



...”Alpedrinha abre de longe os braços: alveja e paira, afogada em rosas e frescura. Dos muros pendem madressilvas em flor, que entornam, como dum vaso a transbordar, um cheiro doce e tépido de alcova. E – supremo encanto da serra! – os rouxinóis, ocultos por dezenas nos recessos das frondes, soluçam, à beira dos ninhos, onde as fêmeas velam, baladas de ternura”...

Jaime Cortesão, *Alpedrinha e as varandas da Gardunha*.

...”O viajante teve de retirar-se foi apenas ver as ruínas do palácio, os fogaréis e urnas da entrada, as janelas entaipadas umas, outras, abertas para o céu cor de leite. Veio descendo, até à estrada e, quando lá chegou, olhou para trás. Estranha terra esta. A estrada passa-lhe ao pé, c o r t a - a pelo meio, e contudo é como se passasse entredois muros que nada deixassem ver. Não faltam povoações escondidas, mas esta Alpedrinha é secreta.”...

José Saramago, *Viagem a Portugal*



Índice

1. Introdução	6
2. Caracterização e Diagnóstico	8
2.1. Enquadramento regional.....	8
2.2. A sub-região da Cova da Beira	9
2.3. O Concelho do Fundão.....	12
2.4. Acessibilidades.....	13
2.5. Indicadores demográficos e de desenvolvimento.....	15
2.6. Caracterização empresarial	26
2.7. As Aldeias da Gardunha.....	36
2.8. A Vila de Alpedrinha.....	36
2.8.1.Localização Territorial.....	36
2.8.2.A Freguesia	38
2.8.3.Indicadores demográficos e de desenvolvimento da freguesia.....	39
2.8.4.A origem e evolução histórica de Alpedrinha.....	41
2.8.5.Imóveis Classificados e em vias de classificação	48
2.8.6.Arquitetura Religiosa	51
2.8.7.Arquitetura Civil Residencial e de Equipamento	54
2.8.8.Chafarizes/Fontes e Fontanários.....	60
2.8.9.Caracterização do Edificado.....	62
2.8.10. Análise Morfológica e Estrutura Urbana	66
2.8.11. Regime de propriedade.....	70
2.8.12. Instituições.....	70
2.8.13. Dinâmica Cultural de Alpedrinha.....	74
2.8.14. Uma ideia e um projeto transfronteiriço de grande impacte social, cultural e económico	91
2.8.15. Aldeias de Montanha.....	94
3. Opções estratégicas de reabilitação da ARU	96
3.1. Visão sistema urbano.....	96
3.1.1.Visão para o sistema urbano da Região Centro.....	96
3.1.2.Programa Operacional Regional do Centro de Portugal (2014-2020).....	96
3.1.3.Visão da Nova Carta de Atenas 2003	97
3.1.4.Reabilitação urbana – Um processo prospetivo	98
3.1.5.Articulação com políticas de ordenamento e desenvolvimento	99
3.1.6.Financiamentos Europeus e Nacionais das Ações de Reabilitação Urbana	103



4. Opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município

104

4.1. Plano de Ação Eixos de Intervenção.....	104
4.1.1.Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano.....	104
4.1.1.1. Introdução.....	104
4.1.2.Objetivos Específicos	105
4.1.3.Metas e Resultados	105
4.1.4.Visitação e Animação.....	105
4.1.4.1. Introdução.....	105
4.1.5.Objetivos Específicos:.....	106
4.1.6.Metas e Resultados	106
4.1.7.Revitalização do Tecido Económico.....	107
4.1.7.1. Introdução e Objetivos Específicos.....	107
4.1.8.Metas e Resultados	107
4.1.9.Implementação/Acompanhamento e Avaliação.....	108
4.1.9.1. Parceria Local – Caracterização do Modelo Organizativo	108
4.1.9.2. Conselho Local de Alpedrinha	109
4.1.10. Plano de comunicação e informação.....	109
4.1.10.1. Objetivos Específicos.....	110
4.1.10.2. Metas a Atingir	110
4.2. ORU	111
4.3. Área de Reabilitação Urbana	114
4.4. Prazo de execução da operação de reabilitação urbana	115
4.5. Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana	115
4.6. Modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana	116
4.7. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana	117
4.7.1.Quadro de apoios e incentivos	117
4.7.2.Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana no âmbito da ARU	117
4.7.2.1. Procedimento/metodologia e Critérios de Reabilitação Urbana.....	117
4.7.2.2. Incentivos de natureza fiscal.....	117
4.7.2.3. Incentivos de natureza financeira.....	121
4.7.2.4. Incentivos de natureza legal e procedimental	121
4.7.3.Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana criados pelo município.....	121
4.7.3.1. Fundo Regeneração de Alpedrinha (FRA)	121
4.7.3.2. Critérios de reabilitação urbana	128



4.8. Incentivos de natureza fiscal.....	128
4.9. Incentivos de natureza financeira.....	130

5. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

131

5.1. Anexo I - Planta da área de reabilitação urbana.....	133
5.2. Anexo II – Formulário de Candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU – Incentivos Fiscais.....	138
5.3. Anexo III – Formulário de Candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU – Incentivo Financeiro – Outros Incentivos.....	140
5.4. Anexo IV – Formulário de Candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU – Incentivo Financeiro Municipal - Fundo de Regeneração de Alpedrinha	142
5.5. Anexo V – Declaração de compromisso de início de obras e compromisso do prazo de execução.....	144
5.6. Anexo VI – Relatório Técnico Inicial	145
5.7. Anexo VII – Relatório Técnico Final	146
5.8. Anexo VIII – Ficha para identificação do valor arquitetónico do imóvel	147
5.9. Anexo IX – Ficha de cálculo para atribuição do Fundo Regeneração de Alpedrinha (FRA).....	149
5.10. Anexo X – Ficha de cálculo para atribuição do Fundo Regeneração de Alpedrinha (FRA) – Casas a arrendar.....	150

6. Bibliografia / Documentação de Suporte

151



4.7. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana

4.7.1. Quadro de apoios e incentivos

Os incentivos previstos para a ORU visam sobretudo atuar em três vertentes: fiscal, financeira e regulamentar.

4.7.2. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana no âmbito da ARU

4.7.2.1. Procedimento/metodologia e Critérios de Reabilitação Urbana

- A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU é feita no Balcão Único com o preenchimento de um impresso específico no qual é mencionado o registo de entrada do processo para efeitos de controlo das operações urbanísticas. (**Anexo II e III**)

-Se os critérios de Reabilitação Urbana, constantes no Regulamento da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo dentro do perímetro deste Regulamento e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação – RMUE do concelho do Fundão, no perímetro da ARU, forem cumpridos na execução da obra, a entidade gestora remete para o serviço local das finanças uma declaração de como o imóvel integra o perímetro definido como ARU, para respetiva atribuição dos benefícios fiscais.

4.7.2.2. Incentivos de natureza fiscal

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. Os incentivos apenas são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal.

- **IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas Isentos de IRC:**

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.



- **IRS - Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares**

1. Dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 €, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis recuperados nos termos das respetiva estratégia de reabilitação; ou

- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano, que sejam objeto de ações 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.

2. Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa autónoma de 5%:

- Quando decorram da alienação de imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.

3. Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação;

- 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.

4. Dedução de 50% dos rendimentos relativos a dividendos:

Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

- **IRC + IRS**

1. Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%:

Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, 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:



a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável;

b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

2. Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias que resultam da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário desde que:

- 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.

3. Dispensa de retenção na fonte:

- Só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território não português, até à data em que deve ser realizada a retenção na fonte;

- Em caso de omissão de prova, o substituto tributário ficará obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ser deduzido nos termos da lei, aplicando-se as normas gerais previstas nos códigos atinentes à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

• **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis:**

1. Majoração de IMI sobre imóveis degradados, devolutos e em ruína

Fundamento de Legal	Normativo CIMI	Majoração/Minoração
Prédios urbanos degradados (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 8	Majoração de 30%
Prédios urbanos degradados entretanto recuperados (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 6	Minoração de 30%
Prédios urbanos/Frações devolutas há mais de um ano (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 3	Majoração ao triplo
Prédios urbanos em ruína (todas as freguesias do concelho)	Artigo 112º, n.º 3	Majoração ao triplo



As taxas do IMI aprovadas foram as seguintes:

0,8% - prédios urbanos não avaliados no âmbito do CIMI;

0,38% - prédios urbanos avaliados no âmbito do CIMI.

(Teor das deliberações tomadas pela Câmara Municipal em reunião de 13/12/2019 e Assembleia Municipal sessão de 19/12/2019).

2. Isonção de IMI sobre imóveis classificados

- Estão isentos de IMI os prédios classificados por Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

• **IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis**

Isentas do IMT:

1. As aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal.
2. Aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
3. Prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas.

Nota: A isenção está dependente da deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance (n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais).

• **IVA – Imposto de Valor Acrescentado**

IVA a taxa reduzida:

- Aplica-se a taxa de 6% de IVA às empreitadas de reabilitação urbana.



4.7.2.3. Incentivos de natureza financeira

- **Comparticipações**

Comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através do programa “Porta 65”, ou outros equivalentes.

Empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular através do programa “Casa Eficiente 2020”.

- **Protocolos com entidades bancárias**

- Santander – IFRRU 2020;
- BPI – IFRRU 2020 – Reabilitação Urbana;
- Millenium IFRRU 2020.

- **Programas Comunitários de apoio**

Portugal 2020;

Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - IFRRU 2020 (<https://ifrru.ihru.pt/>).

- **Outros:**

Outros incentivos de financiamento de âmbito nacional, existentes ou a criar.

4.7.2.4. Incentivos de natureza legal e procedimental

Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

4.7.3. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana criados pelo município

4.7.3.1. Fundo Regeneração de Alpedrinha (FRA)

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual no valor de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) para apoio às obras de Reabilitação Urbana de intervenção ao nível das coberturas e fachadas incluindo caixilharias, garantindo a recuperação total do imóvel.

Procedimento/metodologia

- A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU é feita no Balcão Único com o preenchimento de um impresso específico no qual é mencionado o registo de entrada do processo para efeitos de controlo das operações urbanísticas. (**Anexo IV**)



- Os serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão, com competências delegadas para o efeito, Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida, ajudam à instrução do processo e fazem o acompanhamento.

- Os elementos instrutórios do processo de candidatura são os seguintes:

Para instrução da candidatura, os proprietários de edifícios em regime de arrendamento terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a. Fotocópia autorizada do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte / Cartão do Cidadão do proprietário;
- b. Fotocópia dos últimos recibos de renda;
- c. Cópia da declaração do IRS/IRC ou documento equiparado, referente ao ano anterior;
- d. Caderneta predial urbana e certidão de teor do registo predial;
- e. Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento de prazo de execução (um ano) (**Anexo V**);
- f. Obras de conservação/reparação: Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados e descrição dos trabalhos a efetuar, sob a forma de mapa de trabalhos;
- g. Obras sujeitas a licenciamento nos termos do D.L. 555/99: Será necessária a entrega do comprovativo do licenciamento ou de que o mesmo se encontra em curso.

Para instrução da candidatura os proprietários de edifícios unifamiliares ou em regime de propriedade horizontal terão de entregar os seguintes documentos obrigatórios:

- a. Fotocópia autorizada do Bilhete de Identidade e Cartão de Contribuinte / Cartão do Cidadão do proprietário;
- b. Cópia da declaração do IRS/IRC ou documento equiparado, referente ao ano anterior;
- c. Caderneta predial urbana e certidão de teor do registo predial;
- d. Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento de prazo de execução (**Anexo V**);
- e. Obras de conservação/reparação: Descrição dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados e descrição dos trabalhos a efetuar, sob a forma de mapa de trabalhos;
- f. Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, se for o caso;
- g. Certidão da Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização de obras a realizar, se for o caso;
- h. Obras sujeitas a licenciamento nos termos do D.L. 555/99: Será necessária a entrega do comprovativo do licenciamento ou de que o mesmo se encontra em curso.



- Este acompanhamento prevê, também, o preenchimento de uma ficha técnica antes da intervenção e verificação no final da intervenção. (**Anexo VI e Anexo VII**)

- Aquando a candidatura será elaborada uma ficha para identificação do valor arquitetónico do imóvel, de acordo com um conjunto de critérios, de modo a ser enquadrado no Regulamento da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo. (**Anexo VII**)

- Será elaborada uma ficha de cálculo para ordenação das candidaturas ao Fundo Regeneração de Alpedrinha (FRA). (**Anexo IX e Anexo X**)

Definição de critérios para atribuição da percentagem de ponderação:

TABELA 1

Critérios	Percentagem de Ponderação%
1. Rendimento Agregado Familiar	30%
2. Valor da Intervenção	25%
3. Área da Fachada confinante com a via pública	20%
4. Valor Arquitetónico do Imóvel	15%
5. Área da Construção	10%

Nota: Critério de desempate – Rendimento mais baixo

1. Rendimento do agregado familiar/condomínio, mediante apresentação da declaração anual do IRS/ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento Agregado Familiar/condomínio	Pontuação
<15 000€	20
15 000€ - 30 000€	15
30 000€ - 45 000€	10
>45 000€	5

Sendo a candidatura apresentada por um condomínio, a pontuação resulta da média ponderada da permutagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

2. Rendimento da pessoa coletiva, mediante apresentação da declaração anual do IRC ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.



Operação de Reabilitação Urbana – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
Área de Reabilitação Urbana da Vila de Alpedrinha

Rendimento da pessoa coletiva	Pontuação
< 45 000€	20
45 000 – 70 000€	15
70 000 – 90 000€	10
>90 000€	5

Sendo a candidatura apresentada por um condomínio, a pontuação resulta da média ponderada da percentagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

SE O MESMO IMÓVEL FOR PROPRIEDADE DE PESSOAS INDIVIDUAIS E COLETIVAS APLICA-SE A TABELA EM FUNÇÃO DO MAIOR NÚMERO DE PROPRIETÁRIOS.

3. Valor da Intervenção

Valor da Intervenção	Pontuação
>45 000€	20
30 000€ - 45 000€	15
10 000€ - 30 000€	10
<10 000€	5

4. Área da Fachada confinante com a via pública

Área da Fachada confinante com a via pública	Pontuação
> 80 m ²	20
40 m ² a 80m ²	15
20 m ² a 40 m ²	10
<20 m ²	5

5. Valor arquitetónico do imóvel

Valor Arquitetónico do Imóvel	Pontuação
Imóvel de Qualidade ¹	20%
Imóvel de Acompanhamento ²	15%
Imóvel Dissonante ³	10%
Imóvel sem Interesse ⁴	5%

Imóvel de Qualidade¹- Imóvel de manifesta qualidade arquitetónica, não só pelas características dos materiais construtivos e materiais empregues, como também pela sua integração no conjunto edificado envolvente.

Imóvel de Acompanhamento²- Imóvel de conceção pouco erudita, mas que devido ao emprego de técnicas e materiais tradicionais de construção e pela forma como integra no conjunto edificado envolvente, contribui de forma significativa para a harmonia da imagem do núcleo urbano de Alpedrinha.

Imóvel Dissonante³- Imóvel que devido a sucessivas alterações morfo-tipológicas e construtivas, perdeu a sua coerência arquitetónica, não se integrando no conjunto edificado envolvente.



Imóvel sem Interesse⁴- Imóvel sem qualidade arquitetónica, má integração urbana e falta de capacidade de adaptação a qualquer função útil, podendo inclusive ser demolido.

6. Área de construção

Área da Construção	Pontuação
>160 m ²	20
120 m ² a 160 m ²	15
60 m ² a 120 m ²	10
<60 m ²	5

TABELA 2

Critérios	Percentagem de Ponderação
1. Casas para arrendar	50%
2. Rendimento Agregado Familiar / condomínio/ pessoa coletiva	15%
3. Valor da Intervenção	10%
4. Área da Fachada confinante com a via pública (Impacto)	10%
5. Valor Arquitetónico do Imóvel	10%
6. Área da Construção	5%

Nota: esta tabela apenas é aplicável quando o prédio urbano se destinar a arrendamento

1. Casa para arrendar, devidamente comprovado, mediante declaração, sob compromisso de honra, a apresentar pelo proprietário, com uma validade de 2 anos.

Casa para arrendar	Pontuação
Tipo T4 ou superior	20%
Tipo T3	15%
Tipo T2	10%
Tipo T1 ou inferior	5%

2. Rendimento do agregado familiar/condomínio, mediante apresentação da declaração anual do IRS ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento Agregado Familiar/condomínio	Pontuação
<15 000€	20%
15 000€ - 30 000€	15%
30 000€ - 45 000€	10%
>45 000€	5%

Sendo a candidatura apresentada por um condomínio, a pontuação resulta da média ponderada da percentagem das frações que o compõem.



Rendimento da pessoa coletiva mediante apresentação da declaração anual do IRC ou equiparado, tratando-se de não residente em território português.

Rendimento da pessoa coletiva	Pontuação
< 45 000€	20%
45 000 – 70 000€	15%
70 000 – 90 000€	10%
>90 000€	5%

Sendo a candidatura apresentada por um condomínio, a pontuação resulta da média ponderada da pernilagem das frações que o compõem.

Não sendo entregue a declaração anual de rendimentos (ou documento equiparado, tratando-se de não residente em território português) **a candidatura será excluída.**

SE O MESMO IMÓVEL FOR PROPRIEDADE DE PESSOAS INDIVIDUAIS E COLETIVAS APLICA-SE A TABELA EM FUNÇÃO DO MAIOR NÚMERO DE PROPRIETÁRIOS

3. Valor da Intervenção

Valor da Intervenção	Pontuação
>45 000€	20%
30 000€ - 45 000€	15%
10 000€ - 30 000€	10%
<10 000€	5%

4. Área da Fachada confinante com a via pública

Área da Fachada confinante com a via pública	Pontuação
> 80 m ²	20%
40 m ² a 80m ²	15%
20 m ² a 40 m ²	10%
<20 m ²	5%

5. Valor arquitetónico do imóvel

Valor Arquitetónico do Imóvel	Pontuação
Imóvel de Qualidade 1	20%
Imóvel de Acompanhamento 2	15%
Imóvel Dissonante 3	10%
Imóvel sem Interesse 4	5%



Imóvel de Qualidade¹- Imóvel de manifesta qualidade arquitetónica, não só pelas características dos materiais construtivos e materiais empregues, como também pela sua integração no conjunto edificado envolvente.

Imóvel de Acompanhamento²- Imóvel de conceção pouco erudita, mas que devido ao emprego de técnicas e materiais tradicionais de construção e pela forma como integra no conjunto edificado envolvente, contribui de forma significativa para a harmonia da imagem do núcleo urbano de Alpedrinha.

Imóvel Dissonante³- Imóvel que devido a sucessivas alterações morfo-tipológicas e construtivas, perdeu a sua coerência arquitetónica, não se integrando no conjunto edificado envolvente.

Imóvel sem Interesse⁴- Imóvel sem qualidade arquitetónica, má integração urbana e falta de capacidade de adaptação a qualquer função útil, podendo inclusive ser demolido.

6. Área de construção

Área da Construção	Pontuação
>160 m ²	20%
120 m ² a 160 m ²	15%
60 m ² a 120 m ²	10%
<60 m ²	5%

A Câmara disponibiliza a verba no início do ano em curso para atribuir às candidaturas apresentadas, até ao final do primeiro semestre. Serão selecionados um número de imóveis por ano de acordo com os critérios/ponderação estabelecidos e que serão ordenados por ordem decrescente de pontuação.

O FRA (**Fundo de Regeneração de Alpedrinha**) será atribuído num montante máximo de 10.000,00€ por casa, nunca superando 50% do valor global da intervenção.

Em caso de agregados familiares beneficiários do cartão social municipal, o apoio poderá ser superior a 50%, não superando nunca os 10.000,00€ por imóvel.



4.7.3.2. Critérios de reabilitação urbana

São abrangidas pelo presente regime de incentivos de natureza fiscal e financeira **as ações de reabilitação** que tenham por objeto prédios urbanos localizados dentro do perímetro definido como ARU, e regulamentados de acordo com o Regulamento Municipal da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo, atentos às normas legais dispostas nos regulamentos municipais como seja O RMUE Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Fundão e planos de ordenamento municipais vigentes.

As **ações de reabilitação** sujeitas ou isentas de licenciamento, nos termos do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor), devem cumprir, pelo menos, um dos seguintes critérios de Reabilitação Urbana:

- Conservação/reparação das caixilharias, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais;
- Conservação/reparação das coberturas, incluindo a estrutura, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais;
- Conservação/reparação das alvenarias, com a substituição de elementos degradados e/ou reposição dos elementos originais e respetiva pintura caso o imóvel o exija.

4.8. Incentivos de natureza fiscal

Os incentivos fiscais são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

- **Procedimento/metodologia**

- A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU é feita no Balcão Único com o preenchimento de um impresso específico (**Anexo II**) no qual é mencionado o registo de entrada do processo para efeitos de controlo das operações urbanísticas, ou comunicação de obras isentas nos termos do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor).
- Se os critérios de Reabilitação Urbana previamente definidos forem cumpridos na execução da obra, a entidade gestora remete para o serviço local das finanças uma declaração de como o imóvel integra o perímetro definido como ARU, para respetiva atribuição dos benefícios fiscais.



Irá ser elaborado um relatório técnico, pelos serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão com competências delegadas para o efeito (Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida, e a Área de Fiscalização), que irá identificar o cumprimento da execução da obra de acordo com os critérios de Reabilitação Urbana e nos termos do RJUE.

- **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis:**

1. **Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis**

O município do Fundão delibera a aplicação da isenção parcial da taxa do IMI aos prédios urbanos sujeitos a intervenções (não sendo estas reduções acumuláveis com outras), mediante os seguintes critérios de reabilitação urbana:

- Quando cumprem um dos critérios - 25% no ano seguinte;
- Quando cumprem dois critérios em simultâneo - 25% durante 5 anos;
- Obras de intervenção global, cumprindo todos os critérios - 50% durante 5 anos.



- **Regulamentos Municipais**
- **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação** (publicado pelo Edital n.º 502/2013, no Diário da República, 2ª Série, N.º 96 — 20 de maio de 2013)

Redução de 50% das taxas previstas no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho do Fundão, no caso de **ações de reabilitação** inseridas em área de reabilitação urbana, tal como definidas do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação em vigor, (Artigo 19º n.º 3 do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização do Concelho do Fundão).

- **Regulamento Municipal da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo** (publicado na 2ª Série do Diário da República, n.º 27, Edital n.º 145/2013 de 7 de Fevereiro):

Isenção pelo prazo de 2 anos da taxa por ocupação de via pública desde que seja respeitado o "Regulamento Municipal da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo" e o "Regulamento Municipal de Ocupação da Via Pública, do Mobiliário Urbano, do Trânsito e da Publicidade" na sua redação atual.

4.9. Incentivos de natureza financeira

- **Criação de um piquete municipal**

SOS Património - Oficina Móvel

Criação de um piquete para obras de conservação/manutenção em todos os edifícios que sejam objeto de intervenção parcial e que cumpram os critérios da ORU, disponibilizando para esse fim a mão-de-obra necessária.



5. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

Aos apoios e incentivos previstos anteriormente, podem concorrer todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de prédios ou frações incluídos no perímetro definido, tendo em consideração as metodologias e critérios descritos no capítulo anterior.

É de salientar que a divulgação das condições de aplicação destes instrumentos será feita com base na seguinte estratégia de sensibilização e informação definida para a ORU:

- Apresentação pública do programa;
- Elaboração de folhetos e desdobráveis e disponibilização on-line da informação (sitio da câmara), com base nos seguintes elementos:
 - a. Mapa com perímetro da ARU;
 - b. Enunciar os critérios definidos no capítulo anterior;
 - c. Indicar respetivos incentivos e benefícios fiscais;
 - d. Referenciar o Regulamento Municipal da Vila de Alpedrinha e Aldeia Histórica de Castelo Novo, como documento regulador de intervenções dentro do perímetro deste Regulamento.