agregados com 3 ou mais pessoas registou um aumento de 16%.



93

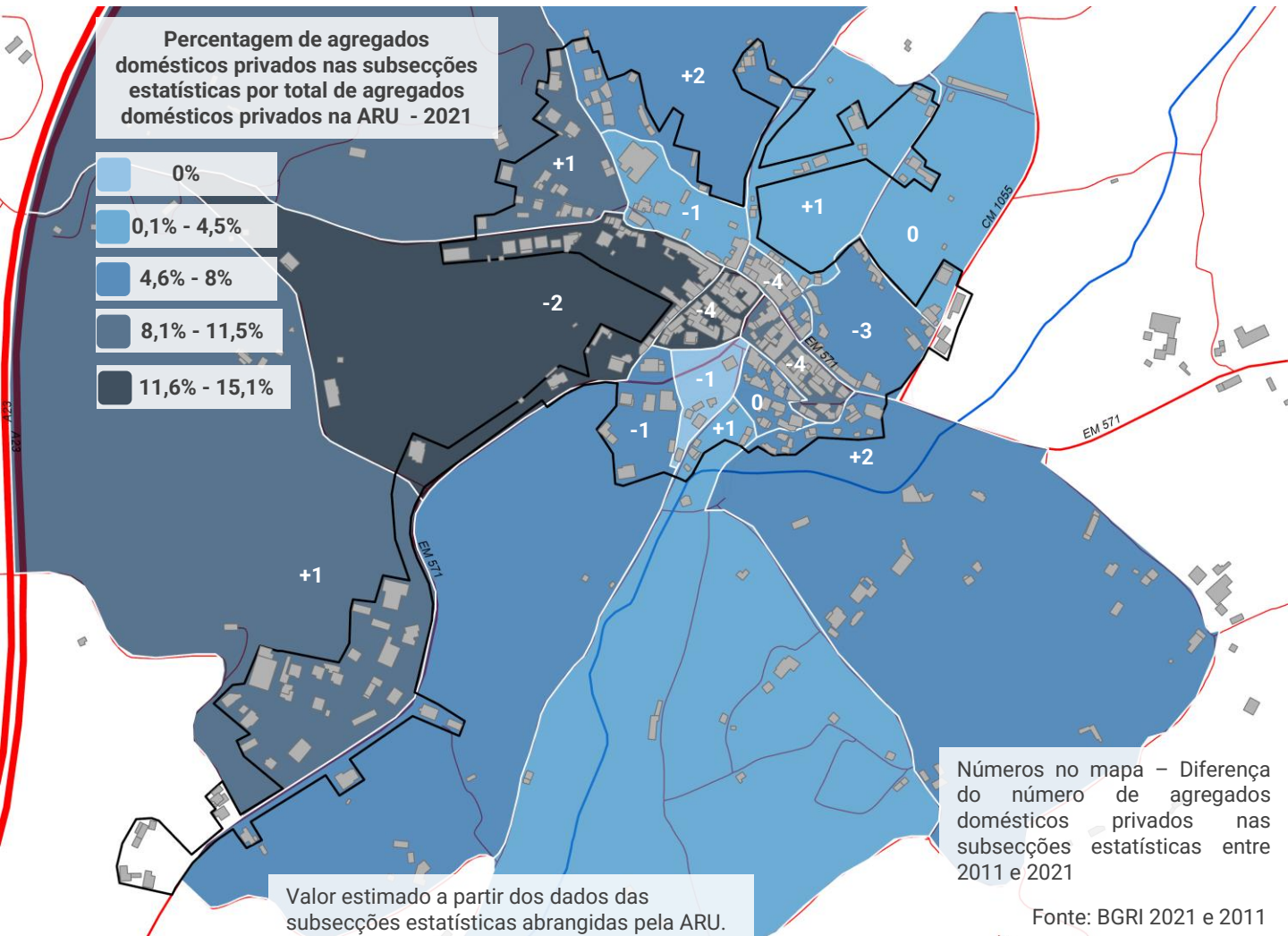
AGREGADOS DOMÉSTICOS
PRIVADOS

67%

DA FREGUESIA

4%

DO CONCELHO



DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas contabilizava 218 edifícios, valor que correspondia a cerca de 5% do total de edifícios do concelho de Belmonte.

Comparativamente a 2011, registou-se uma alteração no número de edifícios da ARU, com um aumento de 9%, seguindo a tendência observada no conjunto do concelho no mesmo período.

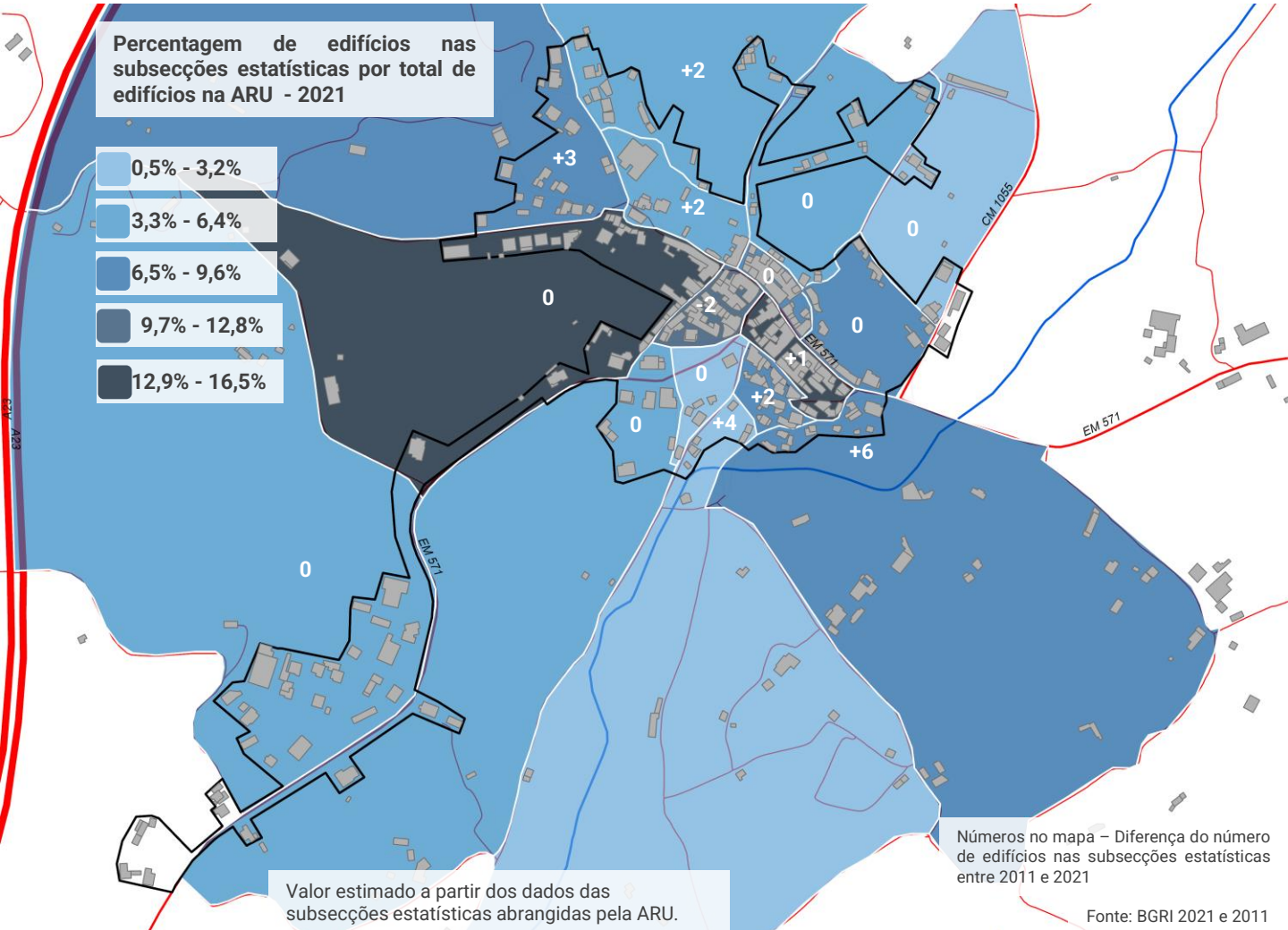
Em termos de tipologia, os edifícios da ARU são de uso exclusivamente residencial, apresentando, quase na totalidade, um ou dois alojamentos por edifício. Relativamente à altura, a maior parte apresenta um ou dois pisos, existindo ainda 34 edifícios com três ou mais pisos.



218
EDIFÍCIOS

69%
DA FREGUESIA

5%
DO CONCELHO



DINÂMICAS URBANÍSTICAS

A ARU de Maçainhas é marcada, de forma predominante, por um parque edificado envelhecido, com mais de 40 anos, o que tende a implicar necessidades acrescidas de manutenção e reabilitação.

Nesta ARU, mais de metade dos edifícios foram erguidos há pelo menos quatro décadas, totalizando 140 edifícios, dos quais 11 datam de antes de 1946.

A evolução do ritmo de construção revela uma dinâmica irregular: entre 1981 e 2000 foram edificados apenas 11 edifícios, número que aumentou expressivamente para 63 entre 2001 e 2010, voltando a contrair-se para apenas 4 no período entre 2011 e 2021.

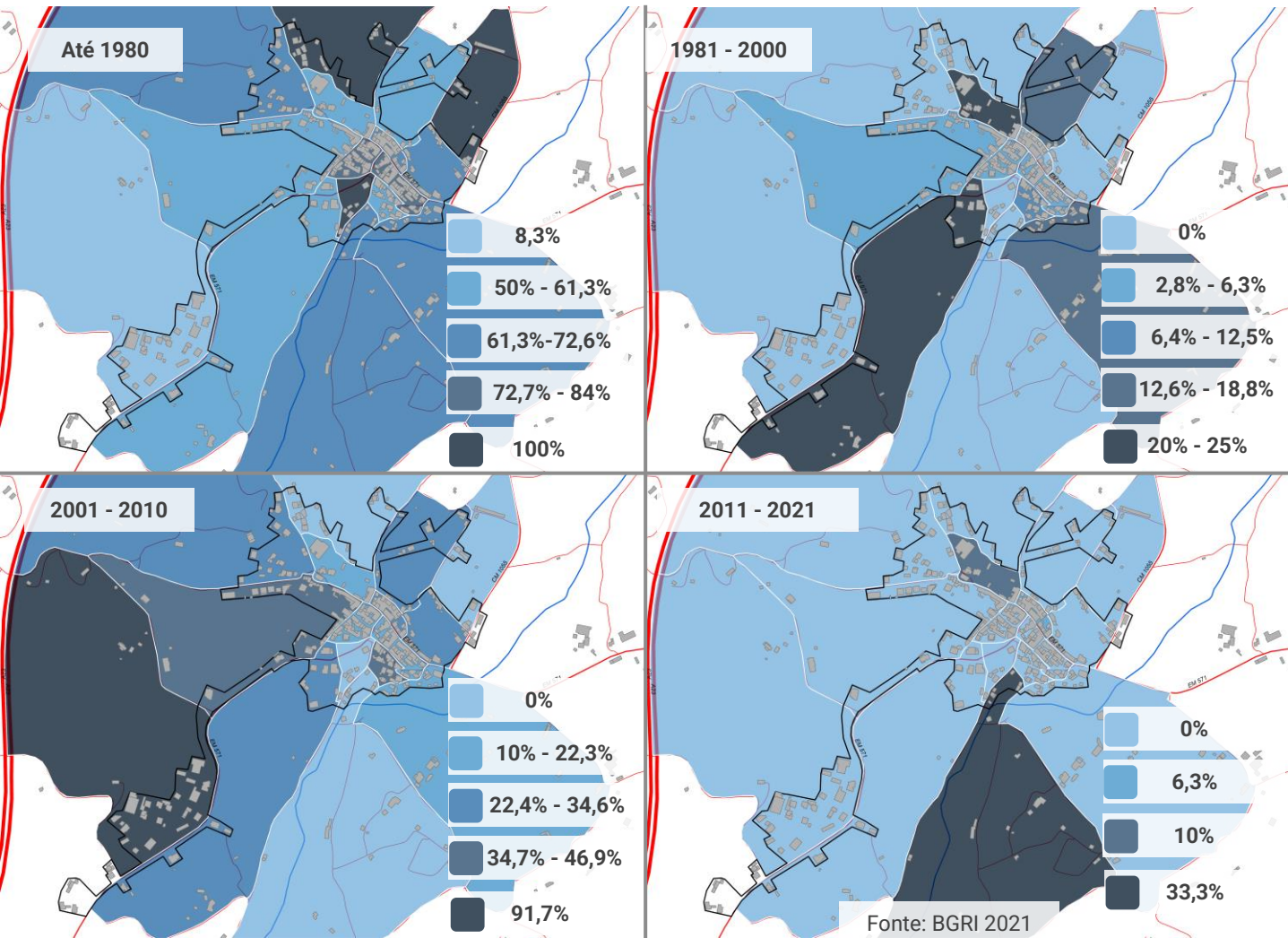
Percentagem de edifícios por data de construção por total de edifícios nas subsecções estatísticas



64%
DOS EDIFÍCIOS
CONSTRUÍDOS NA
ARU ATÉ 1980

50%
DOS EDIFÍCIOS
CONSTRUÍDOS NO
CONCELHO ATÉ 1980

Valor estimado a partir dos dados das subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.



DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas registava 67 edifícios com necessidades de reparação, valor que correspondia a cerca de 31% do total de edifícios da área.

A maior concentração de edifícios carecendo de intervenção situava-se nas subsecções estatísticas com maior peso de edificado com mais de 40 anos, o que evidencia uma relação direta entre a idade

das construções e o seu estado de conservação, refletindo uma manutenção mais deficitária no parque edificado mais antigo.

A partir dos dados relativos ao edificado da 1ª revisão do PDM, na área da ARU encontram-se 8 edifícios em ruína.



67

EDIFÍCIOS COM
NECESSIDADE DE
REPARAÇÃO NA ARU

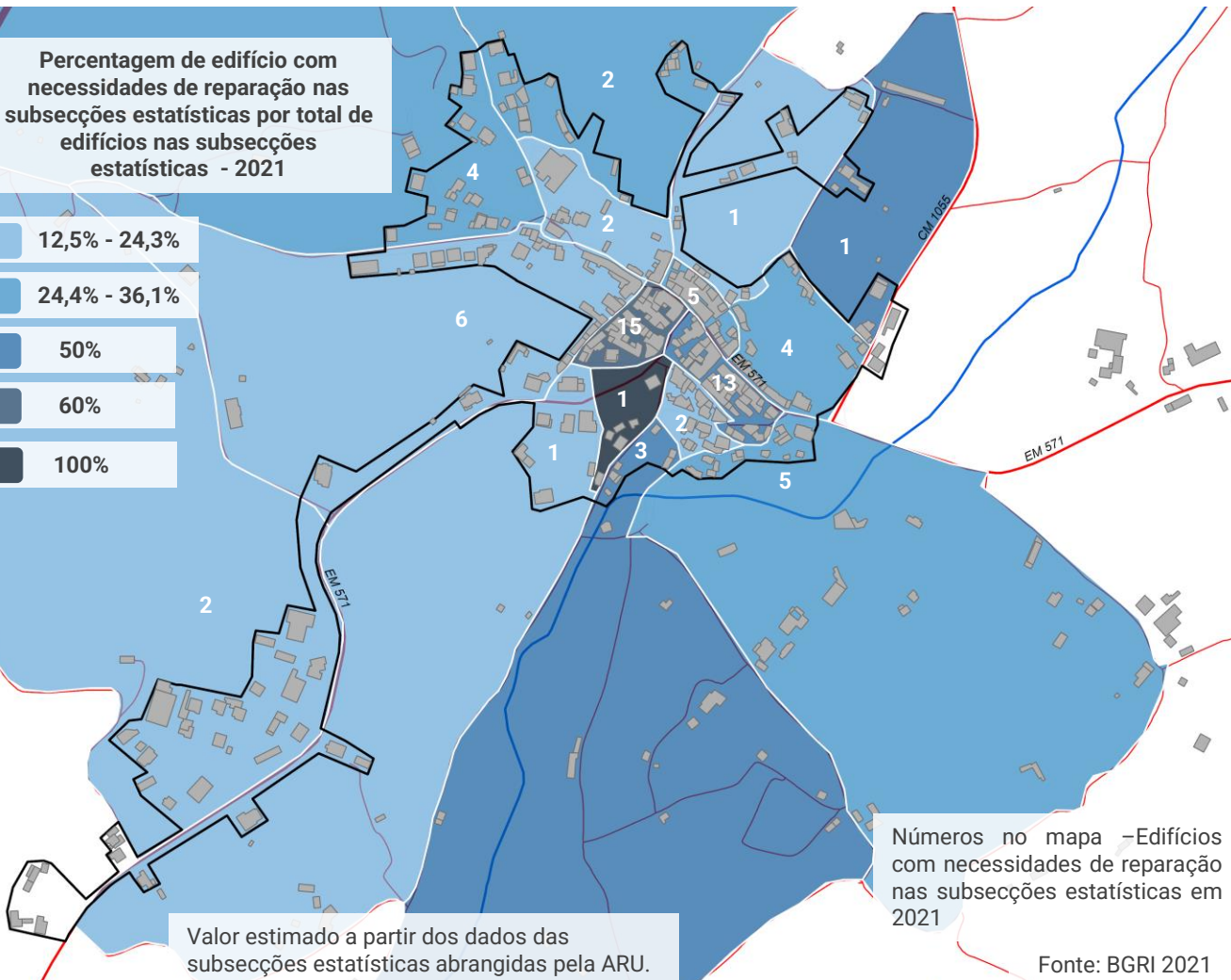
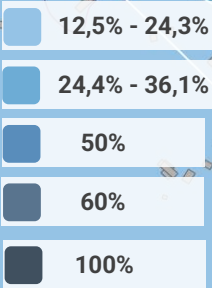
62%

DA FREGUESIA

5%

DO CONCELHO

Percentagem de edifício com
necessidades de reparação nas
subsecções estatísticas por total de
edifícios nas subsecções
estatísticas - 2021



Valor estimado a partir dos dados das
subsecções estatísticas abrangidas pela ARU.

Números no mapa –Edifícios
com necessidades de reparação
nas subsecções estatísticas em
2021

DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas contabilizava 219 alojamentos familiares clássicos, dos quais menos de metade se encontrava ocupada como residência habitual. Entre 2011 e 2021, verificou-se uma redução de cerca de 11% no número de alojamentos de residência habitual, tendência que poderá estar associada à perda de população registada no mesmo período.

Esta relação entre o decréscimo populacional e a diminuição dos alojamentos

de residência habitual sugere um progressivo desajuste entre o parque habitacional existente e a procura efetiva por habitação permanente.

Consequentemente, cresce o peso relativo de alojamentos vagos ou de uso sazonal, o que constitui um desafio adicional à revitalização do território e reforça a necessidade de estratégias de reabilitação que estimulem a fixação de população residente.



93

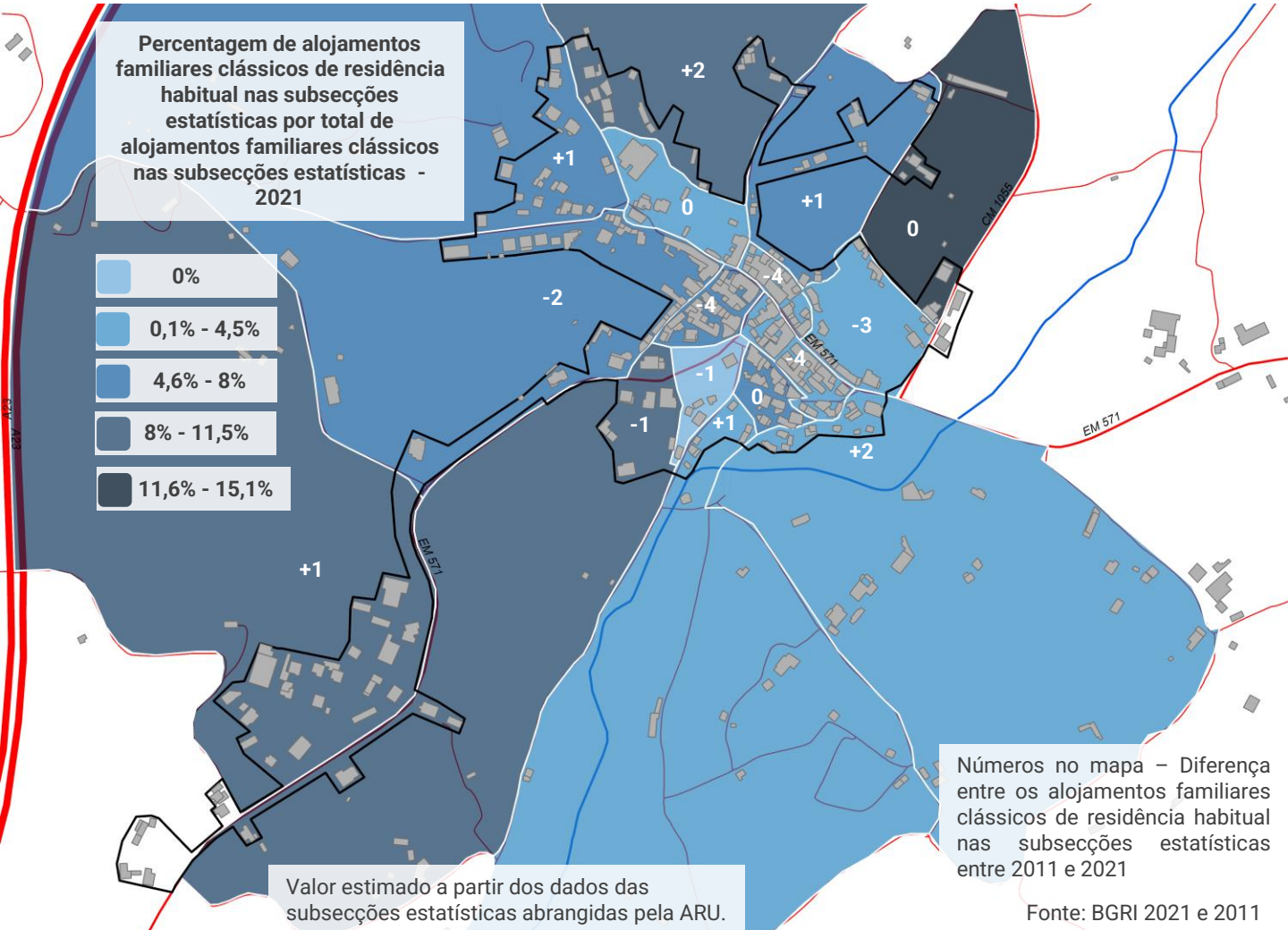
ALOJAMENTOS
FAMILIARES CLÁSSICOS
DE RESIDÊNCIA
HABITUAL NA ARU

67%

DA FREGUESIA

4%

DO CONCELHO



DINÂMICAS URBANÍSTICAS

Em 2021, a ARU de Maçaínhas apresentava um número de alojamentos vagos ou destinados a residência secundária superior ao de alojamentos de residência habitual, o que não acompanha a tendência observada no conjunto do concelho, onde menos de metade dos alojamentos se encontrava nessa situação.

A mobilização destes alojamentos vagos, sobretudo dos que não estão disponíveis

para venda ou arrendamento, assume-se como determinante para a estratégia de revitalização social e económica da ARU de Maçaínhas. Esta ação é fundamental tanto para reforçar a oferta habitacional no mercado, seja para aquisição, seja para arrendamento, como para permitir a refuncionalização destes espaços, potenciando novos usos que respondam às necessidades do território.



126

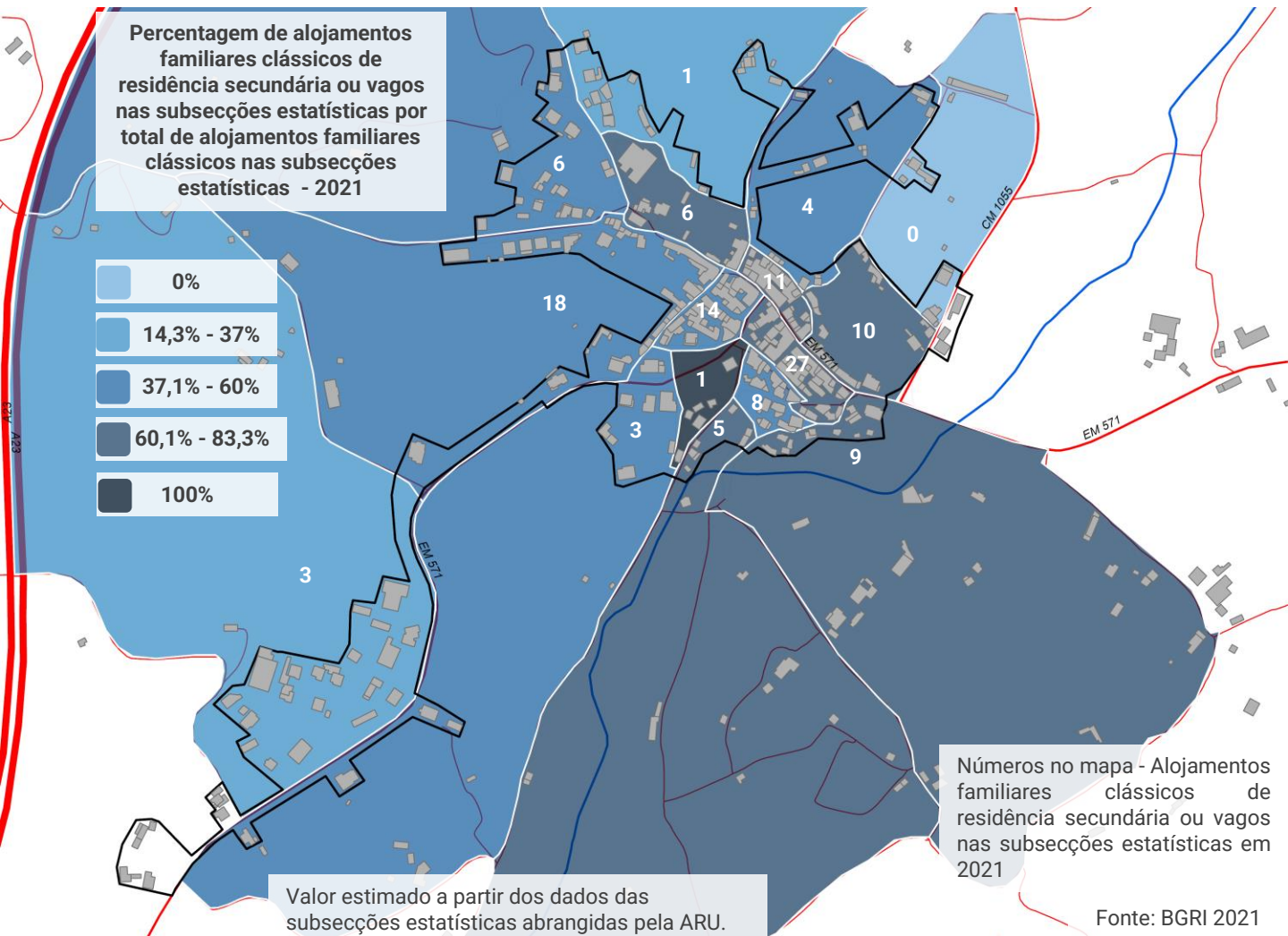
ALOJAMENTOS
FAMILIARES CLÁSSICOS
VAGOS OU DE RESIDÊNCIA
SECUNDÁRIA NA ARU

70%

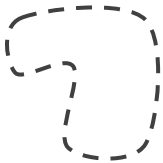
DA FREGUESIA

5%

DO CONCELHO



GRANDES NÚMEROS DA ARU



13,6 ha
ocupa 0,7%
da área da freguesia
de Maçainhas



207 residentes
-2% face a 2011



218 edifícios
69% do total de
edifícios da freguesia



**93 agregados
domésticos**
31% com 3 ou mais
pessoas



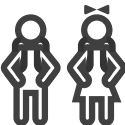
219 alojamentos
42% ocupados como
residência habitual



+ 42% da população
tem 65 ou mais anos



64% dos edifícios
foram construídos
até 1980



8% da população
tem menos de 15 anos

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à definição dos “benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”;
- e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao Município de Belmonte, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Maçainhas. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios ou frações localizados na ARU tem como

objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (municípios, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Maçainhas.

Assim com a entrada em vigor da ARU de Maçainhas (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no RJRU como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Complementarmente, o Município de Belmonte tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre

as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E APOIO ADMINISTRATIVO

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Taxas municipais

Redução de 50% do valor das taxas aplicáveis às operações de urbanização e edificação realizadas no âmbito de obras de reabilitação de edifícios.

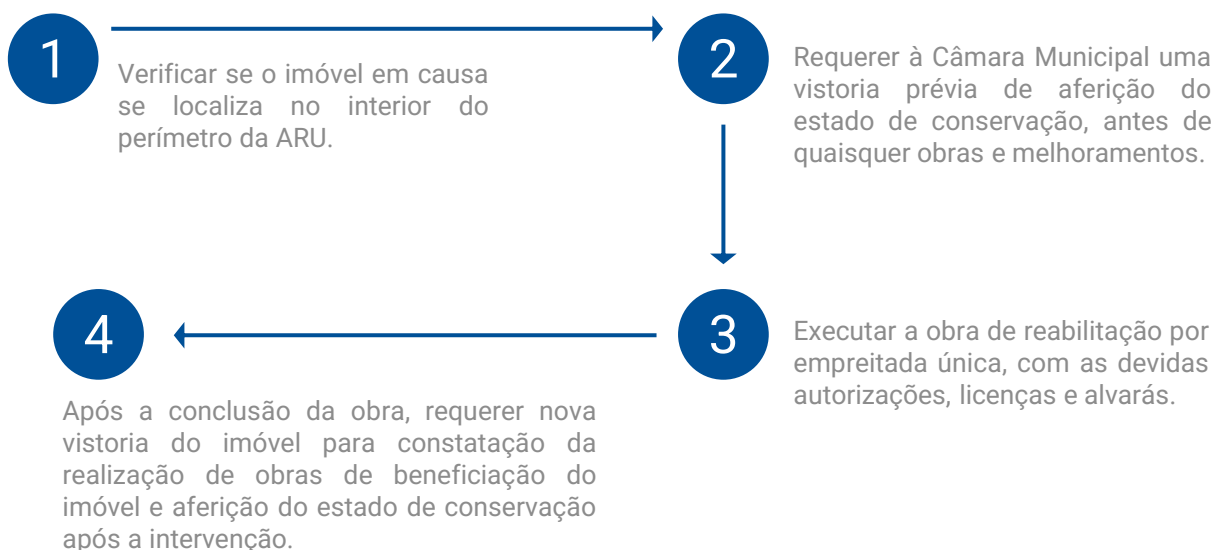
É ainda prevista a isenção das taxas relativas à ocupação da via pública durante a execução das obras de reabilitação, contribuindo para a redução dos encargos associados à realização dos trabalhos.

Após a conclusão da intervenção, os estabelecimentos comerciais que funcionem em edifícios reabilitados beneficiam de isenção das taxas relativas à ocupação da via pública durante um período de dois anos, contado a partir do ano, inclusive, em que seja concluída a reabilitação.

É igualmente prevista a redução de 50% das taxas relativas às vistorias a realizar no início e no fim da obra, bem como às certificações necessárias.

GUIA DE APOIO A PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:



Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE MAÇAÍNHAS

MUNICÍPIO DE BELMONTE
2026