

VIM À LUZ

“Tive por berço a Gardunha

No Alcaide onde nasci;

A Estrela por testemunha

Serras de onde há anos parti.

De minha mãe o Alcaide,

A Fatela de meu pai;

Duas povoações em alarde

Que recebem bem a quem vai.

Não estais esquecidos, não!

Nem tão-pouco o belo Fundão,

O Magalão e os Enxames.

Embora sempre ocupado,

À psiquiatria votado,

Por vezes com alguns vexames.”

Poema do Alcaidense, Joaquim Figueira Bonifácio Fernandes

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	7
2.1	Enquadramento regional	7
2.1.1	CIM-BSE - Comunidade Intermunicipal das Beiras e Serra da Estrela	9
2.1.2	Visão.....	9
2.1.3	Missão	9
2.2	Caracterização Sociodemográfica	10
2.3	Caracterização Económica e empresarial	10
2.4	Caracterização Logística.....	10
2.5	Caracterização Social	10
3.	FREGUESIA DO ALCAIDE	12
4.	ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO A NÍVEL CONCELHIO	15
5.	ENQUADRAMENTO LOCAL	19
6.	EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	23
7.	PATRIMÓNIO E ASSOCIATIVISMO	25
8.	ARQUITETURA RELIGIOSA.....	26
9.	ARQUITETURA CIVIL.....	34
10.	FONTES	35
11.	TOPONÍMIA, LARGOS E RUAS.....	37
12.	A TIPOLOGIA DA HABITAÇÃO	43
13.	EQUIPAMENTOS	44
14.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU.....	46
14.1	Caracterização/Delimitação Da Área De Reabilitação Urbana	46
14.2	Visão da Nova Carta de Atenas 2003	47
14.3	Reabilitação urbana – Um processo prospetivo	47
14.4	Articulação com políticas de ordenamento e desenvolvimento	49
14.5	Financiamentos Europeus e Nacionais das Ações de Reabilitação Urbana	53
15.	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	54
15.1	Plano de Ação Eixos de Intervenção	54
15.1.1	Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano.....	54

15.1.1.1	Objetivos Específicos.....	54
15.1.1.2	Metas e Resultados.....	55
15.1.2	Revitalização do tecido económico.....	55
15.1.2.1	Introdução e Objetivos Específicos	55
15.1.2.2	Metas e Resultados.....	56
15.1.3	Implementação/Acompanhamento e Avaliação	57
15.1.3.1	O modelo assentará essencialmente nas seguintes estruturas:.....	57
16.	ORU.....	60
16.1	Quadro Programa da ORU	60
16.2	Área de Reabilitação Urbana	61
16.3	Prazo De Execução Da Operação De Reabilitação Urbana	61
16.4	Prioridades E Objetivos A Prosseguir Na Execução Da Operação De Reabilitação Urbana	61
16.5	Modelo De Gestão Da ARU e de Execução da Respetiva Operação De Reabilitação Urbana	62
16.6	Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana.....	62
16.6.1	Incentivos de natureza fiscal.....	63
16.6.2	Incentivos de natureza financeira.....	55
16.6.2.1	Incentivos de natureza legal e procedimentos	55
16.6.3	Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana Criados pelo Município.....	55
16.6.3.1	Fundo Regeneração do Alcaide - FRAL.....	55
16.6.3.2	Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis candidatos ao FRAL.....	60
	ÍNDICE DE FIGURAS	62
	ÍNDICE DE TABELAS	62
	ÍNDICE DE GRÁFICOS	62
	LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS	63
	ANEXOS 64	
	ANEXO I - PLANTA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	64
	ANEXO II - CANDIDATURA AOS APOIOS E INCENTIVOS PREVISTOS NO ÂMBITO DA ARU [INCENTIVOS FISCAIS]	65
	ANEXO III – CANDIDATURA AOS APOIOS E INCENTIVOS PREVISTOS NO ÂMBITO DA ARU [INCENTIVO FINANCEIRO – OUTROS INCENTIVOS].....	67
	ANEXO IV – RELATÓRIO TÉCNICO INICIAL.....	69
	ANEXO V – RELATÓRIO TÉCNICO FINAL.....	70
	BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE	71

16.2 Área de Reabilitação Urbana

A área de reabilitação urbana delimitada tem uma extensão de 15,88 hectares e incide sobre a zona consolidada da aldeia do Alcaide, em perímetro urbano, que em virtude de algum despovoamento, insuficiência e degradação dos edifícios, justifica a criação desta operação como incentivo à intervenção integrada sobre o tecido urbano existente.

A análise do conjunto edificado da aldeia do Alcaide define este aglomerado pela sua antiguidade, qualidade e originalidade, sobretudo no que concerne à arquitetura vernacular, reflete a evolução e mutação que ao longo dos tempos deram origem a uma paisagem urbana com identidade e carácter próprios, que o Município tem como princípio preservar, revitalizar, requalificar e reabilitar.

Junto se anexa planta com delimitação da ARU e com identificação de todos os prédios abrangidos (Anexo II). A área de reabilitação urbana integra o limite definido no regulamento municipal para a aldeia do Alcaide. A área definida para esta ARU abrange grande parte do perímetro urbano, tecido consolidado, que dentro do contexto da reabilitação urbana, pretende uniformizar os procedimentos administrativos que decorram da aprovação do presente Programa Estratégico.

16.3 Prazo De Execução Da Operação De Reabilitação Urbana

A operação de reabilitação urbana vigora por um prazo de 15 anos a contar da data da aprovação.

16.4 Prioridades E Objetivos A Prosseguir Na Execução Da Operação De Reabilitação Urbana

Face à degradação e descaracterização crescente dos imóveis que integram a área definida como Área de Reabilitação Urbana, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, a Câmara Municipal do Fundão definiu como prioritária a criação de uma operação de reabilitação. Esta tem como objetivo primordial apoiar, beneficiar e incentivar as ações de intervenção nos imóveis, executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos, através da definição de um conjunto de critérios para a reabilitação urbana com o intuito de promover a qualidade das intervenções no edificado e encontrar soluções estratégicas de apoios e incentivos.

Assim, tendo em consideração o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto as prioridades e objetivos estabelecidos pela Câmara Municipal do Fundão para a freguesia do Alcaide, devem contribuir de uma forma articulada para:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover a criação e a melhoria de acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios privados.

16.5 Modelo De Gestão Da ARU e de Execução da Respetiva Operação De Reabilitação Urbana

Nos termos do artigo 8º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, republicado no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, o município pretende optar pela realização de uma **Operação De Reabilitação Urbana Sistemática**, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana dentro do perímetro definido, principalmente direcionada para a reabilitação do edificado. Este dever impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos e é densificado em função dos objetivos definidos na presente estratégia de reabilitação urbana.

O município assume-se como entidade gestora, nos termos da alínea a) do n.º 1 do Artigo 10.º do mesmo diploma, com a responsabilidade de coordenar e gerir esta operação de reabilitação urbana.

16.6 Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana

Os incentivos previstos para as ações de reabilitação urbana visam sobretudo atuar em três vertentes: fiscal, financeira e regulamentar.

Procedimento/metodologia e Critérios de Reabilitação Urbana

A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU é realizada 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 ações de reabilitação. **(Anexo II e/ou Anexo III)**

Se os critérios de Reabilitação Urbana, constantes 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.

Irão ser elaborados relatórios técnicos, no início e final da obra, pelos serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão com competências delegadas para o efeito (Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida), que irá identificar o cumprimento dos regulamentos urbanísticos vigentes. (**Anexo IV e Anexo V**)

16.6.1 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 do respetivo município onde se insere o prédio urbano.

IRC - Imposto sobre o rendimento coletivo

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 Singular

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 da 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

A Câmara deliberou em Reunião de Câmara, dia 13 de Dezembro de 2019, o qual foi presente a Assembleia Municipal, realizada em 19 de Dezembro de 2019, as seguintes taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para o ano de 2020, nos termos do disposto no artigo 33.º, n.º1, alínea c) e no artigo 25.º, n.º1, alínea d) da Lei/2013, de 12 de setembro, com as sucessivas alterações, disposições estas que devem ser aferidas com os trâmites previstos pelo C.I.M.I. :

Aplicação das taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para o ano de 2020 nos seguintes termos:

- a) Prédios rústicos: 0,8%, nos termos do estipulado pelo artigo 112.º, n.º 1, alínea a) do C.I.M.I.;
- b) Prédios urbanos avaliados nos termos do C.I.M.I.: 0,38% nos termos do estipulado pelo artigo 112.º, n.º 1, alínea c) do C.I.M.I.;

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

- **Regulamentos Municipais**

Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (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 nº 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).

Isenção pelo prazo de 2 anos das taxas por ocupação de via pública desde que seja respeitado o "Regulamento Municipal de Ocupação da Via Pública, do Mobiliário Urbano, do Trânsito e da Publicidade" na sua redação atual.

Isenção 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.

Nota: Dever-se-á ter em consideração as atualizações da taxa de IMI uma vez que, de acordo com o estabelecido na legislação em vigor, cabe aos municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, fixar a taxa de imposto municipal sobre imóveis a aplicar em cada ano dentro dos intervalos previstos nas alíneas a) e c) do n.º1 do artigo 112.º do C.I.M.I.

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 sobre o Valor Acrescentado

IVA a taxa reduzida:

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

16.6.2 Incentivos de natureza financeira

Comparticipações

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

Programas comunitários de apoio

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

Outros

Portugal 2020, entre outros programas comunitários, existentes ou a criar.

16.6.2.1 Incentivos de natureza legal e procedimentos

Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

16.6.3 Quadro de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação Urbana Criados pelo Município

16.6.3.1 Fundo Regeneração do Alcaide - FRAL

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual no valor de 25.000,00€ (vinte e cinco 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. Por deliberação do Presidente da Câmara este valor poderá ir até ao montante de 50.000,00€ (cinquenta mil euros) se a procura o justificar.

Procedimento/metodologia

- A submissão da candidatura aos apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU⁽⁸⁾ 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 ações de reabilitação. **(Anexo II)**

- 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 do Bilhete de Identidade do proprietário;
- b. Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
- c. Fotocópia dos últimos recibos de renda;

- d. Cópia da declaração do IRS/IRC ou documento equiparado, referente ao ano anterior;
- e. Caderneta predial urbana e certidão de teor do registo predial;
- f. Declaração de compromisso de início de obras a realizar no prazo máximo de 90 dias e de compromisso de cumprimento de prazo de execução;
- g. Discriminação dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
- h. Para as 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 do Bilhete de Identidade do proprietário;
- b. Fotocópia do número de contribuinte do proprietário;
- 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;
- f. Discriminação dos trabalhos a efetuar, sua duração e respetivos orçamentos discriminados.
- g. Fotocópia autenticada do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal, se for o caso;
- h. Certidão da Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização de obras a realizar, se for o caso;
- i. Para as 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.

- Será elaborada uma ficha de cálculo para ordenação das candidaturas ao Fundo Regeneração do Alcaide.

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 à ARU⁽⁸⁾ 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.**

2. 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 à ARU⁽⁸⁾ 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%

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 à ARU⁽⁸⁾ 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 à ARU⁽⁸⁾ 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 Qualidade⁽¹⁾ - 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 Acompanhamento⁽²⁾ - 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.

Imóvel Dissonante⁽³⁾ - Imóvel que devido a sucessivas alterações morfo-tipológicas e construtivas, perdeu a sua coerência arquitetónica, não se integrando no conjunto edificado envolvente.

Imóvel sem Interesse⁽⁴⁾ - 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 Fundo será atribuído num montante máximo de 5.000,00€ 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 5.000,00€ por imóvel.

16.6.3.2 Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis candidatos ao

FRAL

- 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 inseridos na ARU, e que cumpram os requisitos constantes do mesmo Regulamento, atentos às normas legais dispostas nos regulamentos municipais 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.

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), 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.

Irão ser elaborados relatórios técnicos, no início e final da obra, pelos serviços técnicos da Câmara Municipal do Fundão com competências delegadas para o efeito (Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida), que irá identificar o cumprimento dos regulamentos urbanísticos vigentes. (Anexo IV e Anexo V).