

# Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	8
2.1 Enquadramento regional.....	8
2.2 A sub-região da Cova da Beira .....	11
2.3 Concelho do Fundão.....	11
2.3.1 Localização Territorial.....	11
2.3.2 Acessibilidades.....	13
2.4 Indicadores demográficos e de desenvolvimento.....	16
2.4.1 Concelho do Fundão.....	16
2.4.2 Freguesia de Janeiro de Cima.....	22
2.5 Evolução Histórica.....	23
2.6 Toponímia de Ruas e Largos.....	24
2.7 Valores Patrimoniais.....	24
2.8 Festividades e Costumes.....	29
2.9 Plano de Aldeia de Janeiro de Cima.....	30
3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU.....	56
3.1 Visão para o sistema urbano da Região Centro.....	56
3.2 Programa Operacional Regional do Centro de Portugal (2014-2020).....	56
3.3 Visão da Nova Carta de Atenas 2003.....	57
3.4 Reabilitação urbana – Um processo prospetivo.....	58
3.5 Articulação com políticas de ordenamento e desenvolvimento.....	59
3.1 Financiamentos Europeus e Nacionais das Ações de Reabilitação Urbana do Concelho.....	64
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO.....	65
4.1 Plano de Ação   Eixos de Intervenção.....	65
4.2 Qualificação do Espaço Público e Ambiente Urbano.....	65
4.3 Visitação e Animação.....	66
4.4 Implementação/Acompanhamento e Avaliação.....	68
4.5 Plano de comunicação e animação.....	69
4.6 Quadro Programa da ORU.....	72
4.7 Área De Reabilitação Urbana.....	73
4.8 Prazo de execução da operação de reabilitação urbana.....	73
4.9 Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana.....	73
4.10 Modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana.....	74

4.11	Quadro De Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana.....	74
4.12	Procedimento/metodologia.....	75
4.12.1	Critérios de Reabilitação Urbana.....	75
4.13	Incentivos de natureza fiscal.....	75
4.14	Incentivos de natureza financeira.....	78
4.15	Incentivos de natureza legal e procedimentos.....	79
4.16	Quadro De Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana Criados Pelo Município.....	79
7.7.2.1	Incentivos de natureza fiscal.....	80
7.7.2.2	Incentivos de natureza financeira.....	81
5.	CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	82
	ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	83
	LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS.....	84
5.1	Anexo I - Planta da Área De Reabilitação Urbana.....	85
5.2	Anexo II - Candidatura aos Apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU [Incentivos Fiscais].....	87
5.3	Anexo III – Candidatura aos Apoios e incentivos previstos no âmbito da ARU [Incentivo Financeiro – Outros Incentivos].....	89
5.4	Anexo IV – Relatório Técnico Inicial.....	91
5.5	Anexo V – Relatório Técnico Final.....	92
6.	Bibliografia / Documentação de Suporte.....	93



#### **4.7 Área De Reabilitação Urbana**

A área de reabilitação urbana delimitada tem uma **extensão de 25,65 hectares** e incide **sobre a zona consolidada da aldeia** de Janeiro de Cima, **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 de Janeiro de Cima 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 I)**. A área de reabilitação urbana integra o limite definido no regulamento municipal para a aldeia de Janeiro de Cima. 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. A alteração do perímetro permitiu incluir assim na ARU a rua do Mártir de S. Sebastião, incluindo a capela e toda a região envolvente, bem como a Rua do Bairro da Eira.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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 um programa estratégico de reabilitação urbana. Este 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;
- Soluções estratégicas de apoios e incentivos.

Assim, tendo em consideração o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela



**Operação de Reabilitação Urbana – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**  
**Área de Reabilitação Urbana da Aldeia do Xisto de Janeiro de Cima**

---

Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto as prioridades e objetivos estabelecidos pela Câmara Municipal do Fundão para a aldeia de Janeiro de Cima, 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.

**4.10 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, na redação em vigor, 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.

**4.11 Quadro De Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana**

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



#### **4.12 Procedimento/metodologia**

##### **4.12.1 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 das Aldeias do Xisto 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.

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 (DOPQV), que irá identificar o cumprimento da execução do regulamento. **(Anexo IV e Anexo V)**

##### **4.13 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 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

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

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. .:

### 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



- a) Prédios rústicos: 0,8%, nos termos do estipulado pelo artigo 112.º, n. º1, 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. º1, alínea c) do C.I.M.I.;

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

## **2. 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.

## **4.14 Incentivos de natureza financeira**

### **Comparticipações**



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

#### **Programas comunitários de apoio**

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

#### **Protocolos com entidades bancárias**

Santander – IFRRU 2020;

BPI – IFRRU 2020 – Reabilitação Urbana;

Millenium IFRRU 2020.

#### **Outros**

Programas de financiamento do IHRU, IP.: IFRRU2020 (Instrumento Financeiro para a Reabilitação Urbana), RPA (Reabilitar para Arrendar); entre outros incentivos de financiamento de âmbito nacional, existentes ou a criar.

#### **4.15 Incentivos de natureza legal e procedimentos**

Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

#### **4.16 Quadro De Apoios E Incentivos Às Ações De Reabilitação Urbana Criados Pelo Município**

##### **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 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, 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.

#### **7.7.2.1 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 no qual é mencionado o registo de entrada do processo para efeitos de controlo das ações de reabilitação, ou comunicação de obras isentas nos termos do RJUE (**Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor**). (**Anexo IV e/ou Anexo V**)

- 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.

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 e Serviço de Fiscalização), que irá identificar o cumprimento da execução da obra de acordo com os critérios de Reabilitação Urbana. (**Anexo IV e Anexo V**)

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

##### **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 Edificação e Urbanização do Concelho do Fundão (RMUE)**, 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).
- ✓ **Regulamento Municipal das Aldeias do Xisto, (publicado no Diário da República, 2ª Série n.º 27, de 07 de fevereiro de 2013, pelo Edital n.º 146/2013, na redação em vigor).**
- **Isenção pelo prazo de 2 anos das taxas por ocupação de via pública** desde que seja respeitado o Regulamento Municipal das Aldeias do Xisto e o "Regulamento Municipal de Ocupação da Via Pública, do Mobiliário Urbano, do Trânsito e da Publicidade" na sua redação atual.

#### **7.7.2.2 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 incluídas no perímetro definido, tendo em consideração as metodologias e critérios descritos no capítulo.

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 *online* da informação (sítio 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 das Aldeias do Xisto, como documento regulador de intervenções deste perímetro.

Os **Anexos II e III** serão disponibilizados no B.U.M. (Balcão Único Municipal) e *online* após implementação da Área de Reabilitação Urbana.