ASSEMBLEIA MUNICIPAL

----------EXTRACTO DA ACTA DA SESSÃO ORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO FUNDÃO, REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2024.

5. Apreciação e votação da Proposta - Aprovação da delimitação de 48 Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho do Fundão" *nos termos do disposto na alínea r) do nº1 do artigo 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro;*

Foi presente à Assembleia Municipal a proposta acima referida, cujo conteúdo era já do conhecimento da Assembleia, através do suporte documental devidamente enviado a todos os membros da Assembleia Municipal. Depois das explicações dadas pelo Senhor Presidente da Câmara e de várias intervenções dos Membros da Assembleia, o Senhor Presidente da Mesa colocou a proposta à votação a qual foi aprovada **por unanimidade.**

Mais foi aprovado, por unanimidade, o texto da presente deliberação, em minuta, para imediata execução.

Assembleia Municipal do Fundão, 29 de abril de 2024

O Presidente da Assembleia Municipal

(Carlos Manuel Faia São Martinho Gomes, Dr.)

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

22/04/2024

MUNICÍPIO DO FUNDÃO
CÂMARA MUNICIPAL

Proposta

Aprovação da alteração da delimitação de quarenta e oito Áreas de Reabilitação Urbana

Considerando que:

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação que lhe foi conferida pela Decreto-Lei nº 10/2024 de 08/01, Lei nº 56/2023 de 06/10, pelos Decretos-Leis n.ºs 66/2019 de 21 de maio, 88/2017 de 27 de julho, 136/2014, de 9 de setembro e pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, doravante designado pelo acrónimo RJRU, uma ARU consiste numa "área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana";

No artigo 13.º do RJRU está previsto um procedimento da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que implica a elaboração de uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma;

o Município do Fundão, aprovou, em Sessão de Assembleia Municipal de 25 de junho de 2021, Áreas de Reabilitação Urbana para todos os aglomerados urbanos do concelho, que ainda não dispunham deste instrumento (48 núcleos urbanos, para além das 6 já existentes, com ORU aprovada), publicadas em Diário da República através do Aviso n.º 14725/2021, de 6 de agosto.

Todavia, decorrente da:

- Aprovação da Estratégia Local de Habitação do Fundão (ELH), em 2021, enquadrada na Nova Geração de Políticas para a Habitação, que permitiu ao Município estabelecer uma abordagem operacional às necessidades habitacionais, exclusivamente focada nas famílias mais carenciadas;
- Publicação da 1ª Revisão do PDM do Fundão (Aviso nº 20155-I/2023 de 20 de outubro de 2023);
- Elaboração da Carta Municipal de Habitação, instrumento municipal de planeamento territorial em matéria de habitação, enquadrada pela Lei de

Bases da Habitação, Lei 83/2019 de 3 de setembro, articulada com os Instrumentos de Gestão do Território, em particular o Plano Diretor Municipal;

Assim, importa adequar os Limites das ARUs ao PDM em vigor, nos 48 aglomerados urbanos do concelho, tendo em conta as áreas definidas nos novos limites definidos para os perímetros urbanos (bem como áreas de edificação dispersa e aglomerados rurais). Desta forma, procurou-se mantendo os objetivos gerais definidos na Estratégia de Delimitação de 2021, rever as ARUs, indo ao encontro do modelo territorial definido para o concelho no âmbito do PDM e respeitando os instrumentos operativos, recentemente elaborados, da estratégia municipal de habitação e da carta municipal de habitação.

O atual documento suporta e fundamenta a oportunidade da alteração dos limites das Áreas de Reabilitação Urbana dos 48 aglomerados urbanos do concelho, e mantém, na generalidade, o enquadramento, os objetivos estratégicos e a listagem dos incentivos fiscais que acompanharam as primeiras delimitações, publicadas em Diário da República através do Aviso n.° 14725/2021, de 6 de agosto. Foram criados pelo Município Incentivos fiscais e financeiros específicos que se destinam às ARUs agora alteradas e ORUs das Aldeias do Xisto de janeiro de Cima e Barroca e Aldeia Histórica de Castelo Novo. Estes incentivos são através de Fundos do próprio orçamento municipal.

As alterações centram-se nos limites das áreas de intervenção, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana, num total de 424,31 hectares, de acordo com o quadro infra e os limites apresentados nas plantas que acompanham o documento em anexo:

Nº	ÀREA DE REABILITAÇÃO URBANA	ÁREA (HECTARES)
1	Alcaria	13,44
2	Pesinho	6,47
3	Alcongosta	17,01
4	Alqueidão	4,76
5	São Martinho	7,58
6	Bogas de Cima	6,92
7	Bogas do Meio	4,47
8	Boxinos	3,17

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

MUNICÍPIO DO FUNDÃO
CÂMARA MUNICIPAL

9	Descoberto	3,33
10	Malhada Velha	5,03
11	Capinha	14,79
12	Castelejo	7,18
13	Açor	3,66
14	Enxabarda	10,23
15	Enxames	4,96
16	Fatela	11,50
17	Lavacolhos	8,68
18	Orca	15,99
19	Martianas	3,89
20	Zebras	4,90
21	Pêro Viseu	14,48
22	Vales de Pêro Viseu	1,75
23	Silvares	43,75
24	Cabeço do Pião	4,15
25	Soalheira	27,29
26	Souto da Casa	13,79
27	Vale de Urso	4,79
28	Telhado	8,22
29	Freixial	4,73
30	Três Povos	38,11
31	Aldeia de Joanes	5,29
32	Aldeia Nova do Cabo	8,27
33	Donas/Teixugas	7,27
34	Chãos	2,29
35	Valverde	7,53

36	Carvalhal	8,62
37	Bogas de Baixo	8,47
38	Ladeira	1,74
39	Maxial da Ladeira	4,71
40	Urgeiro	2,60
41	Póvoa de Atalaia	11,15
42	Atalaia do Campo	7,32
43	Cortiçada	3,69
44	Mata da Rainha	4,95
45	Póvoa Palhaça	1,39
46	Monte Leal	6,86
47	Quintas da Torre	3,26
48	Vale de Prazeres	9,89

A alteração da delimitação de quarenta e oito Áreas de Reabilitação Urbana visa:

a. Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado - preservando e valorizando o património cultural, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas, que formam o tecido urbano;

b. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque habitacional urbano e dos espaços não edificados;

c. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

d. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

e. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

f. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

g. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais ou de serviços;

h. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão dos espaços públicos de circulação;

i. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

j. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

k. Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;

l. Promover atividades económicas, fomentar o turismo, a cultura e o lazer.

Cada alteração à ARU é objeto de descrição e justificação no documento em anexo onde consta a identificação (conforme quadro supra), caracterização, levantamento fotográfico e competente planta com a respetiva delimitação, no cumprimento das disposições legais do RJRU.

Assim, nos termos do n.º 3 do artigo 7.º e dos n.ºs 1 , 2 e 6 do artigo 13.º, para efeitos do disposto no artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, das normas sobreditas e das demais enunciadas ao longo do documento que se anexa, proponho que a Câmara Municipal delibere:

1 — Aprovar submeter à aprovação da Assembleia Municipal a alteração da delimitação de 48 (quarenta e oito) Áreas de Reabilitação Urbana, com a fundamentação constante no documento intitulado "Proposta de Alteração à Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana Concelho do Fundão - Câmara Municipal do Fundão - DOQPV - Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida - Abril 2024" que se anexa à presente proposta e dela faz parte integrante e que inclui as Memórias Descritivas e Justificativas, as Plantas com a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana e os Quadros de Incentivos Fiscais e Financeiros criados pelo Município através do Fundo de Regeneração Urbana para as 47 ARUs e ORUs de Janeiro de Cima, Barroca e Aldeia histórica de Castelo Novo - Fundo de Regeneração das ARUs (FRARUS) até 50.000,00€ (cinquenta mil euros) e Aldeia de Montanha de Alcongosta - Fundo de Regeneração de Alcongosta (FRALC) até 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros),que caso esgote este valor e haja verba disponível no Fundo das ARUS (FRARUS) poderão recorrer a esta verba.

2 – Aprovar a redução da verba dos incentivos Municipais das ORUs de Fundão - Fundo de Regeneração do Fundão (FRF) e Alpedrinha - Fundo de Regeneração de Alpedrinha (FRAL), até 25.000,00 (vinte e cinco mil euros) para cada uma. Esta alteração deve-se ao facto de as candidaturas executadas ficarem muito aquém do valor que lhes estava atribuído.

3 – Mais proponho, caso a alteração à delimitação seja aprovada pelo órgão deliberativo colegial, que se aprove o seguinte:

a) Publicar aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgar na página eletrónica do município o ato de aprovação da alteração à delimitação das áreas de reabilitação urbana, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU;
b) Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido na subalínea anterior, remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da alteração delimitação da área de reabilitação urbana, nos termos do n.º 5 do artigo 13.º do RJRU.

4 – Aprovar a presente proposta em minuta para efeitos de executoriedade imediata.

Para efeitos do disposto na parte final do n.º 2 do artigo 53.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação junto a esta proposta e dela faz parte integrante, o documento intitulado "*Proposta de Alteração à Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana Concelho do Fundão - Câmara Municipal do Fundão - DOQPV - Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida - Abril 2024*".

Fundão, 22 de abril de 2024

O Presidente da Câmara Municipal,

(Paulo Alexandre Bernardo Fernandes, Dr.)

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

Este documento é composto por 77 folhas (frente e verso), presente ao órgão executivo em **22 de abril de 2024.** (Aprovação da delimitação de 48 Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho do Fundão)

O Presidente da Assembleia Municipal do Fundão,

(Carlos Manuel Faia São Martinho Gomes, Dr.)

O Presidente_____
(Paulo Fernandes)

A Diretora de Departamento_____
(Isabel Carvalho)

FUNDÃO

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

MUNICÍPIO DO FUNDÃO

A Câmara Municipal tomou conhecimento e deliberou, por unanimidade e em minuta, aprovar a proposta apresentada. (Aprovação da delimitação de 48 Áreas de Reabilitação Urbana no Concelho do Fundão)

O Presidente_____
(Paulo Fernandes)

A Diretora do Departamento de Administração e Finanças _____
(Isabel Carvalho)

fls 1
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
22/04/2024

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

CONCELHO DO FUNDÃO

Câmara Municipal do Fundão | Divisão de Ordenamento, Planeamento e Qualidade de Vida

Abril de 2024

Índice

Introdução 5

1. Enquadramento Legal 7

2. Enquadramento histórico-territorial 8

3. Enquadramento estratégico 10

Objetivos estratégicos 11

4. Critérios subjacentes à Alteração da Delimitação das ARUs 12

5. Alteração à Delimitação das ARUs 14

5.1. Área Final após alteração da delimitação 14

5.2. Efeitos 16

6. Benefícios fiscais e financeiros 16

6.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) 17

6.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT) 18

6.3. Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) 18

6.4. Imposto de Valor Acrescentado (IVA) 18

7. Condições para atribuição de Benefícios/ Incentivos 18

7.1. Certificação de obras de reabilitação 19

7.2. Apoios financeiros facilitados 20

8. Ações de substituição 20

9. Incentivos fiscais e financeiros criados pelo Município 21

9.1. FRALC – Fundo Regeneração para a Aldeia de Alcongosta – aldeia de montanha 21

9.2. FRARUS– Fundo Regeneração das ARUs 21

9.3. Atribuição das verbas dos Fundos Municipais FRALC e FRARUS 21

9.4. Alteração dos Montantes atribuídos às ORU's de Fundão e Alpedrinha 28

ANEXO I – Alteração à Delimitação 30

Identificação e Caracterização de cada ARU / Descrição da Alteração à Delimitação 30

Freguesia de Alcaria 31

N.01 _ ARU de Alcaria 32

N.02 _ ARU de Pesinho 33

Freguesia de Alcongosta 34

N.03 _ ARU de Alcongosta 35

Freguesia de Barroca 36

N.04 _ ARU de Alqueidão 37

N.05 _ ARU de S. Martinho 38

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

fl 2

Freguesia de Bogas de Cima 39
N.06 _ ARU de Bogas de Cima 40
N.07 _ ARU de Bogas do Meio 41
N.08 _ ARU de Boxinos 42
N.09 _ ARU de Descoberto 43
N.10 _ ARU de Malhada Velha 44
Freguesia de Capinha 45
N.11 _ ARU de Capinha 46
Freguesia de Castelejo 47
N.12 _ ARU de Castelejo 48
N.13 _ ARU de Açor 49
N.14 _ ARU de Enxabarda 50
Freguesia de Enxames 51
N.15 _ ARU de Enxames 52
Freguesia de Fatela 53
N.16 _ ARU de Fatela 54
Freguesia de Lavacolhos 55
N.17 _ ARU de Lavacolhos 56
Freguesia de Orca 57
N.18 _ ARU de Orca 58
N.19 _ ARU de Martianas 59
N.20 _ ARU de Zebras 60
Freguesia de Pêro Viseu 61
N.21 _ ARU de Pêro Viseu 62
N.22 _ ARU de Vales de Pêro Viseu 63
Freguesia de Silvares 64
N.23 _ ARU de Silvares 65
N.24 _ ARU de Cabeço do Pião 66
Freguesia de Soalheira 67
N.25 _ ARU de Soalheira 68
Freguesia de Souto da Casa 69
N.26 _ ARU de Souto da Casa 70
N.27 _ ARU de Vale de Urso 71
Freguesia de Telhado 72
N.28 _ ARU de Telhado 73

N.29 _ ARU de Freixial 74
Freguesia dos Três Povos 75
N.30 _ ARU de Três Povos 76
União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo 78
N.31 _ ARU de Aldeia de Joanes 79
N.32 _ ARU de Aldeia Nova do Cabo 80
N.33 _ ARU de Donas/Teixugas 81
N.34 _ ARU de Chãos 82
N.35 _ ARU de Valverde 83
N.36 _ ARU de Carvalhal 84
União de Freguesias de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo 85
N.37 _ ARU de Bogas de Baixo 86
N.38 _ ARU de Ladeira 87
N.39 _ ARU de Maxial da Ladeira 88
N.40 _ ARU de Urgeiro 89
União de Freguesias de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo 90
N.41 _ ARU de Póvoa de Atalaia 91
N.42 _ ARU de Atalaia do Campo 92
União de Freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha 93
N.43 _ ARU de Cortiçada 94
N.44 _ ARU de Mata da Rainha 95
N.45 _ ARU de Póvoa Palhaça 96
N.46 _ ARU de Quinta do Monte Leal 97
N.47 _ ARU de Quintas da Torre 98
N.48 _ ARU de Vale de Prazeres 99
ANEXO II - Cartografia 100
Plantas com a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana alteradas 100
ANEXO III – Benefícios Fiscais Gerais 101
Quadro Síntese de Benefícios / Incentivos 101
ANEXO IV – Nível de Conservação do Edifício 102
Fichas de Avaliação do nível de conservação de Edifícios 102

fls 3
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Introdução

No âmbito da estratégia de desenvolvimento do concelho, o Município do Fundão, tem vindo a promover, ao longo dos últimos anos, um quadro de atração de investimento, criação de emprego e promoção da inovação e empreendedorismo, com vista à valorização socioeconómica, diversificação do tecido económico e reforço da atratividade territorial para a fixação de empresas e pessoas. Acompanha a estratégia de atração a *importância* da oferta habitacional, corrigindo lacunas quer na oferta no mercado de arrendamento quer na oferta de casa própria.

O Município tem apostado na inversão do abandono e degradação do tecido urbano, constituindo a reabilitação urbana um dos vetores para o desenvolvimento integrado e sustentável. Esta premissa é patente quer no centro da cidade do Fundão, quer das vilas e aldeias que compõem o território concelhio.

Assim, habilitando-se as Áreas de Reabilitação Urbana a um conjunto de incentivos previstos pela legislação em vigor, com a criação de benefícios fiscais e financeiros à reabilitação, permitindo, a cada proprietário, intervir no seu património desde que o edifico esteja integrado no perímetro definido para a Área de Reabilitação Urbana.

Em prosseguimento da Estratégia de desenvolvimento para o concelho, o Município do Fundão, aprovou, em Sessão de Assembleia Municipal de 25 de junho de 2021[1] , Áreas de Reabilitação Urbana para todos os aglomerados urbanos do concelho, que ainda não dispunham deste instrumento (48 núcleos urbanos, para além das 6 já existentes, com ORU aprovada):

01 — Alcaria; 02 — Pesinho; 03 — Alcongosta; 04 — Alqueidão; 05 — São Martinho; 06 — Bogas de Cima; 07 — Bogas do Meio; 08 — Boxinos; 09 — Descoberto; 10 — Malhada Velha; 11 — Capinha; 12 — Castelejo; 13 — Açor; 14 — Enxabarda; 15 — Enxames; 16 — Fatela; 17 — Lavacolhos;18 — Orca; 19 — Martianas; 20 — Zebras; 21 — Pêro Viseu; 22 — Vales de Pêro Viseu; 23 — Silvares; 24 — Cabeço do Pião; 25 — Soalheira; 26 — Souto

[1] publicadas em Diário da República através do Aviso n.º 14725/2021, de 6 de agosto

da Casa; 27 — Vale de Urso; 28 — Telhado; 29 — Freixial; 30 — Três Povos; 31 — Aldeia de Joanes; 32 — Aldeia Nova do Cabo; 33 — Carvalhal; 34 — Chãos; 35 — Donas e Teixugas; 36 — Valverde; 37 — Bogas de Baixo; 38 — Maxial; 39 — Ladeira; 40 — Urgeiro; 41 — Atalaia do Campo; 42 — Póvoa da Atalaia; 43 — Cortiçada; 44 — Mata da Rainha; 45 — Póvoa Palhaça; 46 — Quinta do Monte Leal; 47 — Quintas da Torre; 48 — Vale de Prazeres.

A proposta de delimitação e constituição destas Áreas de Reabilitação Urbana (doravante designadas por ARUs) teve o seu enquadramento no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n. º32/2012, de 14/08, pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 09/09, pelo Decreto-Lei n.º88/2017, de 27/07, e pelo Decreto-Lei n.º66/2019, de 21/05, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (doravante designado por RJRU).

Todavia, decorrente da:

- Aprovação da Estratégia Local de Habitação do Fundão (ELH), em 2021, enquadrada na Nova Geração de Políticas para a Habitação, que permitiu ao Município estabelecer uma abordagem operacional às necessidades habitacionais, exclusivamente focada nas famílias mais carenciadas;
- Publicação da 1ª Revisão do PDM do Fundão (Aviso nº 20155-I/2023 de 20 de outubro de 2023);
- Elaboração da Carta Municipal de Habitação, instrumento municipal de planeamento territorial em matéria de habitação[2], enquadrada pela Lei de Bases da Habitação[3], articulada com os Instrumentos de Gestão do Território, em particular o Plano Diretor Municipal;

Importa, em primeiro lugar, adequar os Limites das ARUs ao PDM em vigor, nos 48 aglomerados urbanos do concelho, tendo em conta as áreas definidas nos novos limites definidos para os perímetros urbanos (bem como áreas de edificação dispersa e

[2] Procedimento em fase final, após Consulta Pública
[3] Lei 83/2019 de 3 de setembro

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

aglomerados rurais). Assim, procurar-se-á mantendo os objetivos gerais definidos na Estratégia de Delimitação de 2021, rever as ARUs, indo ao encontro do modelo territorial definido para o concelho no âmbito do PDM e respeitando os instrumentos operativos, recentemente elaborados, da estratégia municipal de habitação e da carta municipal de habitação.

O atual documento suporta e fundamenta a oportunidade da alteração dos limites das Áreas de Reabilitação Urbana dos 48 aglomerados urbanos do concelho, e mantém, na generalidade, o enquadramento, os objetivos estratégicos e a listagem dos incentivos fiscais que acompanharam as primeiras delimitações, publicadas em Diário da República através do Aviso n.º 14725/2021, de 6 de agosto. Foram criados pelo Município Incentivos fiscais e financeiros específicos que se destinam às ARUS, tendo Alcongosta, por estar integrada na rede de aldeias de montanha, uma diferenciação. Os incentivos financeiros (Fundos Municipais) são apoios que advém do orçamento municipal.

As alterações centram-se nos limites das áreas de intervenção, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

1. Enquadramento Legal

A proposta de alteração de delimitação das ARUs tem o seu enquadramento no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º32/2012, de 14/08, pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 09/09, pelo Decreto-Lei n.º88/2017, de 27/07, pelo Decreto-Lei n.º66/2019, de 21/05, pela Lei nº 56/2023 de 06/10 e pelo Decreto-Lei nº 10/2024 de 08/01, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa "*área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através*

de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana".

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de ORU. A cada ARU corresponde uma ORU.

A alteração da delimitação de uma ARU tem enquadramento no artigo 13º do RJRU, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação (nº6 do artigo 13º do referido diploma).

A alteração do RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área.

O Município mantém a opção por este procedimento faseado, sendo que possui 3 anos para aprovar as operações de reabilitação urbana para as ARUs, delimitadas e aprovadas pela Assembleia Municipal (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, no caso de ORU sistemática ou de Estratégia de Reabilitação Urbana, no caso de ORU simples), prazo após o qual, se não se aprovarem as ORUs, caducarão as ARUs.

2. Enquadramento histórico-territorial

Do ponto de vista territorial:

O concelho do Fundão situa-se na Região Centro (NUT II), mais especificamente na denominada região da Cova da Beira (NUT III), na vertente setentrional da serra da

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Gardunha, e ocupa uma área de 700 Km^2, na qual se distribuem 23 freguesias, registando uma densidade populacional de 38 hab/Km2.
A área geográfica do concelho do Fundão corresponde a 2,5% da superfície da Região Centro e a 50,9% da sub-região da Cova da Beira.

Por se localizar no centro do centro de Portugal continental, e por terem vindo a ser melhorados os seus eixos viários ao longo dos últimos anos, apresenta-se como uma zona competitiva territorialmente. Tem vindo a ser alvo de estratégias de desenvolvimento regional que passam pela implementação de redes de aldeias, bem como de aumento do potencial para instalação de indústrias na sequência da ampliação doas zonas industriais existentes e criação de outras, que têm na sua proximidade a A23, autoestrada da beira interior, que liga diretamente à A1, autoestrada que liga o norte ao sul do país. Há 10 anos a esta parte foi movida pela instalação de empresas de base tecnológica e também de outras muito ligadas ao sector agrícola, cuja atividade caracteriza esta região da cova da beira como sendo uma das mais produtivas.

Situando-se na fronteira com a Covilhã, onde se localiza a UBI – universidade da beira interior, faz com que se fortaleçam parcerias com esta instituição académica, podendo deste modo complementar recursos e utilização de equipamentos ligados às novas tecnologias.

Do ponto de vista Histórico:
A primazia foi para os lugares onde o património cultural presente ostenta marcas que nos identificam, deixadas através dos tempos, as quais conferem identidade a estes territórios, cujos lugares manifestam um especial valor, seja ele histórico, cultural, patrimonial, religioso e/ou social, elegendo-os como núcleos singulares e que merecem ser reabilitados e revitalizados para que a memória e as vivências sejam reforçadas.

Quer seja pela sua arquitetura, pela paisagem onde estão inseridas, pela valorização dos percursos natureza, associados ou não ao culto religioso, pelas festas e romarias

populares, urge conservar estes núcleos e o seu edificado, com o intuito de preservar e reforçar a autoestima das pessoas e a estrutura destes lugares.

As delimitações propostas tiveram especial incidência nas centralidades (e envolvente próxima) dos diferentes sítios, o que vem dar coerência ao anteriormente referido e que passa por valorizar o património edificado existente, evitando a sua degradação e abandono, em detrimento da construção da raiz. Também aumentar a oferta habitacional tradicional e carregada de valores socio culturais, permitindo que novos habitantes e residentes usufruam da história do lugar, perpetuando a sua identidade.

3. Enquadramento estratégico

[Fonte: **Proposta de delimitação Áreas de Reabilitação Urbana Concelho do Fundão, 2021, CMF/DOPQV**]

Pretende-se com a delimitação destas ARUs restaurar a unidade e coesão territorial das centralidades referidas. Para esse efeito o esforço dos investimentos concretos deverá incidir, fundamentalmente, nas intervenções que possam desempenhar um papel estruturante e motriz ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento destes territórios.

Pretende-se, ainda, contribuir para a reabilitação do parque edificado, associado à revitalização do comércio tradicional, para dar dignidade aos espaços que já estão instalados e carecem de intervenção, bem como para a captação de novas atividades económicas, no sentido de fomentar a recuperação e reutilização dos edifícios degradados e/ou devolutos no seu todo.

Pretende-se, também, promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade, que irá respeitar em primeiro lugar as necessidades sentidas pelos residentes, através da requalificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva. São, para esse efeito, preponderantes os percursos assentes na mobilidade suave, amiga do ambiente.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA fls 6
REALIZADA EM
22/04/2024

Para além do estímulo à reabilitação urbana por parte de operadores privados, que os benefícios e as ações programadas devem desencadear, as ARUs propostas devem contemplar uma componente de ações públicas específicas que catapultem esses investimentos, nomeadamente quando está em causa a valorização do património natural e edificado.

Objetivos estratégicos

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU, nas orientações internas da política municipal e nas especificidades dos lugares em apreço.

No seguimento das intervenções públicas realizadas cirurgicamente em todo o território concelhio ao longo dos últimos anos, esta proposta ora formulada trata, assim, uma estratégia comum para um problema igualmente comum, que assistimos nas nossas aldeias e povoações. O RJRU veio criar as ferramentas legais para a definição de uma estratégia mais abrangente nesta questão da reabilitação urbana e do seu edificado.

Assim, as presentes ARUs visam:

a. Estimular e apoiar a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado - preservando e valorizando o património cultural, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas, que formam o tecido urbano;
b. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque habitacional urbano e dos espaços não edificados;
c. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
d. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
e. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
f. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

g. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais ou de serviços;
h. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão dos espaços públicos de circulação;
i. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
j. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
k. Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
l. Promover atividades económicas, fomentar o turismo, a cultura e o lazer.

4. Critérios subjacentes à Alteração da Delimitação das ARUs

Tendo o Município em vista uma estratégia de regeneração alargada para o concelho, subjacente à Delimitação de 48 ARUs para os aglomerados urbanos que compõem as freguesias do território concelhio, mantém a afirmação da vontade de valorizar a sua identidade. Esta intenção passa pela requalificação de lugares e paisagens, de otimizar os recursos e as infraestruturas instaladas, promovendo redes territoriais associadas a dinâmicas socioeconómicas descentralizadas que caracterizam o perfil de um sistema urbano policêntrico.
Neste contexto, foi, e é, assumida como prioridade municipal a valorização de uma rede local de centralidades urbanas, através da requalificação dos núcleos e dos eixos que os interligam.

Após a publicação da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Fundão, em 20 de outubro de 2023, é **critério geral** para a Alteração da Delimitação das ARUs em apreço a adequação dos limites ao modelo de ordenamento definido pelo Instrumento de Gestão Territorial recém-publicado. Procurou-se, assim, integrar áreas urbanas consolidadas nos limites propostos e desenvolver acertos aos mesmos, considerando as alterações,

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

algumas significativas, introduzidas nos perímetros urbanos pela Revisão do PDM, bem como redefinir os limites para áreas que, pelas suas características, foram qualificadas como aglomerados rurais ou, parcialmente, áreas de edificação dispersa, mas que, no seu todo, não deixam de ser aldeias e lugares vividos e com identidade territorial.

Admite-se, ainda, como **critério geral**, subjacente à alteração de delimitação, a análise espacial da morfologia da área urbana, procurando a coesão da paisagem, integrando, para esse efeito, vazios urbanos que a estruturem. Foram sempre que possível, revertidas as descontinuidades, resultantes dos processos de crescimento ao longo dos tempos. As aldeias e vilas são tidas como um todo, abrindo, assim, a possibilidade de criação e reforço de espaços públicos, multifuncionalizando os lugares e privilegiando a qualidade de vida.

Neste contexto, a alteração à delimitação das ARUs apoiou-se em **critérios específicos,** tendo sido desenvolvidas dois tipos de análise espacial:

- Buffer de 15 metros às construções localizadas em cada aglomerado, dentro ou fora dos limites as ARUs de 2021;
- Distância linear entre edifícios habitacionais, em continuidade, inferior a 100 metros.

A análise espacial serviu de base para a inferir o novo limite, de acordo com o tipo de povoamento presente.

No caso de aglomerados com povoamento disperso, procurou-se manter a distância entre edifícios habitacionais inferior a cerca de 100 metros, tendo-se optado pela sua não inclusão quando precedidos por edifícios destinados a outros usos. Foi ainda considerada que a alteração ao limite, em distâncias próximas dos 100 metros, abarcasse mais do que um edifício habitacional, considerando-os como um conjunto.

No caso de aglomerados com povoamento mais concentrado, ou perante os dois tipos de povoamento, procurou-se manter a contiguidade do edificado. Ainda, foi critério a manutenção das duas frentes de arruamento em ARU, sempre que possível, e em presença de edifício(s) habitacionais.

Na existência de espaços verdes que atravessam a área urbana, foi avaliada, caso a caso, a pertinência de serem ocupadas estas áreas na delimitação (tendo resultado a ocupação da menor área possível), ou se, pelo contrário, dada a morfologia e as características de cada espaço, serviriam de barreira à progressão dos novos limites.

Ressalva-se ainda os acertos feitos aos limites de acordo com o perímetro urbano em vigor desde outubro de 2023, tendo-se incluído apenas pequenas áreas em solo rústico efetivamente ocupadas e já presentes nos limites de 2021, ou que sirvam de continuidade/ligação no desenho do novo limite, tendo em consideração a existência de aglomerados com mais do que uma "bolsa" de área urbana.

Assim, cada aglomerado foi analisado individualmente, tendo resultado a ampliação dos limites, também, até áreas de interseção ou cruzamento de arruamentos, e, tendo em conta a orografia do terreno, de forma a garantir a coerência dos critérios gerais definidos para a alteração dos limites das ARUs.

5. Alteração à Delimitação das ARUs

A alteração à delimitação das ARUs é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República. A aprovação pela AM é também comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

5.1. Área Final após alteração da delimitação

Estas delimitações procuraram abarcar o que reconhecidamente são as centralidades das freguesias, (localidades, aldeias, povoações ou aglomerados), que constituem as áreas de maior densidade urbana, onde se incluem os núcleos antigos, bem como as áreas de continuidade e frente edificada, resultado de análise espacial e tendo em conta a orografia e as características morfológicas de cada localidade, resultando num total de

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

424,31 hectares[4], de acordo com o quadro infra e os limites apresentados nas plantas que acompanham esta memória.

Nº	ÀREA DE REABILITAÇÃO URBANA	ÁREA (HECTARES)
1	Alcaria	13,44
2	Pesinho	6,47
3	Alcongosta	17,01
4	Alqueidão	4,76
5	São Martinho	7,58
6	Bogas de Cima	6,92
7	Bogas do Meio	4,47
8	Boxinos	3,17
9	Descoberto	3,33
10	Malhada Velha	5,03
11	Capinha	14,79
12	Castelejo	7,18
13	Açor	3,66
14	Enxabarda	10,23
15	Enxames	4,96
16	Fatela	11,50
17	Lavacolhos	8,68
18	Orca	15,99
19	Martianas	3,89
20	Zebras	4,90
21	Pêro Viseu	14,48
22	Vales de Pêro Viseu	1,75
23	Silvares	43,75
24	Cabeço do Pião	4,15
25	Soalheira	27,29
26	Souto da Casa	13,79
27	Vale de Urso	4,79
28	Telhado	8,22
29	Freixial	4,73
30	Três Povos	38,11
31	Aldeia de Joanes	5,29
32	Aldeia Nova do Cabo	8,27
33	Donas/Teixugas	7,27
34	Chãos	2,29
35	Valverde	7,53
36	Carvalhal	8,62
37	Bogas de Baixo	8,47

[4] A área total delimitada em 2021 compreendia 324,32 hectares, resultando, em 2024, num acréscimo de 30,8%.

38	Ladeira	1,74
39	Maxial da Ladeira	4,71
40	Urgeiro	2,60
41	Póvoa de Atalaia	11,15
42	Atalaia do Campo	7,32
43	Cortiçada	3,69
44	Mata da Rainha	4,95
45	Póvoa Palhaça	1,39
46	Monte Leal	6,86
47	Quintas da Torre	3,26
48	Vale de Prazeres	9,89

Cada ARU é objeto de descrição e justificação no Anexo I do presente documento – onde consta a identificação (conforme quadro supra), caracterização e levantamento fotográfico. As **plantas com a respetiva delimitação final** constam do **Anexo II**, no cumprimento das disposições legais do RJRU. **No Anexo III** apresenta-se o **Quadro Síntese de Benefícios/Incentivos** e no **Anexo IV** a **Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios** (elaborada com base na Portaria nº 1192-B/2006 de 3 de Novembro).

5.2. Efeitos

A delimitação de uma ARU produz, para cada uma delas, os seguintes efeitos:

a. Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
b. Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
c. Compromete o município a aprovar uma ORU para essa área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

6. Benefícios fiscais e financeiros

Para além das possibilidades que o estabelecimento das ARUs abrem em termos de acesso a financiamentos, designadamente no âmbito do novo quadro comunitário, para agentes públicos e/ou particulares, importa destacar, entre múltiplas vantagens, um

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

conjunto de incentivos fiscais e financeiros aplicáveis a prédios ou frações urbanas objeto de ações de reabilitação.

Ora, dando cumprimento ao disposto na alínea a) do subcapítulo anterior, o Município do Fundão, no âmbito do estabelecido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), associado aos impostos municipais, **propõe-se aplicar os benefícios fiscais relativos a prédios ou frações urbanas objeto de reabilitação, tal como disposto nos artigos 45º e 71º do EBF**.

Ressalta-se que, o sucesso na realização das ações de reabilitação propostas para o edificado integrado em ARU só se alcançará pela conjugação da aplicação de incentivos/ benefícios e agravamentos, conforme se identifica e descreve nos pontos seguintes.

6.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

a. **Isenção do IMI por um período de 3 anos** a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos (esta prorrogação da isenção, tal como dispõe o nº 6 do art.45º do EBF, está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais) no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
b. **Agravamento da taxa para o triplo no caso de prédios em ruínas ou que se encontrem devolutos há mais de um ano**, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto (n.º3 do artigo 112º do CIMI);
c. **Majoração até 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados,** considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112º do CIMI);

Ainda de referir que, neste âmbito, estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal (nos termos da legislação aplicável).

6.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT)

a. **Isenção do IMT para aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição;
b. **Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação** e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

6.3. Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

a. **Dedução à coleta de 30% dos encargos** suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros;
b. **Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5%,** ao invés da taxa normal de 50% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU;
c. **Tributação à taxa de 5%,** ao invés dos normais 28% (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU.

6.4. Imposto de Valor Acrescentado (IVA)

No âmbito do Código do IVA, o imposto nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais é cobrada a taxa reduzida de 6%, ao invés dos normais 23% (nos termos da legislação aplicável).

7. Condições para atribuição de Benefícios/ Incentivos

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração na ARU através da certidão de localização, os restantes incentivos devem corresponder a obras de reabilitação de edifícios das quais resulte uma melhoria mínima de 2 níveis do estado de conservação, atestada pela certidão de reabilitação a que se alude de seguida.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

7.1. Certificação de obras de reabilitação

Para efeitos do disposto no EBF, a realização das vistorias, para comprovação da necessária subida do estado de conservação das ações de reabilitação de edifícios realizadas nos imóveis localizados em ARU, é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar (através de certidão de reabilitação) o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e informar o serviço de finanças competente do reconhecimento do direito, quando tal se verifique (no prazo de 20 dias, sendo que o serviço de finanças deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações e/ou restituições dos impostos).

Para o interessado poder usufruir dos incentivos decorrentes do EBF, o estado de conservação do edifício deverá subir 2 níveis após a realização da ação de reabilitação e, para efeitos da aplicação do artigo 45º, atingir ainda, no mínimo, o nível bom, sendo que, neste último caso (se cumpridas as condições do artigo 45º do EBF), terá ainda uma redução para metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Os níveis acima referidos são estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados conforme se demonstra no quadro seguinte (artigo 5º, n. º2):

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

No Anexo IV do presente documento constam os modelos de Fichas de avaliação do nível de conservação de edifícios – antes e depois das intervenções – a elaborar pelos serviços, mediante requerimento dos interessados previamente à execução dos trabalhos, conforme disposto na Portaria n.º 1192-B/2006, de 03 de novembro, por remissão do n.º2 do artigo 8º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que servirão de base e fundamentação à certificação a que alude este ponto.

7.2. Apoios financeiros facilitados

No âmbito do acesso facilitado a apoios financeiros:

a. As entidades gestoras podem contrair empréstimos, os quais, desde que autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante em dívida do município;
b. As entidades públicas e provadas têm acesso facilitado a programas específicos de reabilitação, nomeadamente ao **IFRRU**.

8. Ações de substituição

A par de apoios e incentivos, há que utilizar os instrumentos impositivos previstos na legislação em vigor, que funcionam como pressão para reabilitação e para efetivo uso dos edifícios. O que aqui se denominam ações de substituição fazem parte desse conjunto.

Em concreto:

a. Intimação dos proprietários à execução de obras, de acordo com o "dever de conservação" e a "proibição de deterioração" (previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, DL 136/2014, art.º 89.º e art.º 90.º);
b. Em caso de incumprimento, execução pela Câmara de obras coercivas (conforme Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, art.º 91.º, art.º 92.º, art.º 107.º e art.º 108.º), ou promoção da expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações (conforme previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, art.º 61.º), ou ainda da venda forçada (prevista no art.º 62.º do mesmo diploma);
c. Arrendamento forçado, após execução de obras coercivas, nas situações referidas no mesmo RJRU, art.º 59.º.

A seleção dos instrumentos a mobilizar em cada caso deve obedecer aos princípios da proporcionalidade e da eficácia.

Nos casos que exijam mobilização de recursos financeiros do Município, este deverá procurar recorrer aos instrumentos de apoio financeiro referidos no ponto anterior que possam ser mobilizados. Deve também procurar o seu ressarcimento, nomeadamente através da venda do imóvel, para que a ação direta municipal possa ir tendo continuidade ao longo do tempo.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

9. Incentivos fiscais e financeiros criados pelo Município

9.1. FRALC – Fundo Regeneração para a Aldeia de Alcongosta – aldeia de montanha

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual até 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.
Caso esgote o montante do Fundo atribuído, poderá recorrer, caso haja verba disponível, ao Fundo das ARUS (FRARUS).

9.2. FRARUS– Fundo Regeneração das ARUs

Será inscrita no orçamento da Câmara uma verba anual até 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.
Este Fundo destina-se às ARUs agora alteradas e às ORUs das Aldeias do Xisto de Janeiro de Cima e Barroca e Aldeia Histórica de Castelo Novo, sempre e quando o valor não se esgote.

9.3. Atribuição das verbas dos Fundos Municipais FRALC e FRARUS

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.

- 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;

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

fls 12

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 aos Fundos de Regeneração Urbana.

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 permilagem 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 por um condomínio a pontuação resulta da média ponderada da permilagem 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 m2	20
40 m2 a 80m2	15
20 m2 a 40 m2	10
<20 m2	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%

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

6. Área de construção

Área da Construção	Pontuação
>160 m2	20
120 m2 a 160 m2	15
60 m2 a 120 m2	10
<60 m2	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%

OU

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 por um condomínio a pontuação resulta da média ponderada da permilagem 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 m2	20%
40 m2 a 80m2	15%
20 m2 a 40 m2	10%
<20 m2	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%

fls 14
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Imóvel de Qualidade - 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 - 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 - 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 - 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 m2	20%
120 m2 a 160 m2	15%
60 m2 a 120 m2	10%
<60 m2	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.

Isenção parcial da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis candidatos aos Fundos

- **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 critérios.

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.

- **Aplicação da isenção parcial da taxa do IMI**

Mediante o cumprimento do número de 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.

9.4. Alteração dos Montantes atribuídos às ORU's de Fundão e Alpedrinha

Serão alterados para metade os Fundos de Regeneração do Fundão (FRF) e Alpedrinha (FRAL), mantendo-se os procedimentos e metodologias já aplicados.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/01/2024

Esta alteração deve-se ao facto das candidaturas executadas não atingiram o valor disponível. Deste modo o Município vem propor uma redução da verba até 25.000,00€ (vinte e cinco mil euros) para cada uma, indo ao encontro da implementação do Programa.

ANEXO I – Alteração à Delimitação

Identificação e Caracterização de cada ARU / Descrição da Alteração à Delimitação

O anexo I segue o modelo definido no Documento elaborado em 2021, tendo sido atualizada a informação estatística referente à caracterização de cada freguesia, considerando estarem, já, disponíveis os dados definitivos dos Censos 2021, introduzindo-se o descritivo referente às alterações a cada uma das delimitações.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Alcaria

Esta freguesia conta com a presença de três núcleos urbanos: Alcaria, Pesinho e Espadaneira/cruzamento EN 18.

Trata-se de uma freguesia onde a agricultura desempenha um papel relevante, designadamente a agricultura de pequena dimensão virada para o consumo próprio das famílias.

No setor secundário, desempenham um papel significativo as indústrias de laticínios, sucatas, materiais de construção, lagar de azeite, serralharia, comércio e hotelaria.

Ocupa uma área aproximada de 21.48 Km^2 e uma densidade populacional de 51,3 hab/km^2 (2021). Confina a nascente com as freguesias da Pêro Viseu e do Ferro, a sul com as freguesias de Valverde, do Fundão e Aldeia de Joanes, das quais está separara pela Ribeira da Meimoa, a poente confina com a freguesia do Telhado e a norte com as freguesias do Dominguizo, de Vales do Rio, do Peso e do Barco, sendo o rio Zêzere uma fronteira natural em relação a essas freguesias, e do Tortosendo.

Quanto à população residente, esta detinha 1101 habitantes, o que se traduziu numa taxa de variação populacional negativa na ordem dos -6,7% face a 2011. Destes 1101 habitantes, 538 eram homens e 563 mulheres. Comparativamente a 2011, o género masculino diminuiu 6,4% e o feminino 6,9%.

Para o mesmo período de análise e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua taxa de variação negativa foram a dos 0 aos 14 anos (-26,7%) e a dos 15 aos 24 anos (-17,1%). Em sentido oposto destacou-se a faixa etária dos 65 e mais anos de idade, com +12,8%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,35 e faziam parte da população em idade ativa 506 indivíduos, designadamente 267 homens e 239 mulheres, o que comparativamente a 2011 apresentou um decréscimo de -7,3%.

N.01 _ ARU de Alcaria

O aglomerado de Alcaria está implantado numa encosta do rio Zêzere, o que lhe confere um interessante enquadramento natural e paisagístico, patente inclusivamente na existência de um parque fluvial. Alcaria é atravessada pela linha férrea, que a divide, e pela EN346, que possibilita a ligação à EN18 e ao Dominguizo, na Covilhã, através de uma ponte nova sobre o Zêzere.

O aglomerado possui arruamentos de traçado complexo e estreito e um casario característico, tendo a expansão urbana sido feita de modo linear, essencialmente para Nascente, e ao longo do eixo principal, com moradias unifamiliares.

A alteração aos limites da Área de Reabilitação Urbana de Alcaria compreende a expansão a nascente do núcleo antigo, em continuidade, ao longo da EN 346 , e a sul, até ao conjunto edificado da Rua da Calçada. Foram ainda efetuados acertos às novas qualificações do solo definidas em PDM e integradas pequenas áreas de ligação entre as frentes edificadas, desenvolvendo-se em **13,44 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.02 _ ARU de Pesinho

A aldeia de Pesinho localiza-se no extremo Poente da freguesia, numa encosta do rio Zêzere, com pouca relação funcional com a sede, Alcaria. O aglomerado é definido por linguagens arquitetónicas diferentes das características do local. O acesso é possibilitado pela EM515, que estabelece a ligação à EN343 e, recentemente, ao aglomerado de Barco, no concelho da Covilhã, integrando uma variante, que o contorna e permite o atravessamento do rio.

Considerando a ampliação do perímetro urbano de Pesinho, a Área de Reabilitação Urbana foi alargada a sudoeste, abarcando o núcleo edificado do Bairro dos Fiéis de Deus. Foram ainda acertados os limites à nova qualificação do solo, correspondendo uma área de **6,47 ha.**

Freguesia de Alcongosta

Alcongosta situa-se em plena serra da Gardunha, a cerca de 4 Km da sede de concelho. Encaixada na Serra da Gardunha e dispõe de uma rede viária, relativamente densa, em que a maior parte é constituída por caminhos de acesso a propriedades agrícolas ou florestais.

A via mais importante é a estrada municipal 521, que faz a ligação à N18, servindo de acesso à sede de concelho, Fundão.

A freguesia de Alcongosta em 2021 ocupa uma área de 7,31 Km^2 e uma densidade populacional de 57 indivíduos por Km^2, o que comparativamente a 2011 revelou um decréscimo na ordem dos -16,3%.

Quanto à população residente, esta detinha 416 habitantes, menos 81 do que em 2011, traduzindo-se numa taxa de variação negativa na ordem dos 16,3%. Destes, 199 eram homens e 217 mulheres, o que comparativamente a 2011 refletiu uma diminuição para ambos, ligeiramente mais acentuada para o género feminino (-15,0% e -17,5%, respetivamente).

No período compreendido entre 2021-2011, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua taxa de variação negativa recaíram nos grupos etários dos 15 aos 24 anos de idade (-19,6%) e no dos 25 aos 64 anos de idade (-17,4%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,27 e faziam parte da população em idade ativa 175 indivíduos, designadamente 97 homens e 78 mulheres, o que comparativamente a 2011 evidenciou um decréscimo de -17,5%.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.03 _ ARU de Alcongosta

A aldeia de Alcongosta desenvolve-se a partir do núcleo antigo, de estrutura radial, constituído por uma concentração de edifícios, na média com 3 pisos, em torno da zona da igreja. Posteriormente, o alargamento fez-se pela encosta, ao longo de arruamentos. A Norte deste conjunto mais urbano, existem diversas construções unifamiliares que se dispõem, encosta acima, junto ao acesso para o campo de futebol. De declive acentuado, o aglomerado de Alcongosta encontra-se constrangido pela passagem da ribeira de Bárbara, a Poente, e por ser atravessado na vertente Este pela A23.

A alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alcongosta, corresponde à integração de frentes urbanas de ligação entre áreas edificadas, a acertos de acordo com o novo perímetro urbano e à integração de um núcleo edificado a nascente – Casal do Chão da Cruz. Desenvolve-se, após alteração, ao longo de **17,01 ha**.

Freguesia de Barroca

Situada no limite Noroeste do concelho e contornada pelo rio Zêzere, faz fronteira com o concelho de Pampilhosa da Serra, apresenta uma topografia acidentada e uma presença dominante de afloramentos rochosos. A freguesia de Barroca ocupa uma área de 23,10 km^2 e é composta pelos núcleos urbanos de Barroca, Alqueidão e São Martinho. No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 16,36 indivíduos por km^2 o que comparativamente a 2011 decresceu -23,8%.

Em 2021 a freguesia era composta por 378 habitantes, menos 118 do que em 2011, traduzindo-se numa taxa de variação populacional negativa de -23,8%. Destes, 185 eram homens e 193 mulheres. Se cruzarmos estes valores com os registados em 2011, verificamos que o género masculino diminuiu -24,2% e o feminino -23,4%.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais de destacaram face à sua taxa de variação negativa, foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-40,0%) e a dos 15 aos 24 anos de idade (-52,5%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 1,96 e faziam parte da população em idade ativa 88 indivíduos, designadamente 53 homens e 35 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -32,3%.

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.04 _ ARU de Alqueidão

Alqueidão é um pequeno aglomerado situado num extremo do concelho, num local de topografia acidentada e sobranceiro ao rio Zêzere, apresentando uma vista de grande valor natural e paisagístico. Este aglomerado, de estrutura incaracterística, contempla edifícios de 2 e 3 pisos com linguagens descontextualizadas, face às características arquitetónicas e construtivas locais.

A alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alqueidão compreende a integração de frentes de arruamento, evitando descontinuidades urbanas, e pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano, ocupando uma área de **4,76 ha.**

N.05 _ ARU de S. Martinho

São Martinho tem o seu desenvolvimento a partir da EN238 para Sul. Possui um povoamento disperso, condicionado tanto pelo atravessamento das ribeiras que o contornam a Sul e a Poente, como pela topografia acidentada. Os edifícios, essencialmente, moradias unifamiliares, encontram-se um pouco degradados.

A alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Martinho compreende a integração de pequenas áreas de estruturação urbana, a harmonização da morfologia do conjunto e ligeiros acertos de acordo com o novo perímetro urbano, ocupando uma área de **7,58 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Bogas de Cima

Integrada na zona central da vertente Poente do concelho, a freguesia de Bogas de Cima ocupa uma área de 31,24 km^2 e apresenta declives acentuados. É constituída pelos núcleos urbanos de Bogas de Cima, Bogas do Meio, Boxinos, Descoberto e Malhada Velha.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 10,5 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a uma diminuição na ordem dos -5,5%.

A freguesia era composta por 328 habitantes, menos 19 que em 2011, traduzindo-se numa taxa de variação populacional negativa na ordem dos -5,5%.

Destes 328 residentes, 145 eram homens e 183 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -10,5% para o género masculino e -1,1% para o género feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 15 aos 24 anos de idade (-30,8%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-17,1%). Em sentido oposto, aumentaram as faixas etárias dos 0 aos 14 anos de idade e a dos 65 e mais anos, com +22,2% e +6,3%, respetivamente.

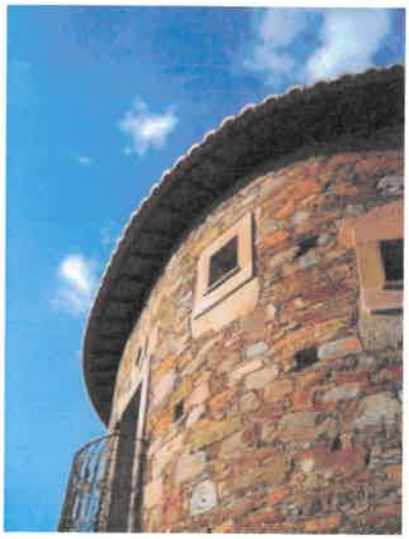
Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,15 e faziam parte da população ativa 97 indivíduos, designadamente 59 homens e 38 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a uma diminuição de -40,1%.

N.06 _ ARU de Bogas de Cima

Bogas de Cima é um aglomerado de estrutura linear, com desenvolvimento ao longo do eixo principal, a partir da zona da igreja, situada no extremo mais alto do arruamento. É limitado, a Poente e a Sul, por importantes linhas de água. Inclui alguns edifícios de cariz tradicional, embora em mau estado de conservação ou enquadrados por edifícios de construção mais recente. No interior do aglomerado os edifícios são em banda com 2 e 3 pisos e nas zonas periféricas são unifamiliares, geralmente de tipologia de ocupação isolada. A ocupação mais recente surgiu a Nascente, a meia encosta.

A alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Bogas de Cima compreende a integração de frentes de arruamento, evitando descontinuidades urbanas e pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano, privilegiando a coesão da paisagem.

Ocupa, após alteração, uma área de **6,92 ha.**



PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
22/04/2024

N.07 _ ARU de Bogas do Meio

Bogas do Meio está situada no extremo Poente da freguesia, numa encosta da ribeira de Bogas. É de pequena dimensão e apresenta declive acentuado, sendo a sua estrutura urbana incaracterística, com início em torno da igreja. É composta por arruamentos estreitos e edifícios de 3 pisos com linguagens arquitetónicas dissonantes. Existem algumas construções novas no interior do aglomerado, resultantes de processos de substituição de edifícios antigos.

Considerando a ampliação do perímetro urbano de Bogas do Meio, a Área de Reabilitação Urbana foi delimitada abarcando o núcleo edificado a sul da linha de água que atravessa esta zona do aglomerado. Foi ainda acertado o limite à nova qualificação do solo e integradas pequenas áreas de estruturação urbana, correspondendo a uma área de **4,47 ha.**

N.08 _ ARU de Boxinos

A aldeia de Boxinos é um pequeno conjunto urbano localizado a nordeste da sede de freguesia, numa encosta sobranceira à ribeira com o mesmo nome. A ocupação foi sendo feita ao longo dos arruamentos existentes e apresenta diversos edifícios já adulterados devido à introdução de materiais e estruturas descontextualizadas.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Boxinos corresponde a pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano e à harmonização do limite, tendo em consideração a coesão da morfologia urbana.

Ocupa, após alteração, uma área de **3,17 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.09 _ ARU de Descoberto

A aldeia de Descoberto localiza-se a sul da sede de freguesia, também ela numa encosta sobranceira à ribeira com o mesmo nome. A ocupação foi feita, também, ao longo de arruamentos existentes, caracterizando-se por um tecido mais compacto a poente e mais disperso a nascente, e manifesta alguma descaracterização no seu conjunto.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Descoberto, compreende o alargamento a sudeste, no prolongamento da Rua da Escola, bem como a integração de pequenas áreas de estruturação de frentes urbanas, garantindo a coesão do aglomerado.

Ocupa, após alteração, uma área de **3,33 ha.**

N.10 _ ARU de Malhada Velha

Malhada Velha localiza-se a nascente da sede de freguesia, numa encosta delimitada pelos afluentes à ribeira de Bogas. Tal como os aglomerados de Boxinos e Descoberto, viu a sua ocupação ser feita ao longo dos arruamentos existentes, caracterizando-se por uma maior dispersão no setor norte, e partilha também da existência de diversos edifícios já adulterados devido à introdução de materiais e estruturas descontextualizadas.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Malhada Velha corresponde, à integração de áreas de estruturação de frentes urbanas, evitando descontinuidades, bem como a ligeiros acertos de acordo com o novo perímetro urbano definido para a aldeia, num total de **5,03 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Capinha

Situada a Nordeste da cidade do Fundão, a freguesia de Capinha ocupa uma área de 39,64 km^2. É atravessado pela EN 345, que possibilita a ligação à Covilhã, e pelo início da EN 346, que estabelece a ligação a Pêro Viseu. Na freguesia é de destacar a presença da Barragem de Capinha, que integra uma área de lazer.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 10,4 indivíduos por km^2 na freguesia, o que comparativamente a 2011 assinalou um decréscimo populacional na ordem dos -16,8%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 411 habitantes, que se distribuíam por 193 homens e 218 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -16,8%, correspondendo a -17,5% no caso do género masculino e a -16,2% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram: as dos 0 aos 14 anos com -37,0% e, as faixas etárias dos 15 aos 24 anos e a dos 25 aos 64 anos de idade, com -16,7% para cada uma, não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,06 e faziam parte da população em idade ativa 152 indivíduos, designadamente 81 homens e 71 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a uma diminuição de 19,1%.

N.11 _ ARU de Capinha

O núcleo antigo de Capinha, de traçado orgânico, é constituído por arruamentos estreitos e irregulares e possui um interessante património arquitetónico, com diversas casas senhoriais. As áreas de expansão mais recentes localizam-se ao longo dos arruamentos que permitem aceder ao interior do aglomerado. Os edifícios têm, na generalidade, 2 a 3 pisos, constituindo moradias unifamiliares em banda. Na generalidade, o parque edificado encontra-se em bom estado de conservação, existindo diversos edifícios reabilitados.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Capinha compreende o alargamento a sul, para o núcleo edificado do Bairro das Cortes, sendo a ligação assegurada através da EN 346, que atravessa o aglomerado, garantindo, desta forma, maior coerência e coesão na estrutura delimitada. Garante-se, ainda, uma distância menor entre edifícios habitacionais, considerando a estrutura de povoamento da Capinha, densa no interior e nas franjas da área urbana, logo, não se podendo considerar como ocupação dispersa.

Foram ainda efetuados alguns acertos ao limite de acordo com o novo perímetro urbano, bem como integradas áreas de estruturação de frentes urbanas, garantindo a coesão da paisagem.

Totaliza, após alteração, **14,79 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Castelejo

A freguesia de Castelejo ocupa uma área de 29,52 km^2, confrontando a norte com o concelho da Covilhã e a Sul com o de Castelo Branco. Da freguesia fazem parte, para além da povoação principal, Castelejo, os aglomerados de Açor e de Enxabarda.

Castelejo está implementado numa encosta, algo inclinada, cortada por alguns afluentes à ribeira do Tormentoso que o contorna a Sul.

Açor está situado no extremo Sudoeste da freguesia, com acesso a partir do CM1063.

Enxabarda localiza-se a Sul de Castelejo e tem acesso pela M517, a partir da EN238, a Poente da sede de freguesia.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 19,04 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 apresentou um decréscimo na ordem dos -14,3%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 562 habitantes, que se distribuíam por 266 homens e 296 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -14,3%, correspondendo a -11,0% no caso do género masculino e a -17,1% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-45,9%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-19,6%). Em sentido oposto, aumentou a faixa etária dos 65 ou mais anos com +0,9%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,15 e faziam parte da população em idade ativa 173 indivíduos, nomeadamente, 96 homens e 77 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -29,1%.

N.12 _ ARU de Castelejo

Castelejo apresenta um núcleo antigo, apoiado, essencialmente, na EN238, que atravessa e estrutura o aglomerado. O conjunto teve início ao longo eixo principal, onde se situa a igreja, e desenvolveu-se, ora ao longo deste, ora em arruamentos perpendiculares. Possui um parque edificado degradado, integrando ainda edifícios de cariz tradicional, de 3 pisos, com interesse, no seu conjunto.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Castelejo compreende o alargamento a nascente, pela Rua do Cimo, ao longo da edificabilidade de maior contiguidade e a poente, pela Rua do Fundo, utilizando o mesmo critério. Considerando a estrutura densa de povoamento no núcleo antigo, foram realizados alguns acertos ao limite da ARU delimitada em 2021, tanto a norte como a sul, garantindo coerência na morfologia definida e adequação ao novo perímetro urbano.

A área totaliza, após alteração, **7,18 ha.**

fls 25
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.13 _ ARU de Açor

Açor é constituído por uma estrutura linear, e desenvolve-se ao longo do eixo principal e sobre uma encosta com alguma inclinação, orientada a Nascente e atravessada por alguns afluentes à ribeira da Enxabarda. Este aglomerado encontra-se descaracterizado e em mau estado de conservação, apresenta edificações com linguagens arquitetónicas descontextualizadas, e outras ainda antigas, em avançado estado de degradação.

A Área de Reabilitação Urbana de Açor foi alterada tendo em vista pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano, a integração de espaços intersticiais que contribuem para a coesão da morfologia urbana e o alargamento a nordeste para um pequeno núcleo da Rua de S. Jacinto. Totaliza, após alteração, **3,66 ha.**

N.14 _ ARU de Enxabarda

Enxabarda é um conjunto urbano de alguma dimensão, pois inclui para além do seu núcleo antigo, bolsas periféricas urbanizadas, atravessado pela ribeira com o mesmo nome e alguns afluentes. O núcleo mais antigo é denso, composto por ruas estreitas de traçado um pouco irregular, e está disposto sobre uma encosta sobranceira à ribeira da Enxabarda e a um afluente, que o contorna na vertente Norte e Nascente. Os edifícios nesta zona são em banda e têm geralmente 2 e 3 pisos. As áreas de ocupação mais recente, situadas a Norte do núcleo antigo e ao longo do arruamento que permite o seu acesso, dispõem-se numa zona menos acidentada sobranceira à ribeira e têm uma ocupação bastante dispersa.

Considerando o novo perímetro urbano definido para Enxabarda, que se constitui em 3 "bolsas", ou manchas, de área urbana, foi, a sul, alterado o limite para garantia de coesão da morfologia urbana e alargado ao setor a norte, delimitado abarcando os edifícios habitacionais existentes em continuidade e as áreas de estruturação do espaço urbano.

Totaliza, após alteração, **10,23 ha.**

Jrs 26

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Enxames

Enxames ocupa uma área de 22,48 km^2 e está situada na área central da zona Nordeste do concelho, entre a Serra da Gardunha e a Serra da Canaveira. Ao todo, a freguesia é constituída pelos conjuntos urbanos existentes em Amieiro Alto, Salgueiral, Enxames, Sr.ª do Fastio, Bairro da ponte Nova e Rossio do Magalão.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 19,4 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 revelou um decréscimo na ordem dos -16,0%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 437 habitantes, que se distribuíam por 216 homens e 221 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -16,0%, correspondendo a -18,5% no caso do género masculino e a -13,3% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-31,3%) e a dos 15 aos 24 anos de idade (-60,7%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,16 e faziam parte da população em idade ativa 164 habitantes, designadamente 83 homens e 81 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -12,8%.

N.15 _ ARU de Enxames

A freguesia dos Enxames é caracterizada por uma grande dispersão, não existindo um núcleo consolidado onde se regista maior concentração de população, sendo constituído por vários conjuntos de casas que se foram agregando ao longo dos arruamentos existentes, constituindo, assim, uma tipologia de povoamento particular no território concelhio. No entanto, dispõe de alguns equipamentos de caracter básico, no âmbito da saúde, desporto e lazer, enquadrados no conjunto urbano de Enxames. Na generalidade, os edifícios são de construção relativamente recente e correspondem a moradias unifamiliares com 2 pisos, estando alguns inseridos em pequenas quintas.

Considerando as características particulares da aldeia de Enxames, a alteração à Área de Reabilitação Urbana corresponde a pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano, mantendo-se no conjunto da Sra do Fastio, área de maior centralidade do aglomerado, tendo -se incluindo algumas frentes de arruamento dando coerência à mancha delimitada.

Ocupa, após alteração, uma área de **4,96 ha**.

Fls 27
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Fatela

Situada a Nascente do fundão, junto à EN343, apresenta uma topografia pouco acidentada e está integrada na área do Aproveitamento Hidroagrícola da Cova da Beira. A freguesia ocupa uma área de 11,27 Km^2 e é constituída pelo aglomerado da Fatela e pelo pequeno núcleo urbano da Fatela-Gare.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021, existiam 40,5 indivíduos por Km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -19,1%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 456 habitantes, que se distribuíam por 209 homens e 247 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -19,1%, correspondendo a -21,4% no caso do género masculino e a -17,1% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se evidenciaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 15 aos 24 anos de idade (-56,2%) e a dos 25 aos 64 anos (-20,5%). Em sentido inverso, destacou-se a faixa etária dos 65 ou mais anos de idade, com +3,1%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,30 e faziam parte da população ativa 189 habitantes, designadamente 97 homens e 92 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -28,1%.

N.16 _ ARU de Fatela

Fatela apresenta uma estrutura linear, com desenvolvimento original a partir da zona da igreja, tendo as áreas de ocupação mais recente surgido, essencialmente, a Sul deste núcleo, ao longo do arruamento principal e de uma via de acesso local, com extensão para Sudeste, e a Nordeste da área central, também ao longo de uma via. Integra diversos imóveis de interesse patrimonial e alguns edifícios tradicionais de revestimento a pedra, existindo, porém, linguagens arquitetónicas desenquadradas face ao contexto local.

Considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Fatela corresponde ao alargamento a sudoeste, ao longo da área de edifícios habitacionais da EN 343, à inclusão do núcleo a poente do Largo do Cruzeiro, a noroeste ao prolongamento da área edificada da Rua do Mártir, a sudeste ao núcleo compreendido pela Rua das Fontainhas e Travessa das Fontainhas e a noroeste, à inclusão das edificações em torno da Rua Cabeço do Espírito Santo.

Foi ainda adequado o limite de acordo com a nova qualificação do solo e integradas na ARU algumas frentes de arruamento, totalizando, após alteração, **11,50 ha.**

fls 28
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Lavacolhos

A freguesia de Lavacolhos ocupa uma área de 19,87 km^2 e está situada a Poente da cidade do Fundão e integra o aglomerado urbano de Lavacolhos, atravessado pela EN238, que estabelece a ligação entre o Fundão e o concelho de Pampilhosa da Serra.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021, existiam 9,06 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -23,7%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 180 habitantes, que se distribuíam por 93 homens e 87 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -23,7%, correspondendo a -21,8 no caso do género masculino e a -25,6% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se evidenciaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-38,5%) e a dos 15 aos 24 anos de idade (-60,0%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 1,88 e faziam parte da população ativa 58 habitantes, designadamente 37 homens e 21 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -25,6%.

N.17 _ ARU de Lavacolhos

O núcleo urbano de Lavacolhos dispõe de uma malha bastante interessante, organizada em torno da igreja, com um desenvolvimento radial e orgânico e edifícios em banda com 2 pisos, representativos de uma arquitetura tradicional, existindo, no entanto, diversos edifícios adulterados. As áreas de expansão surgem a Nascente do núcleo antigo e são ocupadas, essencialmente, por moradias unifamiliares isoladas.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Lavacolhos compreende o alargamento, a norte, para os núcleos junto ao Caminho da Argemela e Rua das Vinhas e a sul/sudoeste acompanhando edifícios habitacionais junto à EN 238. Foi ainda adequado o limite à nova qualificação do solo e integradas áreas de estruturação e coesão da morfologia urbana.

Totaliza, após alteração, **8,68 ha.**

fls 29

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Orca

Esta freguesia ocupa uma área de 54,98 km^2 e está situada na vertente Sudeste do território, junto ao concelho de Idanha-a-Nova e de Castelo Branco e é limitada a Nascente pelo ribeiro do Taveiro e a Sul pela ribeira de Alpreade. É atravessada pela EN239, sendo composta por três aglomerados: Orca, Martianas e Zebras.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 9,80 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -17,1%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 539 habitantes, que se distribuíam por 266 homens e 273 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -17,1%, correspondendo a -17,6% no caso do género masculino e a -16,5% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais de destacaram face à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-26,3%) e a dos 15 aos 24 anos (-29,7%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 1,90 e faziam parte da população ativa 149 habitantes, designadamente 91 homens e 58 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -13,4%.

N.18 _ ARU de Orca

Orca é um aglomerado de alguma dimensão, atravessado pela EN239, que permite o acesso a Idanha-a-Nova, sendo composto por um núcleo antigo muito denso, situado na vertente Sul do eixo que o atravessa. A estrutura do núcleo é complexa, com ruas muito estreitas e de traçado labiríntico, enquanto as zonas de ocupação mais recente se localizam essencialmente numa zona situada a Norte da EN239. Este conjunto é atravessado por um afluente da ribeira do Taveiro, que passa a Este do núcleo antigo e se desenvolve para Norte. Na zona mais antiga, existem ainda diversos edifícios com interesse, embora algo degradados, assim como alguns de caracter tradicional com 2 e 3 pisos. Nas zonas mais recentes, a tipologia dominante é a habitação unifamiliar.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Orca compreende o alargamento, a noroeste, para o núcleo edificado do Bairro da Raposa e a nordeste acompanhando os edifícios da Rua das Alminhas, através do prolongamento do eixo da Rua Engº Lopes Galvão. Foi ainda adequado o limite à nova qualificação do solo e integradas áreas de estruturação e coesão da morfologia urbana.

Totaliza, após alteração, **15,99 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.19 _ ARU de Martianas

Martianas é uma pequena aldeia de traçado linear e com ocupação dispersa, mais acentuada no núcleo mais a Sul. Localizada a Nordeste de Orca e muito próxima do concelho vizinho, nesta aldeia há a destacar o enquadramento paisagístico, situada no vale do ribeiro do Taveiro, a meia encosta, com presença de diversos afloramentos graníticos que vão pontuando a paisagem. Os edifícios são maioritariamente moradias unifamiliares, algumas em banda, e apresentam 2 a 3 pisos.

Considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, foi alterada a Área de Reabilitação Urbana de Martianas prolongando o limite para o setor poente, desenvolvendo-se ao longo do edificado e integradas áreas de estruturação da morfologia urbana no setor norte, núcleo mais denso do aglomerado.

Distribui-se, após alteração, ao longo de **3,89 ha.**

N.20 _ ARU de Zebras

Zebras é uma pequena aldeia com início junto à EM558 e a nascente da Ribeira de Alpreade. O núcleo mais antigo possui alguns imóveis com interesse e diversos edifícios tradicionais dispostos a partir da zona central, ao longo de arruamentos muito estreitos e de traçado complexo. Estes têm 2 pisos, sendo que, no núcleo mais denso, são em banda e nas zonas periféricas de tipologia isolada.

Considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, foi alterada a Área de Reabilitação Urbana de Zebras prolongando o limite para o setor norte/nascente, desenvolvendo-se ao longo do edificado do eixo da Rua da Ponte e integradas áreas de estruturação da morfologia urbana no setor poente, núcleo mais denso do aglomerado.

Distribui-se, após alteração, ao longo de **4,90 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Pêro Viseu

Localizada no extremo Norte do concelho, a freguesia de Pêro Viseu é atravessada pela EN346, que possibilita a ligação entre Alcaria e Penamacor. Esta freguesia é composta pelos aglomerados de Pêro Viseu e de Vales de Pêro Viseu. Ocupa uma área de 19,2 Km^2 e situa-se a 12 km do Fundão e a 16 Km da Covilhã.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 33,6 indivíduos por km^2 na freguesia, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -11,6%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 644 habitantes, que se distribuíam por 310 homens e 334 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -11,5%, correspondendo a -10,7% no caso do género masculino e a -12,3% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos (-16,9%) e a dos 15 aos 24 anos de idade (-22,8%), não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,33 e faziam parte da população ativa 250 habitantes, designadamente 142 homens e 108 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -17,2%.

N.21 _ ARU de Pêro Viseu

Pêro Viseu é um aglomerado de alguma dimensão, constituído pelo núcleo antigo e por uma área de ocupação recente. O núcleo antigo é denso e dispõe-se sobre uma encosta inclinada e orientada a Sudoeste, tendo-se desenvolvido numa malha labiríntica, composta por ruas estreitas e irregulares. O conjunto inclui diversos edifícios de cariz tradicional, alguns com linguagens arquitetónicas descontextualizadas. As construções mais recentes, distribuem-se um pouco por todo o núcleo histórico, particularmente, numa área situada a Sul e a Poente da EN346, e referem-se a moradias unifamiliares de tipologia isolada e com 2 pisos de volumetria. O aglomerado é atravessado por diversas linhas de água, que, de certa forma, condicionam a sua ocupação.

Considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, foi alterada a Área de Reabilitação Urbana de Pêro Viseu prolongando o limite para sul, ao longo do edificado estruturado pela Rua do Outeiro e do Perlouco e para nascente, tendo-se englobado a área da Capela do Espírito Santo e as edificações contíguas. Foram ainda integradas pequenas áreas de estruturação da morfologia urbana no núcleo antigo.

Desenvolve-se, após alteração, ao longo de **14,48 ha.**

Fls 32

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.22 _ ARU de Vales de Pêro Viseu

Vales de Pêro Viseu está implantada numa encosta de inclinação suave e com exposição a Sul. É uma pequena aldeia que teve início junto à capela e, posteriormente, se estendeu ao longo do arruamento que a estrutura e dá acesso. Atualmente, e no geral, a ocupação é dispersa e já se prolonga até à EN 346, através de moradias unifamiliares que vão pontuando o arruamento de acesso.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Vales da Pêro Viseu engloba o alargamento a poente, no prolongamento do edificado que se distribui através da Rua Direita e foi adequada ao limite do novo perímetro urbano, também com a introdução de pequenas frentes de arruamento.

Desenvolve-se, após alteração, ao longo de **1,75 ha.**

Freguesia de Silvares

A freguesia de Silvares ocupa uma área de 20,25 Km^2 e está situada na vertente noroeste do Fundão, junto ao rio Zêzere que estabelece a fronteira entre o concelho do Fundão e da Covilhã, que lhe confere uma envolvente natural e paisagística de destaque. É constituída por dois núcleos urbanos, integrados em perímetro urbano: Silvares e Cabeço do Pião.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 47,8 indivíduos por km^2, estabilizando quando comparado com os resultados obtidos em 2011.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 968 habitantes, que se distribuíam por 478 homens e 490 mulheres. Comparando estes resultados com os obtidos em 2011, constatou-se que ocorreu uma estabilização no que à população residente diz respeito.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 968 habitantes, que se distribuíam por 478 (49,4%) homens e 490 (50,6%) mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que a freguesia não perdeu população.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua variação negativa foram as dos 15 aos 24 anos (-28,4%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-12,2%). Em sentido inverso, destacou-se a faixa etária dos 65 e mais anos de idade com um aumento de +36,4%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,30 e faziam parte da população ativa 357 habitantes, designadamente 189 homens e 168 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -17,0%.

fls 33

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.23 _ ARU de Silvares

Silvares situa-se numa encosta do rio Zêzere bastante acidentada, constituindo um importante núcleo urbano de estrutura densa e de grande dimensão. Esta Vila é atravessada pela EN238, que possibilita a ligação ao Fundão e se assume como o eixo estruturante da ocupação, concentrando numa área central, junto à igreja, as principais funções terciárias de apoio. Os edifícios são geralmente em banda e com 3 pisos, sendo que parte deles continua a ser de cariz tradicional. A ocupação mais recente processou-se ao longo da EN238, quer através de uma simples ocupação linear, quer através da criação de vias perpendiculares a esta, mas também numa área a Norte do aglomerado, junto à via que dá acesso à outra margem do rio (concelho da Covilhã) e numa área a Sul do afluente ao Zêzere, que atravessa o aglomerado a Sul. Nestas áreas surgiram não só moradias unifamiliares (2 e 3 pisos), isoladas ou em banda, mas também edifícios de habitação coletiva e equipamentos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Silvares, considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, compreende o alargamento a nascente, para a área de edifícios habitacionais ao longo do desenvolvimento da Rua 8 de Dezembro. Foram ainda efetuados pequenos acertos à delimitação de acordo com o perímetro urbano e tendo em conta a orografia da vila de Silvares.

Totaliza, após alteração, uma área de **43,75 ha.**

N.24 _ ARU de Cabeço do Pião

Cabeço do Pião é um pequeno núcleo, junto ao rio Zêzere, construído de raiz para os trabalhadores das Minas da Panasqueira. Este núcleo foi recentemente recuperado, mantendo os edifícios e estruturas originais (residências, refeitório, edifícios de apoio e o edifico da lavagem do minério), tendo sido alguns destes adaptados para acolher a atual Pousada da Juventude da Mina, inaugurada em 2007.

Pelas características do aglomerado de Cabeço do Pião, de reduzida dimensão, e tendo em conta a entrada em vigor do novo perímetro urbano, a alteração à área de Reabilitação Urbana corresponde ao espaço habitacional definido em PDM, num total de **4,15 ha.**

fls 34
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Soalheira

A freguesia da Soalheira ocupa uma área de 12,42 Km^2 e está situada no extremo Sul do concelho, numa encosta da Serra da Gardunha orientada a Sul, fazendo fronteira com o concelho de Castelo Branco. A estrutura urbana da freguesia é constituída pelo aglomerado da Soalheira.

No que respeita à densidade populacional em 2021 existiam 68,6 indivíduos por Km^2 na freguesia, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -4,4%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 852 habitantes, que se distribuíam por 410 homens e 442 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -4,4%, correspondendo a -6,6% no caso do género masculino e a -2,2% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, a faixa etária que mais se destacou face à sua variação negativa foi a dos 15 aos 24 anos, com -43,4%. Em sentido inverso, aumentou a faixa etária dos 0 aos 14 anos de idade com +11,4%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,11 e faziam parte da população ativa 316 habitantes, designadamente 173 homens e 143 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um acréscimo de +1,6%.

N.25 _ ARU de Soalheira

Soalheira teve origem num núcleo antigo de traçado orgânico, implantado entre duas linhas de água, e posteriormente apresentou um desenvolvimento linear para Sudoeste e Norte. É um aglomerado de dimensão considerável, que assume importância a nível concelhio, tanto pela sua disposição como por se situar muito próximo do nó da A23, com a EN18. As construções nas áreas de ocupação recente surgem, na generalidade, sob a forma de moradias unifamiliares com 2 pisos, de tipologia isolada, geminada ou em banda.

É ainda de salientar que a ocupação na zona a Sudoeste do núcleo antigo, resulta de uma estrutura urbana com início nos anos 70 e com base numa ocupação composta por moradias unifamiliares de tipologia isolada.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Soalheira compreende o alargamento, a sudoeste, à área de edifícios habitacionais, em estrutura de bairro, a poente do Largo da Escola Nova, desenvolvendo-se a partir do Largo Dr. Francisco Rolão Preto e a norte, ao longo das Ruas Vale do Pisco João Sanches Rolão Preto. Considerando a delimitação do novo perímetro urbano, foram efetuados pequenos acertos de acordo com o novo limite, tendo sido recuada, também uma área de espaço verde urbano no interior do aglomerado, agora classificada em solo rústico.

Desenvolve-se, após alteração, num total de **27,29 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia de Souto da Casa

Souto da Casa ocupa uma área de 29,37 km^2 e situa-se no sopé da Serra da Gardunha, defronte da Serra da Estrela, próximo da sede de Concelho, o Fundão, de onde dista cerca de 5 km. Faz fronteira a Norte com Telhado, Aldeia Nova do Cabo e Aldeia de Joanes, a Oeste com Castelejo, a Este com Alcongosta e Castelo Novo e a Sul com São Vicente da Beira, concelho de Castelo Branco.

É composta pela sua sede de freguesia, Souto da Casa, e por mais cinco pequenos aglomerados: Casal Álvaro Pires, Serrado, Vale de Urso, Vale Mendinho/Salgueiral e Vale Palaio.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 25,4 indivíduos por km^2 na freguesia, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -7,6%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 746 habitantes, que se distribuíam por 340 homens e 406 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -7,6%, correspondendo a -8,6% no caso do género masculino e a -6,7% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram face à sua variação negativa foram a dos 15 aos 24 anos, com -25,0% e a dos 65 ou mais anos, com -13,2%. Em sentido inverso, aumentou a faixa etária dos 0 aos 14 anos de idade com +2,8%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,17 e faziam parte da população ativa 291 habitantes, designadamente 149 homens e 142 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -0,3%.

N.26 _ ARU de Souto da Casa

Souto da Casa é atravessado pela EN 238, encontrando-se o grosso do aglomerado a Sul deste eixo. Apresenta um núcleo antigo compacto, de traçado radio concêntrico e arruamentos estreitos, tendo-se posteriormente expandido tentacularmente ao longo dos eixos viários, em torno do núcleo mais antigo. No interior do aglomerado existem diversos edifícios tradicionais, embora já intercalados com novas construções resultantes de processos de renovação urbana, que conferem ao conjunto alguma descaracterização. As zonas de ocupação mais recente têm uma ocupação dispersa, já que os edifícios se vão implantando arbitrariamente pelo espaço, embora ao longo de arruamentos existentes. Nas áreas situadas nas imediações do perímetro urbano existem diversos edifícios, integrados em solo rústico.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Souto da Casa compreende o alargamento, a noroeste, à área de edifícios que se desenvolve a partir da Rua de S. Gens, e a nordeste, até à Escola Básica. Considerando a delimitação do novo perímetro urbano, foram efetuados pequenos acertos de acordo com o novo limite, e integradas áreas de frentes de arruamento de forma a garantir a coesão e estruturação da morfologia urbana.

Desenvolve-se, após alteração, num total de **13,79 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA A 22/04/2024

N.27 _ ARU de Vale de Urso

Vale de Urso, situado no extremo Sul da freguesia e a Poente da EN352 e de um afluente à ribeira do Tormentoso, que o limitam a Sul, está implantado numa encosta sobranceira à ribeira que o contorna. A ocupação, não muito densa, foi-se estabelecendo ao longo de arruamentos perpendiculares à estrada de acesso, e os edifícios, destinados ao uso habitacional, têm geralmente dois pisos e são de tipologia em banda.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Vale de Urso compreende, parcialmente, a adequação ao novo perímetro urbano, integrando, também, áreas que contribuem para a coesão morfológica e paisagística da aldeia, num total de **4,79 ha**.

Freguesia de Telhado

A freguesia de Telhado ocupa uma área de 17,64 km^2 e situa-se na metade ocidental do território concelhio, num local de relevo pouco acidentado, atravessado pelas ribeiras da Gardunha, das Gabefas, do Carcavão e do Tormentoso. A estrutura urbana da freguesia é constituída pelos aglomerados de Telhado e de Freixial.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 32,8 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -6,3%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 579 habitantes, que se distribuíam por 284 homens e 295 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -6,3%, correspondendo a -4,7% no caso do género masculino e a -7,8% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais de destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 15 aos 24 anos de idade (-22,6%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-16,7%). Em sentido inverso, destacaram-se as faixas dos 0 aos 14 anos com um crescimento de +2,7% e a dos 65 e mais anos de idade com +13,7%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,21 e faziam parte da população ativa 219 habitantes, designadamente 114 homens e 105 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -14,8%.

fls 37
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.28 _ ARU de Telhado

Telhado é um aglomerado que se desenvolveu a partir do núcleo mais antigo que contorna a igreja, de forma linear e dispersa ao longo dos arruamentos envolventes. O núcleo antigo é consolidado e inclui ainda alguns edifícios de interesse arquitetónico. As construções novas surgem de forma difusa um pouco por toda a área envolvente à zona do núcleo consolidado, constituídas por moradias unifamiliares de tipologia de ocupação isolada e têm geralmente 2 pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Telhado corresponde ao prolongamento, a sudoeste, aos edifícios habitacionais pela Rua do Cimo, a norte, ao núcleo que se desenvolve pela Rua do Cemitério e, a nascente, às frentes edificadas da Rua 11 de Abril, terminando no cruzamento com a EN 343 e Espaço Verde a norte.

Foi, ainda, acertada a delimitação de acordo com o novo perímetro urbano e integradas áreas que contribuem para a colmatação e coesão morfológica da estrutura urbana.

Totaliza, após alteração, **8,22 ha.**

N.29 _ ARU de Freixial

Freixial é uma pequena aldeia situada a Sul de Telhado e a Norte da EN238. Este núcleo tem ocupação ao longo do arruamento que o atravessa e o vai estruturando. No entanto, inclui no seu interior um pequeno conjunto de casas bastante denso, que deu origem à sua formação. As casas encontram-se muito degradadas e em mau estado de conservação, não apresentando grande sintoma de dinamismo urbano. Contudo, as construções novas vão-se localizando tendencialmente ao longo do arruamento que interliga Freixial a Aldeia Nova do Cabo e ao Fundão.

Considerando a delimitação do novo perímetro urbano, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Freixial corresponde ao prolongamento, a nascente, ao núcleo que se desenvolve pela Rua Principal e, a sul, pela Rua do Cemitério.

Foram ainda efetuados pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano e integradas áreas que contribuem para a colmatação e coesão morfológica da estrutura urbana.

Totaliza, após alteração, **4,73 ha.**

fls 38
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Freguesia dos Três Povos

A freguesia dos Três Povos ocupa uma área de 65,96 km^2 e está inserida na área de regadio da Cova da Beira, situada no extremo Nordeste do concelho, envolvidas por recursos hídricos importantes, como são a Barragem de Escarigo, situada a Norte deste aglomerado e a ribeira da Meimoa, que atravessa a freguesia a Sul do aglomerado de Escarigo, e permitindo a prática de agricultura. Esta freguesia integra o núcleo denominado de "Três Povos", constituído por Salgueiro, Quintãs e Escarigo.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 11,22 indivíduos por Km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -19,0%.

De acordo com o último recenseamento da população, a freguesia tinha 740 habitantes, que se distribuíam por 345 homens e 395 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -19,0%, correspondendo a -19,6% no caso do género masculino e a -18,6% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-46,5%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-35,2%). Em sentido inverso, destacou-se a faixa etária dos 65 e mais anos de idade com um crescimento de +4,4%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 1,98 e faziam parte da população ativa 179 habitantes, designadamente 96 homens e 83 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -36,1%.

N.30 _ ARU de Três Povos

Salgueiro tem o seu núcleo antigo situado a Nascente da EN570, a via que atravessa os três núcleos. Inicialmente com um traçado orgânico, tem desenvolvimento posterior ao longo do arruamento para Poente, de traçado linear e com alguma inclinação, e ao longo da EN para Sul, numa grande extensão. Na zona antiga, encontram-se ainda edifícios com algum valor arquitetónico. Nas áreas mais recentes, os edifícios têm entre 2 e 3 pisos, e apresentam, em algumas situações dissonâncias.

Quintãs situa-se um pouco a Norte da localidade de Salgueiro, tendo apenas como separação um afluente à ribeira da Meimoa. O desenvolvimento de Quintãs deu-se em torno da Igreja, situada a Poente da EN 570, e para uma área a Nascente deste eixo, onde ainda existem diversos edifícios tradicionais. Mais recentemente a expansão processou-se ao longo dos arruamentos situados a Poente da EN. As áreas de ocupação recente apresentam uma ocupação algo dispersa, constituída, essencialmente, por moradias unifamiliares isoladas, com 2 e 3 pisos.

Escarigo, situado diretamente a Norte do aglomerado de Quintãs, tem uma estrutura com desenvolvimento inicial em torno da igreja, situada junto à EN 570, e mais recentemente, para uma área a Nascente e ao longo deste eixo. Na generalidade, o aglomerado encontra-se bastante degradado e descaracterizado pela presença de edifícios com linguagens arquitetónicas descontextualizadas. Os edifícios no interior do aglomerado chegam a atingir 4 pisos, enquanto nas áreas mais periféricas têm geralmente 2 pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Três Povos corresponde ao prolongamento a sul, pelo contínuo edificado da Estrada Principal e Bairro da Quinta Branca e, a nascente, ao restante núcleo da Rua das Moitinhas.

Foram ainda efetuados acertos à nova qualificação de solo e integradas áreas de que contribuem para a colmatação e coesão da morfologia urbana.

fls 39

PRESENTE À REUNIÃO DA CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Totaliza, após alteração, **38,11 ha.**

União de Freguesias de Fundão, Valverde, Donas, Aldeia de Joanes e Aldeia Nova do Cabo

A união de freguesias, onde se localiza a sede de concelho, ocupa uma área de 57,83 km^2 e integrou as freguesias envolventes, nomeadamente Donas, Aldeia de Joanes, Aldeia Nova do Cabo e Valverde, o maior polo de concentração de população do concelho, incluindo os perímetros urbanos da cidade do Fundão, integrando a Aldeia de Joanes, da Aldeia Nova do Cabo, de Donas e Teixugas e de Valverde e Carvalhal.

No que diz respeito à densidade populacional em 2021 existiam 218,55 indivíduos por Km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -5,9%.

De acordo com o último recenseamento da população, a união de freguesias tinha 12639 habitantes, que se distribuíam por 6107 homens e 6532 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -6%, correspondendo a -5,3% no caso do género masculino e a -6,5% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-25,1%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-10,6%). Em sentido inverso, destacou-se a faixa etária dos 65 e mais anos de idade com um crescimento de +24,6%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,31 e faziam parte da população ativa 5892 habitantes, designadamente 2971 homens e 2921 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -9,1%.

FRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

fls 40

N.31 _ ARU de Aldeia de Joanes

Aldeia de Joanes caracteriza-se pela ligação urbana e funcional à cidade do Fundão, constituindo, por isso, um aglomerado com influência da mesma. Desta forma, a evolução urbana traduziu-se de modo heterogéneo, encontrando-se diversas tipologias de ocupação, desde edifícios de habitação coletiva com mais de 6 pisos, até ao casario tradicional. O núcleo antigo apresenta, no entanto, uma estrutura densa com arruamentos estreitos e labirínticos, em contraste com as áreas de ocupação recente.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Aldeia de Joanes compreende o ligeiro prolongamento, a sul, para o edificado da Travessa do Paço, a nascente para a EN 343 até à área da Escola Básica e a norte/nordeste, para o núcleo edificado contíguo também da EN 343.

Foram ainda integradas frentes de arruamento e pequenas áreas que contribuem para a coesão da morfologia urbana, de acordo com a nova qualificação de solo.

Totaliza, após alteração, **5, 29 ha.**

N.32 _ ARU de Aldeia Nova do Cabo

Aldeia Nova do Cabo apresenta um desenvolvimento linear ao longo arruamento que o atravessa e ao longo de vias perpendiculares a este. O aglomerado incorpora diversas casas senhoriais e vários edifícios com interesse patrimonial. Todavia, existem alguns edifícios no seu interior que destoam do conjunto, por apresentarem linguagens arquitetónicas dissonantes e volumetrias desadequadas.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Aldeia Nova do Cabo compreende o prolongamento, nascente, pela Rua de Santo António e a sul, para um núcleo edificado com acesso pela Rua do Calvário .

Foram ainda integradas áreas que contribuem para a colmatação e coesão da morfologia urbana, de acordo como novo perímetro urbano.

Totaliza, após alteração, **8,27 ha.**

fls 43

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.33 _ ARU de Donas/Teixugas

Donas/ Teixugas são dois lugares integrados no mesmo aglomerado e que se encontram separados pelo atravessamento da linha férrea, junto à EN18 e ao nó da A23.

O núcleo antigo apresenta uma organização polinuclear, com desenvolvimento em torno de espaços públicos onde se localizam edifícios de grande interesse arquitetónico. As áreas de expansão surgem em zonas periféricas de forma dispersa e difusa, ao longo dos arruamentos existentes, com a implantação de moradias unifamiliares isoladas. As áreas já consolidadas apresentam ainda diversos espaços que não foram ocupados.

Considerando a nova qualificação do solo, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Donas/Teixugas compreende, a poente, no setor sul, o prolongamento para o edificado da Rua do Lagar e no setor norte, para o edificado da Rua Fonte dos Prados, incluindo a área de lazer e equipamento social. Foi, ainda, alargado o limite ao longo do edificado da Rua do Cemitério e, a nascente, pelo prolongamento da Rua do Fundo, até ao conjunto do Bairro de São Sebastião.

Procedeu-se também à integração de áreas de colmatação e coesão da estrutura eu morfologia urbana, totalizando **7,27 ha.**

N.34 _ ARU de Chãos

Chãos situa-se a Nascente de Teixugas, junto à EM522, que possibilita a ligação a Alcaide. É um pequeno aglomerado com desenvolvimento ao longo de uma via perpendicular ao eixo que a atravessa. No interior da sua estrutura urbana existem alguns edifícios com interesse e outros de tipologia arquitetónica tradicional. Nas áreas periféricas, essencialmente, a Norte e ao longo da EM522, surgem edifícios mais recentes de utilização unifamiliar.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Chãos corresponde ao prolongamento, a sul, do edificado da Rua do Espírito Santo e, a nascente, da Rua da Fonte. Foram ainda efetuados pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano.

Totaliza, após alteração, **2,29 ha.**

fls 42

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.35 _ ARU de Valverde

Valverde é composto por um núcleo antigo de pequena dimensão de arruamentos estreitos de traçado irregular, que, posteriormente, se desenvolveu linearmente ao longo da EN343 - via que o atravessa. As construções existentes têm geralmente 2 pisos, sendo que no interior do aglomerado são de caracter tradicional, grande parte em mau estado de conservação, e nas zonas de ocupação recente são moradias unifamiliares, em banda, geminadas ou isoladas. Recentemente, as novas construções têm-se vindo a fixar, essencialmente, ao longo da EN343.

Considerando o novo perímetro urbano e a nova qualificação do solo, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Valverde corresponde ao prolongamento a sudeste, pela Rua D. João de Oliveira Matos e a norte, integrando o edificado da Rua Cruz das Almas, Rua da Escola Nova e Caminho da Várzea, até à Escola Básica e Pavilhão Desportivo.

Foram ainda efetuados pequenos acertos à nova qualificação do solo, num total de **7,53 ha.**

N.36 _ ARU de Carvalhal

Carvalhal situa-se diretamente a Nascente de Valverde, junto à EN343, que possibilita a ligação a Fatela. É um aglomerado de feição recente, com a sua ocupação apoiada, essencialmente, no eixo viário que o atravessa. As edificações têm 2 ou 3 pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Carvalhal corresponde, ao alargamento, a sul, à área de espaço habitacional da Estrada Municipal e, a nascente, ao edificado em torno da EN343, Rua da Lavajola e às habitações em contiguidade no Caminho da Grade de Ouro.

Foram ainda efetuados pequenos acertos de acordo com o novo limite de perímetro urbano e integradas pequenas áreas intersticiais, garantindo coesão à morfologia urbana, totalizando **8,62 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

União de Freguesias de Janeiro de Cima e Bogas de Baixo

A união de freguesias, ocupa uma área de 46,36 Km^2 e uma densidade populacional em 2021 de 9,17 indivíduos por Km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -15,0%.

Está situada no extremo Sudoeste do concelho e contempla para além dos perímetros urbanos em vigor de Janeiro de Cima e de Bogas de Baixo, os das aldeias de Ladeira, Maxial da Ladeira e Urgeiro.

De acordo com o último recenseamento da população, a União de Freguesias tinha 425 habitantes, que se distribuíam por 197 homens e 228 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -15,0%, correspondendo a -16,2% no caso do género masculino e a -14,0% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais de destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-48,6%) e a dos 25 aos 64 anos de idade (-33,0%). Em sentido inverso, destacaram-se as faixas etárias dos 15 aos 24 anos de idade (+28,0%) e a dos 65 e mais anos de idade com um crescimento de +0,4%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 1,95 e faziam parte da população ativa 108 habitantes, designadamente 54 homens e 54 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -12,9%.

N.37 _ ARU de Bogas de Baixo

Bogas de Baixo situa-se a Nascente da EN238 e apresenta um povoamento com tendência para a dispersão ao longo das vias, não possuindo propriamente um núcleo consolidado. A ocupação tem surgido sobre a encosta sobranceira à ribeira de Bogas, já que os terrenos adjacentes a esta são bastante férteis para a agricultura. Este aglomerado encontra-se bastante alterado, com edifícios, maioritariamente, habitacionais com 2 e 3 pisos e linguagens arquitetónicas dissonantes.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Bogas de Baixo corresponde, ao alargamento ao edificado a noroeste da Rua da Eira, a pequenos acertos de acordo com o novo limite de perímetro urbano e à integração de áreas de colmatação e coesão da estrutura e morfologia urbana.

Totaliza, após alteração, **8,47 ha.**

fls 44

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.38 _ ARU de Ladeira

Ladeira é uma pequena aldeia implantada numa vertente exposta a Norte, com alguma inclinação. É atravessada pela ribeira da Ladeira e por alguns afluentes, sendo composta por poucas casas que surgem implantadas arbitrariamente, mas que, apesar de tudo, permitem uma boa integração na paisagem. Estas casas são em xisto e têm geralmente 1 e 2 pisos, encontrando-se a maioria em mau estado de conservação.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Ladeira inclui pequenos acertos de acordo com o novo perímetro urbano e a integração de áreas de continuidade na estrutura urbana do aglomerado, num total de **1,74 ha.**

N.39 _ ARU de Maxial da Ladeira

Maxial situa-se a Norte de Ladeira, e apresenta uma estrutura linear com desenvolvimento ao longo dos eixos existentes. Integra uma estrutura mais antiga, numa pequena área do núcleo urbano, com edifícios de 1 piso, em xisto, embora em avançado estado de degradação.

Considerando a nova delimitação de perímetro urbano, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Maxial da Ladeira inclui o prolongamento a norte/noroeste e poente pela Rua do Cruzeiro e Rua da Escola, pequenos acertos de acordo com o novo limite definido em Plano Diretor Municipal e a integração de áreas de continuidade na estrutura urbana do aglomerado, num total de **4,71 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.40 _ ARU de Urgeiro

O acesso a Urgeiro faz-se a partir de arruamento que sai da EN 238. Destaca-se o seu enquadramento paisagístico, pois está implantado numa encosta sobranceira ao rio Zêzere. Este aglomerado, de muito pequena dimensão, teve um desenvolvimento com início em torno da zona da igreja, de forma bem densa, e posteriormente para Poente, embora de forma mais dispersa.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Urgeiro corresponde ao prolongamento a sudoeste ao edificado existente e a acertos de acordo com o novo limite definido em Plano Diretor Municipal, num total de **2,60 ha.**

União de Freguesias de Póvoa de Atalaia e Atalaia do Campo

As freguesias de Póvoa de Atalaia e de Atalaia do Campo ocupam uma área de 24,18 km^2 e uma densidade populacional em 2021 de 42,97 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 revelou um decréscimo na ordem dos -12,5%.

A união de freguesias situa-se junto às faldas da Serra da Gardunha, na vertente Nordeste, e a Sudeste da cidade, sendo constituídas por uma estrutura urbana interligada, tendo, no entanto, cada uma um núcleo antigo próprio e dissociado do outro, pelo que no conjunto, contempla dois perímetros urbanos, uma que integra o aglomerado de Atalaia do Campo, a sul, e outro para Póvoa de Atalaia, a norte, com acesso a partir da EM 560.

De acordo com o último recenseamento da população, a união de freguesias tinha 1039 habitantes, que se distribuíam por 490 homens e 549 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -12,5%, correspondendo a -13,4% no caso do género masculino e a -11,7% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 15 aos 24 anos de idade (-44,2%) e a dos 65 ou mais anos de idade com -13,0%. Em sentido inverso, destacou-se a faixa etária dos 0 aos 14 anos de idade com um crescimento de +10,7%.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,13 e faziam parte da população ativa 314 habitantes, designadamente 161 homens e 153 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo de -15,6%.

Fls 46

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

22/04/2024

N.41 _ ARU de Póvoa de Atalaia

Póvoa da Atalaia está situada a Norte de Atalaia do Campo, com um afluente à ribeira da Meceira e uma área de ocupação recente a separar os dois aglomerados. Apresenta um povoamento pouco denso, com base num desenvolvimento linear, composto por diversos arruamentos. Os edifícios na zona mais antiga, situada no extremo Nascente da via estruturante, são geralmente em banda com 2 pisos, enquanto que, nas áreas de ocupação mais recente, são moradias unifamiliares.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Atalaia inclui o alargamento a nascente, considerando o novo perímetro urbano, pela Rua da Eira, a sul, pela continuidade da Rua Poeta Eugénio de Andrade e edificado dos arruamentos perpendiculares a esta e poente, através da Avenida 1º de Maio e pelos edifícios que se distribuem pelos arruamentos em desenvolvimento a partir da Rua da Cantina.

Foram ainda integradas de áreas de continuidade na estrutura urbana do aglomerado, garantido a coesão morfológica e paisagística, num total de **11,15 ha.**

N.42 _ ARU de Atalaia do Campo

Atalaia do Campo está implantada numa zona delimitada a Sul pela ribeira de Alpreade, a Este pela ribeira de Meceira e a Norte por um afluente desta ribeira, pelo que se encontra algo constrangida. Este aglomerado possui uma estrutura linear com início em torno da igreja e posterior desenvolvimento ao longo de eixos de traçado retilíneo, essencialmente ao longo da EM 560. Foram efetuadas intervenções no núcleo antigo que alteraram, de alguma forma, o património edificado e conferiram ao aglomerado uma certa descaracterização urbana. Na generalidade, os edifícios têm 2 pisos e são destinados ao uso habitacional.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Atalaia do Campo corresponde ao ligeiro alargamento a nascente, pela Rua da Igreja, e a norte, pelo edificado da Rua da Fonte. Considerando a nova qualificação do solo, foi prolongado o limite no setor poente norte, ao longo da Avenida João Guilherme Moura, até ao equipamento Escola Básica e no setor poente sul, ao longo do edificado da Rua de Santo António. A sudeste, foi integrado o núcleo edificado da Rua dos Bairrinhos.

Desenvolve-se, após alteração, ao longo de **7,32 ha.**

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

União de Freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha

A união de freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha ocupam uma área de 72,69 Km^2 e uma densidade populacional em 2021 de 16,47 indivíduos por km^2, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um decréscimo na ordem dos -15,5%.

Situadas no extremo Nascente do concelho, a união de freguesias de Vale de Prazeres e Mata da Rainha, fazem fronteira com o município de Penamacor, tendo o seu limite na ribeira do Taveiro. Fazem parte desta união de freguesias os seguintes aglomerados urbanos: Catrão, Cortiçada, Mata da Rainha, Póvoa Palhaça, Quinta do Monte Leal, Quinas da Torre e Vale de Prazeres.

De acordo com o último recenseamento da população, a união de freguesias tinha 1197 habitantes, que se distribuía por 564 homens e 633 mulheres. Comparando a evolução destes dados com os resultados obtidos em 2011, verificou-se que ocorreu uma taxa de variação negativa na ordem dos -15,5%, correspondendo a -13,8% no caso do género masculino e a -16,9% no feminino.

Para o mesmo período e de uma forma geral, as faixas etárias que mais se destacaram quanto à sua taxa de variação negativa foram as dos 0 aos 14 anos de idade (-24,0%) e a dos 65 e mais anos de idade com -22,6%, não se registando acréscimos populacionais nas restantes faixas etárias.

Passando à caraterização das famílias clássicas em 2021, a dimensão média situava-se nos 2,10 e faziam parte da população ativa 353 habitantes, designadamente 200 homens e 153 mulheres, o que comparativamente a 2011 correspondeu a um aumento de +0,9%.

N.43 _ ARU de Cortiçada

Cortiçada localiza-se a Nascente do aglomerado de Vale de Prazeres e ao longo da EM 1075. É uma pequena aldeia que se desenvolveu em torno do cruzamento entre duas vias/arruamentos. Atravessado por uma linha de água, este pequeno aglomerado tem diversas construções novas, apoiadas no eixo viário principal, constituídas por moradias unifamiliares isoladas e 2 pisos.

Considerando o novo perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Cortiçada corresponde ao prolongamento a poente ao longo do edificado que se desenvolve através da Rua Sra. das Preces e Avenida Monte das Amoreiras e a nascente, coincidindo com o limite do perímetro urbano, efetivamente edificado.

Foram ainda integradas pequenas áreas de frentes urbanas, garantindo a continuidade da morfologia urbana, num total de **3,69 ha.**

fls 48

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.44 _ ARU de Mata da Rainha

Mata da Rainha, com acesso a partir da EM1074, está implantado numa área montanhosa, incluída ainda na periferia do maciço da Serra da Gardunha, num local sobranceiro a toda a área de vale, com grande interesse natural e paisagístico. É um aglomerado de estrutura linear, com origem no recinto da Igreja, e posterior desenvolvimento ao longo dos eixos que possibilitam o seu acesso. Este aglomerado encontra-se bastante descaracterizado e degradado. Os edifícios dispõem-se em banda ao longo dos arruamentos, sendo de tipologia unifamiliar, com 2 pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Mata da Rainha corresponde ao prolongamento, a poente, ao longo da Rua e Travessa da Liberdade, incluindo uma área qualificada como espaço de equipamento em Plano Diretor Municipal. Foram ainda efetuados pequenos acertos de acordo com o novo limite de Perímetro Urbano.

Desenvolve-se, após alteração, em **4,95 ha.**

N.45 _ ARU de Póvoa Palhaça

Póvoa Palhaça é uma pequena aldeia situada ao longo da EM 561 (que permite o acesso à EN 346), sendo atravessada, a Nascente, por um dos vários afluentes do ribeiro de Rija. Fora do aglomerado, mas junto à via que o atravessa, existem uma igreja e uma escola. Este aglomerado encontra-se algo degradado.

A área central de Póvoa Palhaça foi qualificada como Aglomerado Rural em Plano Diretor Municipal e os restantes núcleos como Áreas de Edificação Dispersa, mantendo, no entanto, identidade territorial, funções centrais e características agregadoras, que a definem como aldeia. Assim, a alteração à Área de Reabilitação Urbana de Póvoa Palhaça, corresponde à adequação aos novos limites definidos em PDM, mantendo a estrutura geral de 2021.

Desenvolve-se, após alteração, em **1,39 ha.**

fls 49

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

N.46 _ ARU de Quinta do Monte Leal

Quinta do Monte Leal está situado numa encosta, junto à linha férrea e à via que atravessa Cortiçada, embora mais a Nascente. É um aglomerado de pequena dimensão, que se desenvolveu, a partir do núcleo mais antigo, enquadrado entre duas linhas de água e numa área inclinada, de forma linear face ao CM 1075. Os edifícios, geralmente, são moradias unifamiliares com 2 ou 3 pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Quinta do Monte Leal corresponde a pequenos acertos de acordo com o novo limite de perímetro urbano e à integração de áreas de frentes urbanas garantido a continuidade morfológica da estrutura da aldeia.

Totaliza, após alteração, **6,86 ha.**

N.47 _ ARU de Quintas da Torre

Quintas da Torre, cujo acesso se faz pela EM 561, situado no extremo nordeste da União de Freguesias, é um aglomerado constituído por três conjuntos urbanos de muito pequena dimensão e pouca expressão, situando-se dois junto à referida via e o terceiro numa zona interior, com acesso próprio. A ocupação é bastante dispersa, sendo constituída por moradias unifamiliares com 1 e 2 pisos.

A área de Reabilitação Urbana de Quintas da Torre mantém-se delimitada no núcleo mais central da aldeia, correspondendo a alteração à adequação ao novo limite de perímetro urbano, integrando-se pequenas áreas de continuidade morfológica da estrutura da aldeia, num total de **3,26 ha.**

FREGUESIA À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22 | 04 | 2024

N.48 _ ARU de Vale de Prazeres

Vale de Prazeres situa-se na vertente poente da União de freguesias e é cortada por diversos afluentes da ribeira dos Cravos, no sentido Norte-Sul, sendo estes provenientes da encosta da Serra da Gardunha. É atravessada pela EM239, que estabelece a ligação entre a EN 18 e o concelho de Idanha-a-Nova, e é contornada a Norte pela linha férrea. O núcleo antigo do aglomerado desenvolveu-se em torno da igreja, com base num traçado composto por ruas estreitas e irregulares e edifícios com 2 ou 3 pisos habitacionais, apresentando alguns deles linguagens descontextualizadas face às características arquitetónicas locais. As áreas de ocupação recente, situadas na área a Nascente do núcleo antigo, são constituídas, essencialmente, por moradias unifamiliares com dois pisos.

A alteração à Área de Reabilitação Urbana de Vale de Prazeres inclui o alargamento a nascente, para o edificado das Ruas Pintor Barata Moura, Estrada da Estação e Avenida Ribeiro dos Cravos. Foram efetuados acertos de acordo com a nova classificação e qualificação do solo e integradas frentes urbanas de ligação entre áreas edificadas.

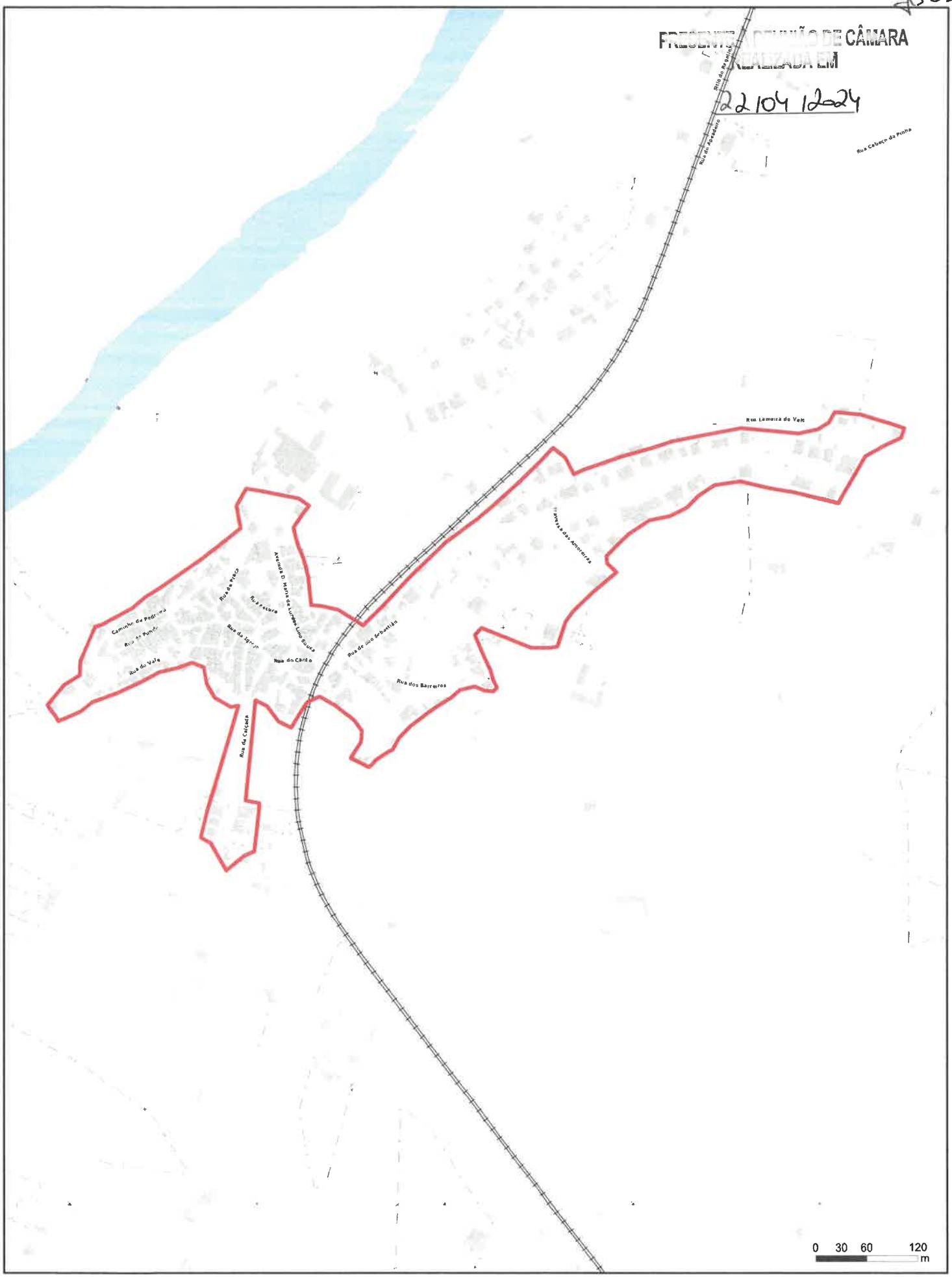
Totaliza, após alteração, **9,89 ha**.

ANEXO II - Cartografia

Plantas com a Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana alteradas

fls 51

PRESENTE REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

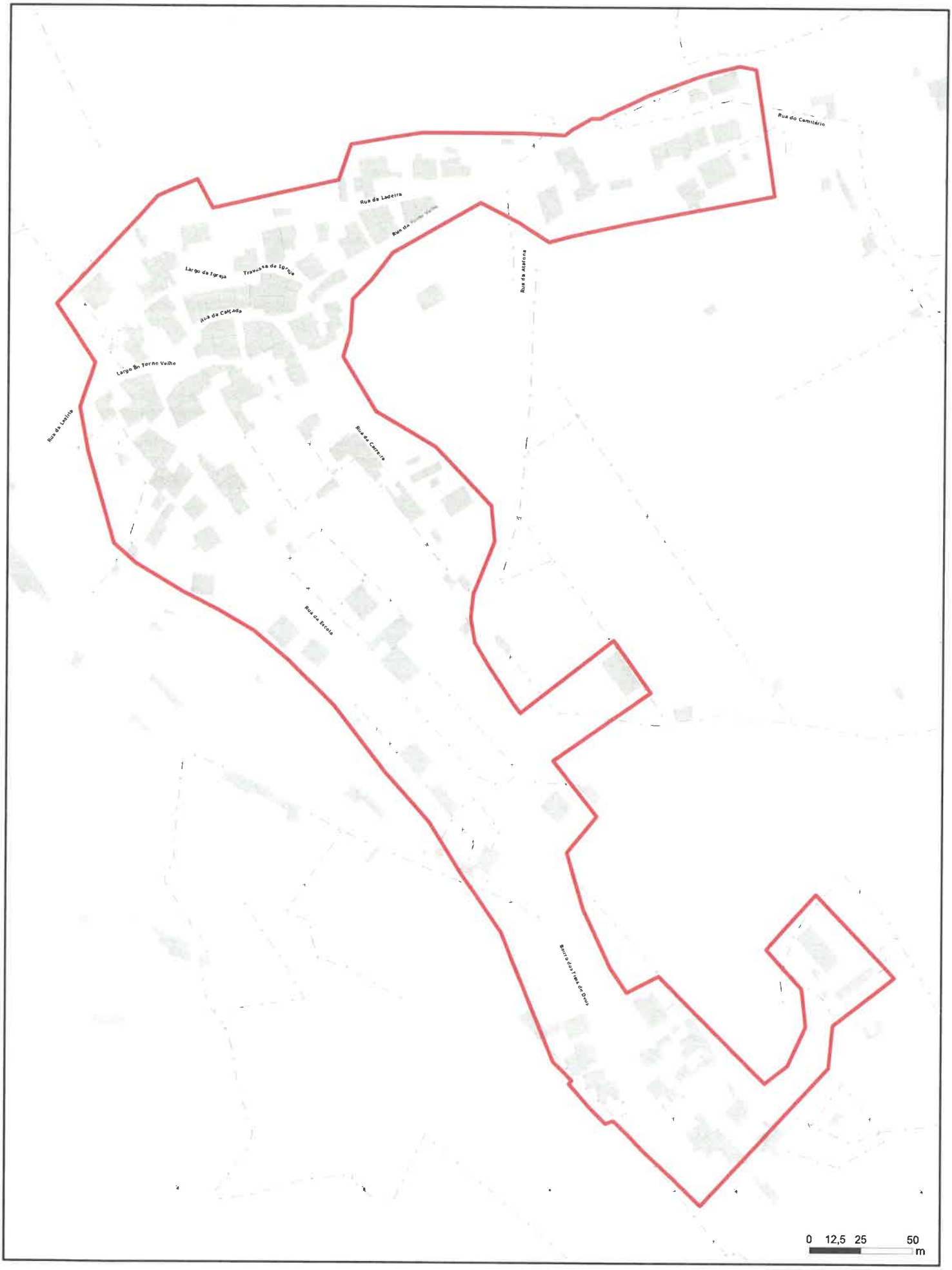


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Alcaria

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Pesinho

Limite ARU

N

10/04/2024

Fls 52

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

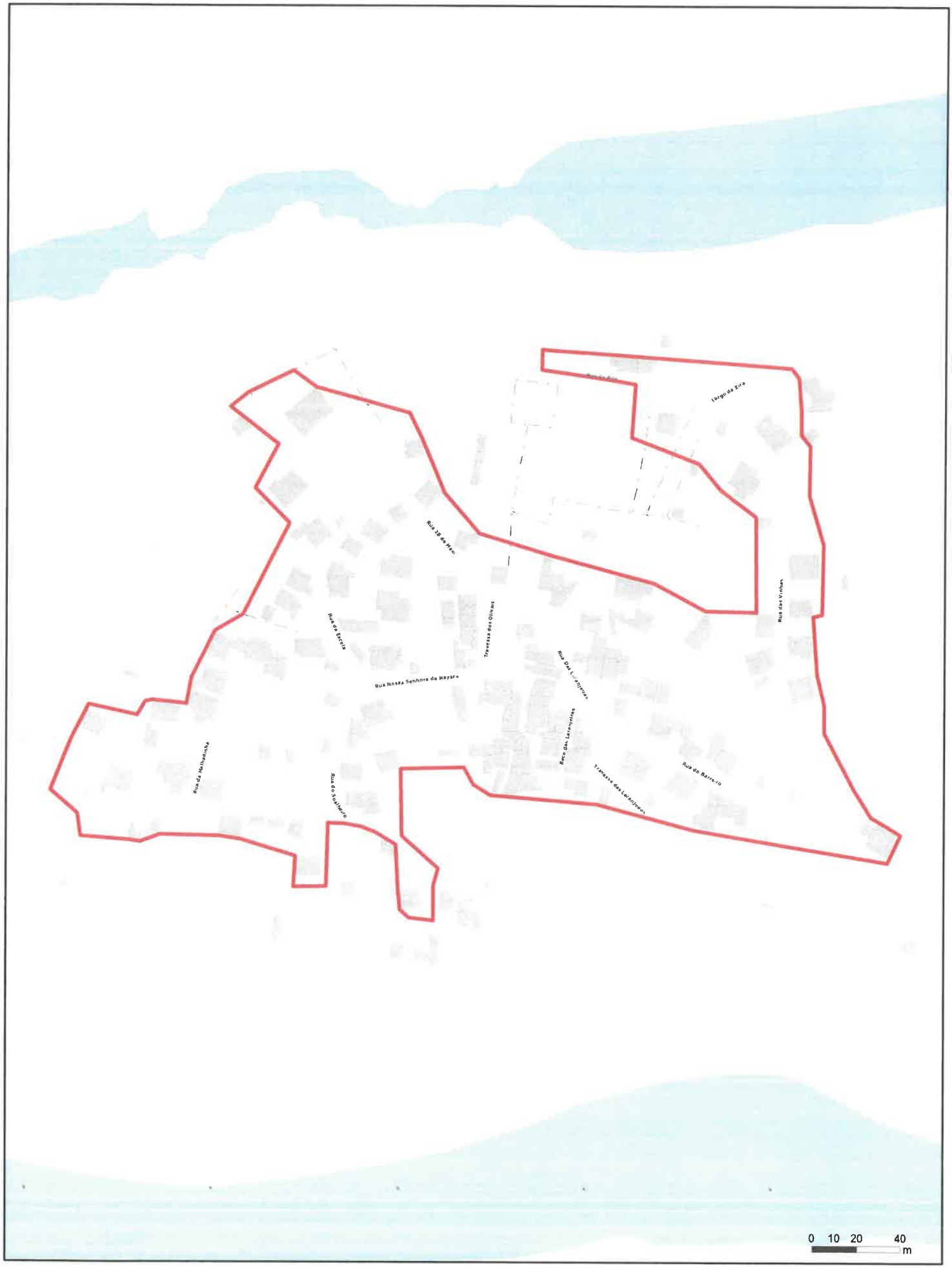
0 25 50 100
m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Alcongosta

Limite ARU

N

10/04/2024



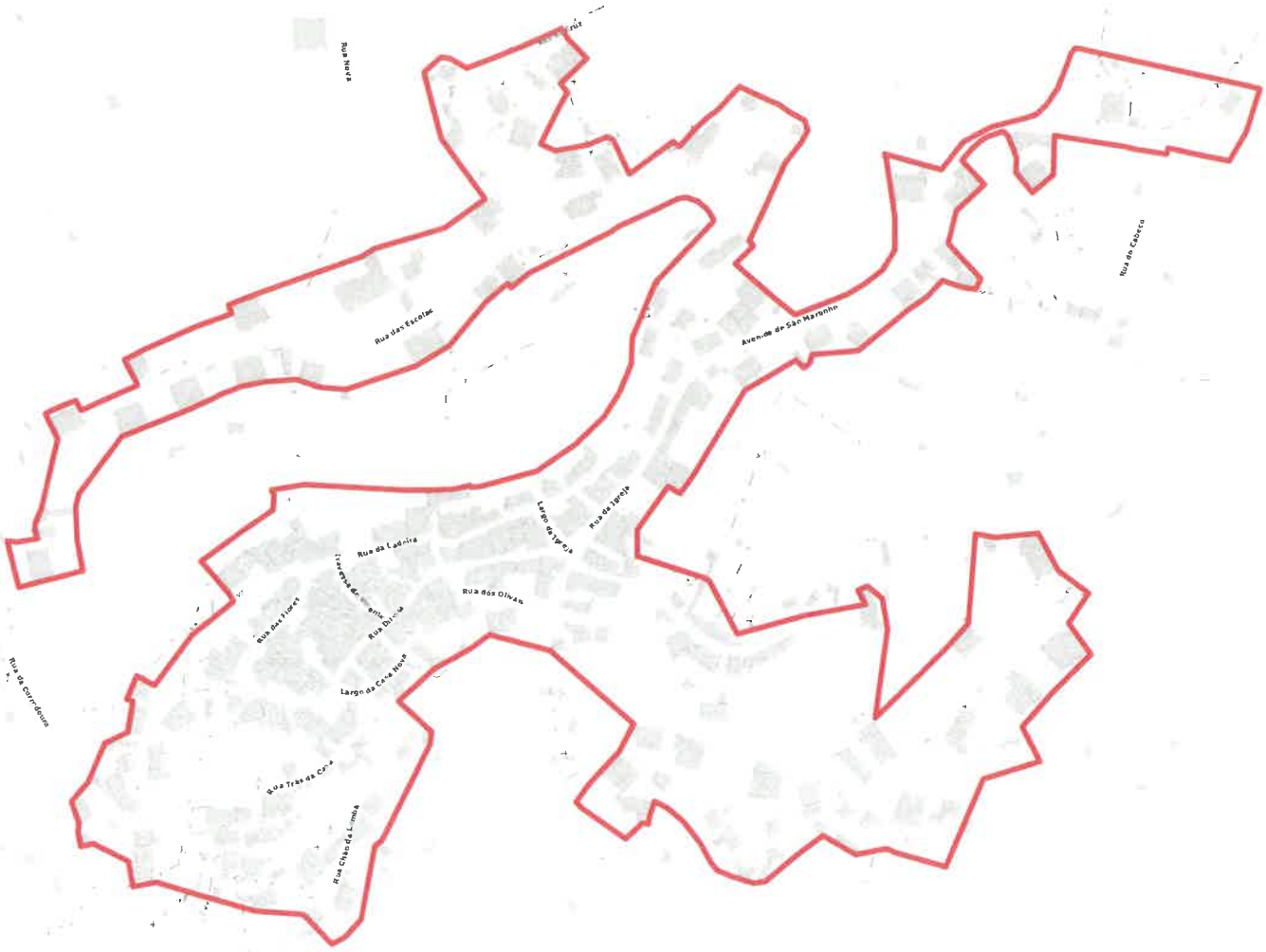
Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Alqueidão

Limite ARU

N

10/04/2024

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

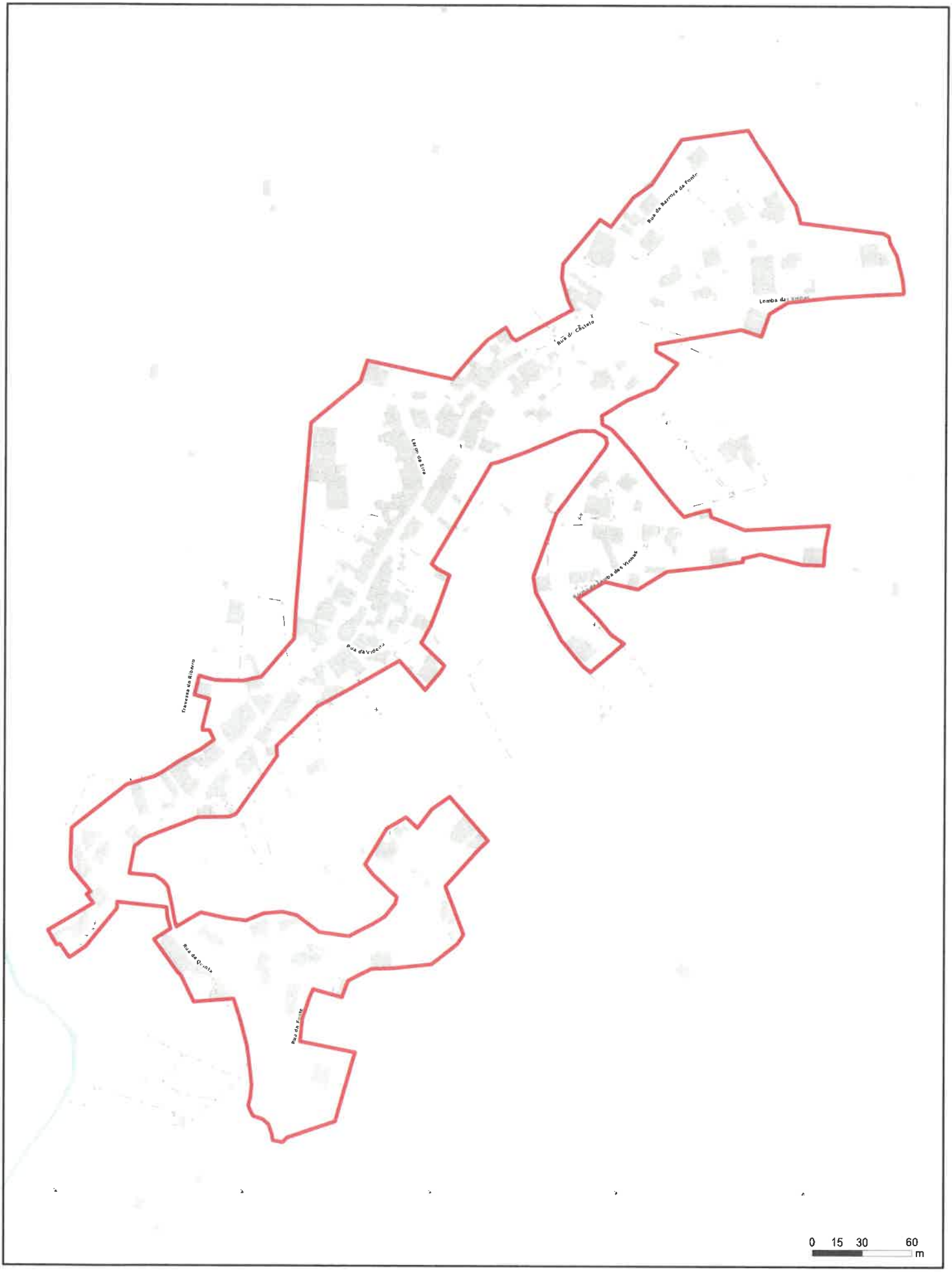


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
São Martinho

Limite ARU

N

10/04/2024

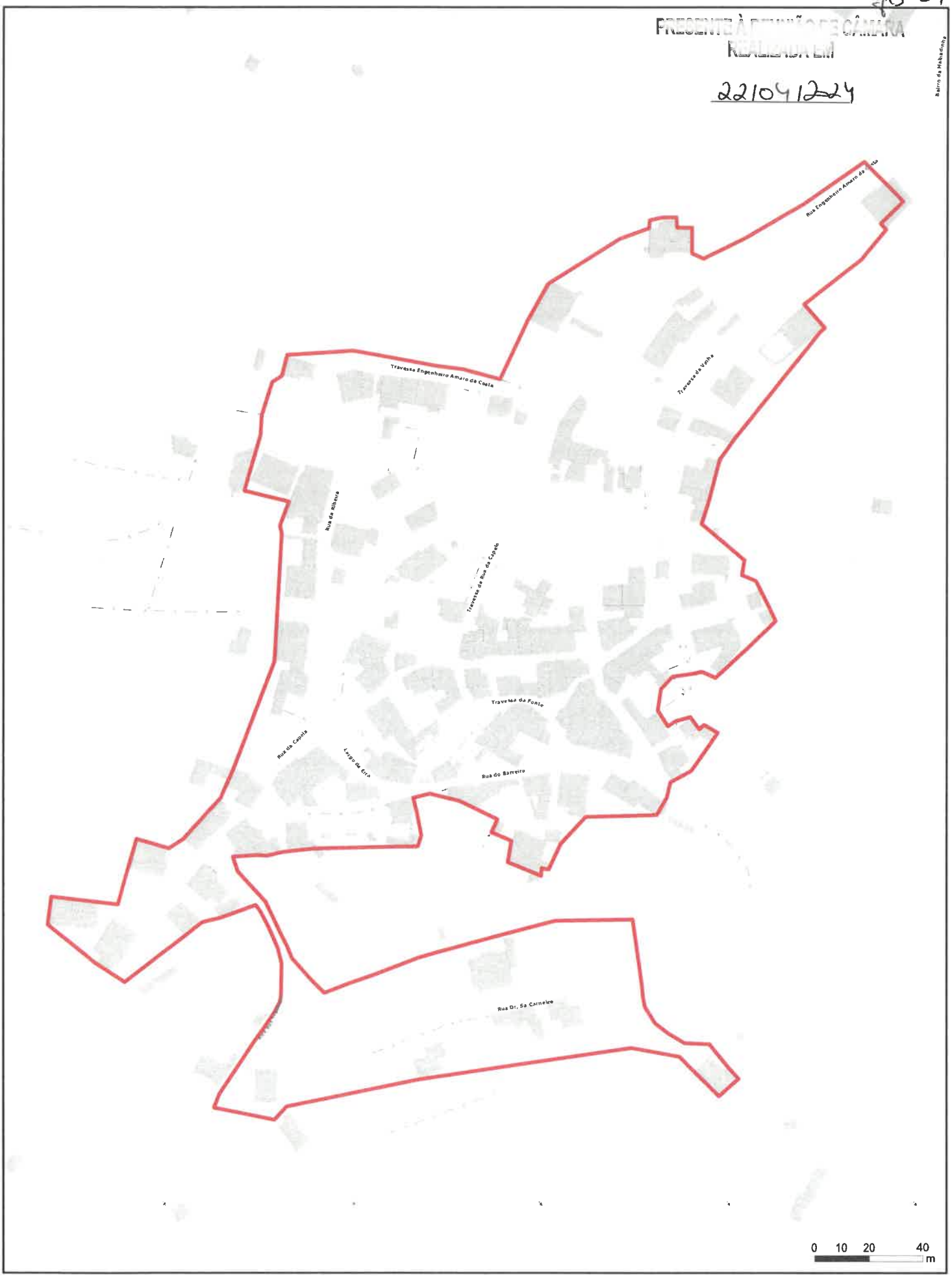


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Bogas de Cima

10/04/2024

fls 54

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Bogas do Meio

Limite ARU

N

10/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Boxinos

Limite ARU

N

10/04/2024

Fls 55

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM

22/04/2024

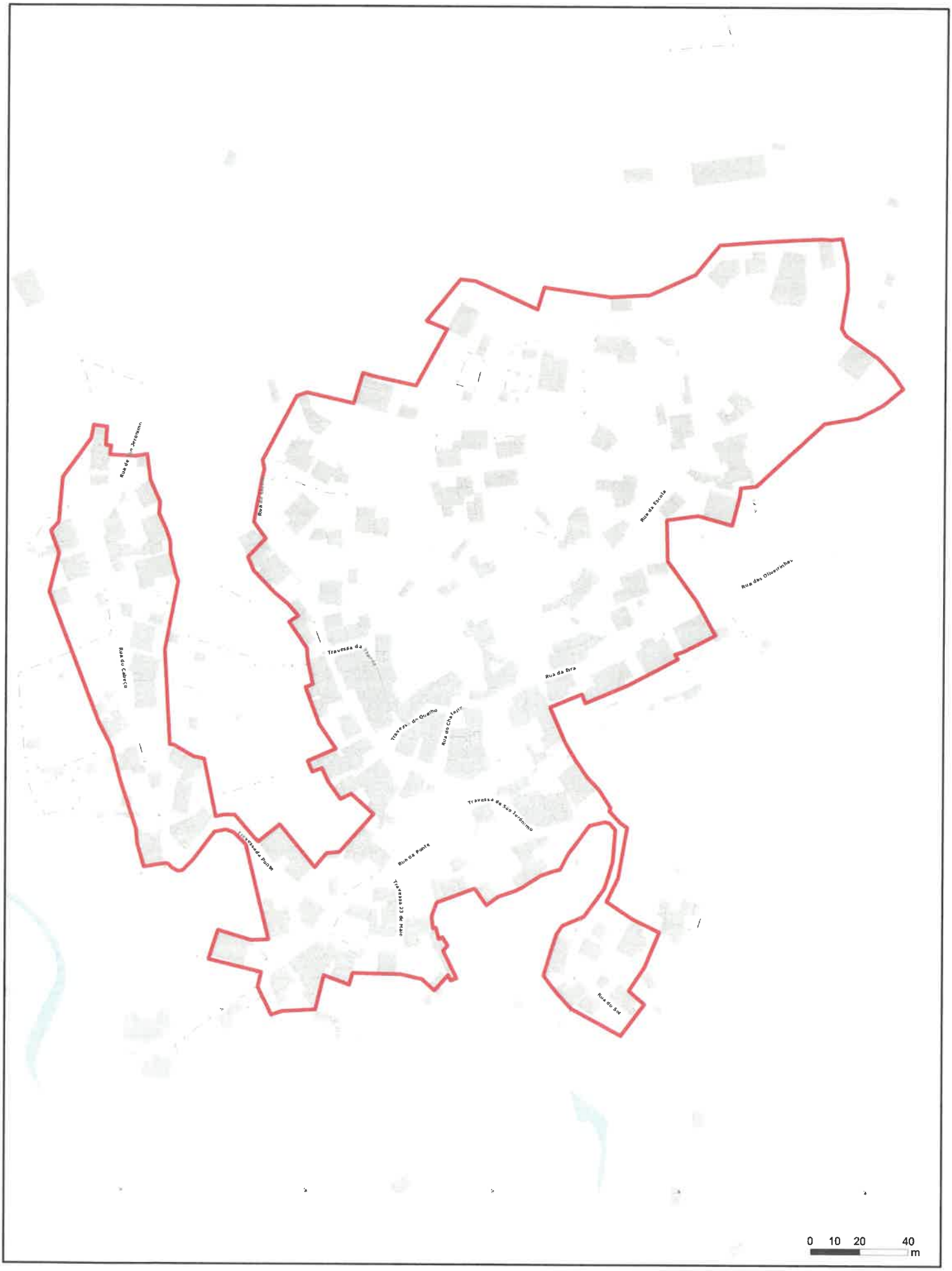
0 10 20 40 m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Descoberto

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Malhada Velha

Limite ARU

N

10/04/2024

fls 56

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Capinha

Limite ARU

N

10/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Castelejo

10/04/2024

fls 57

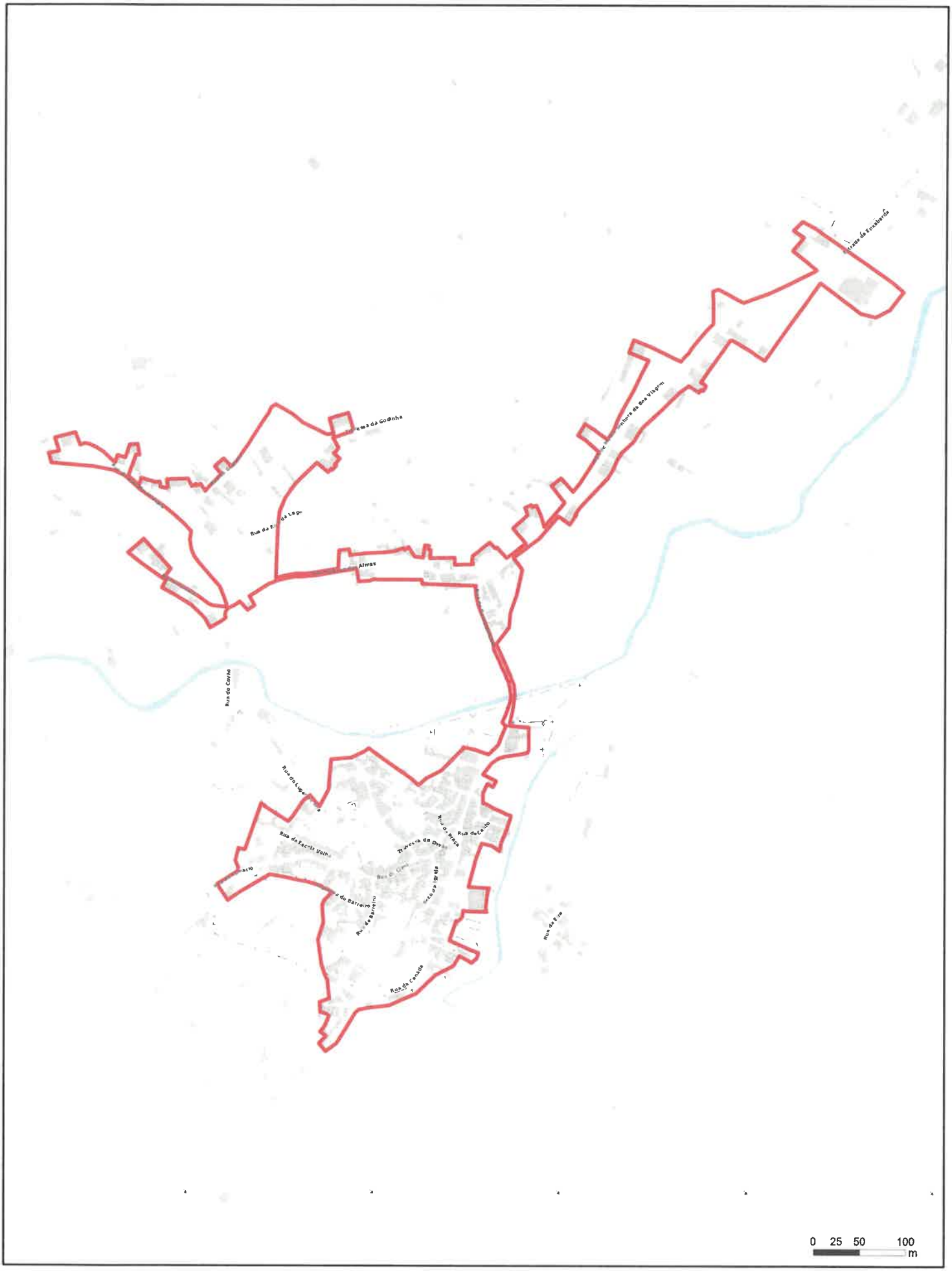
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Açor

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Enxabarda

Limite ARU

N

10/04/2024

fls 58

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Enxames

Limite ARU

N

10/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Fatela

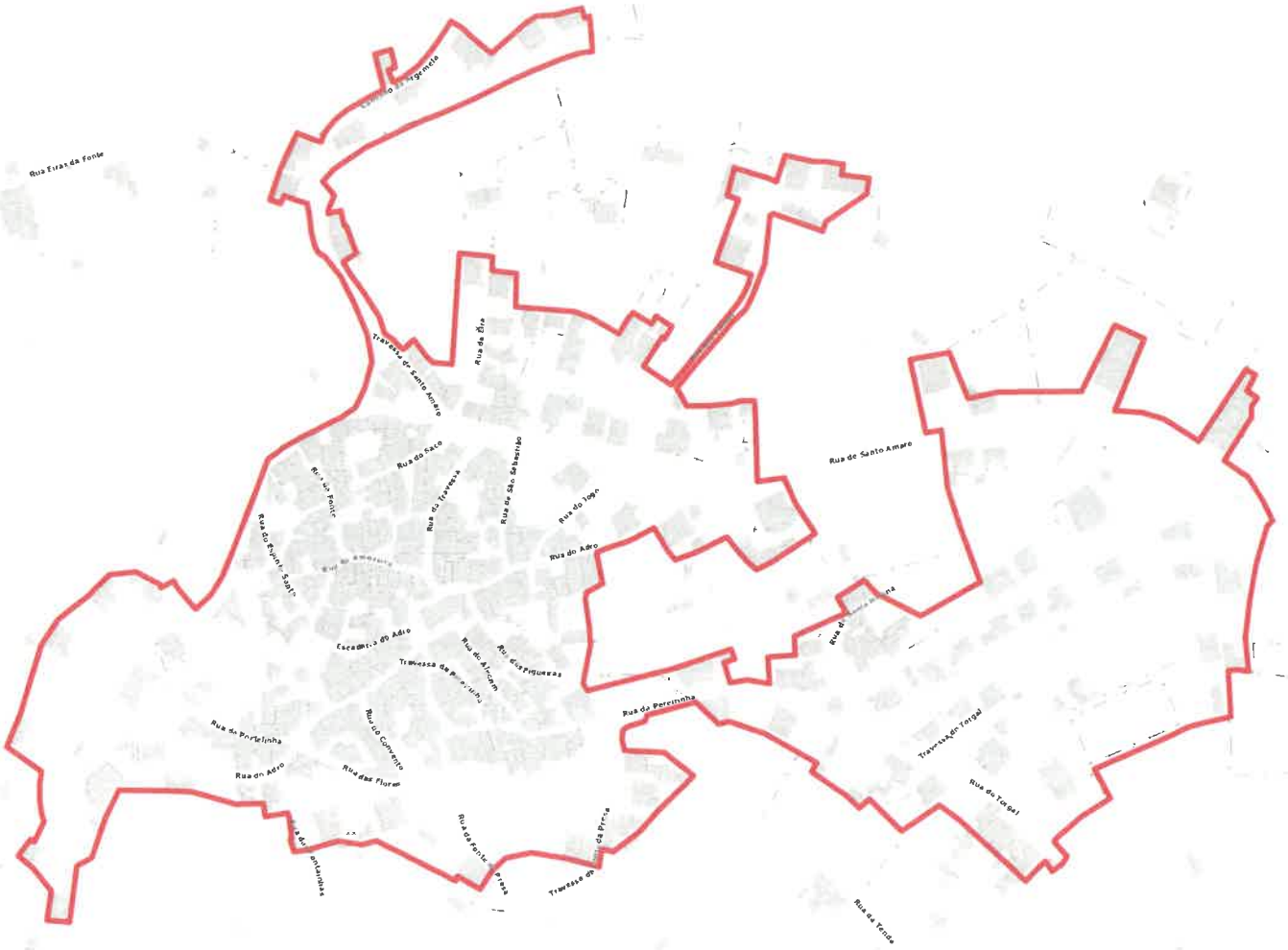
Limite ARU

N

10/04/2024

fls 59

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



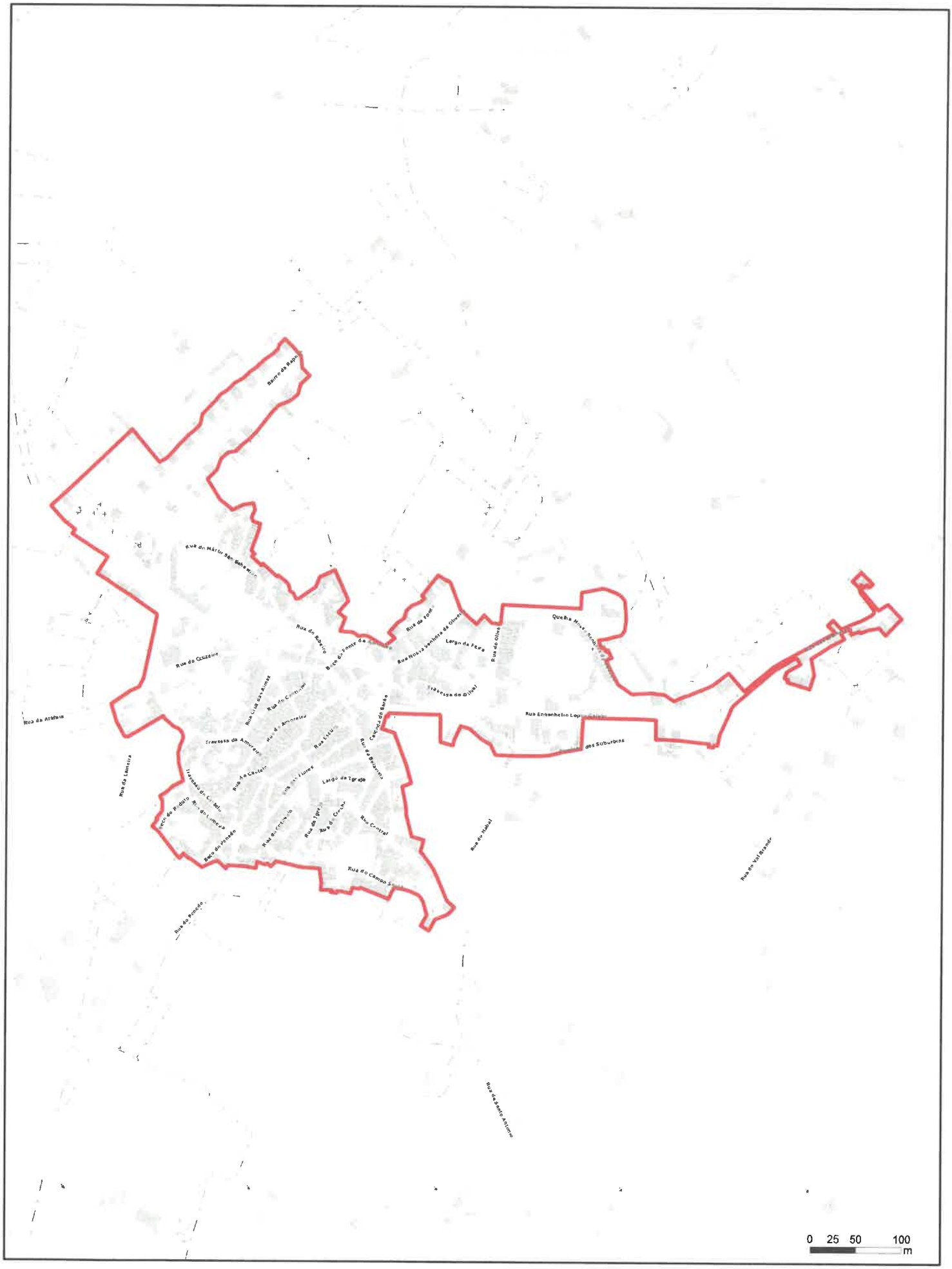
0 15 30 60 m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Lavacolhos

Limite ARU

N

10/04/2024



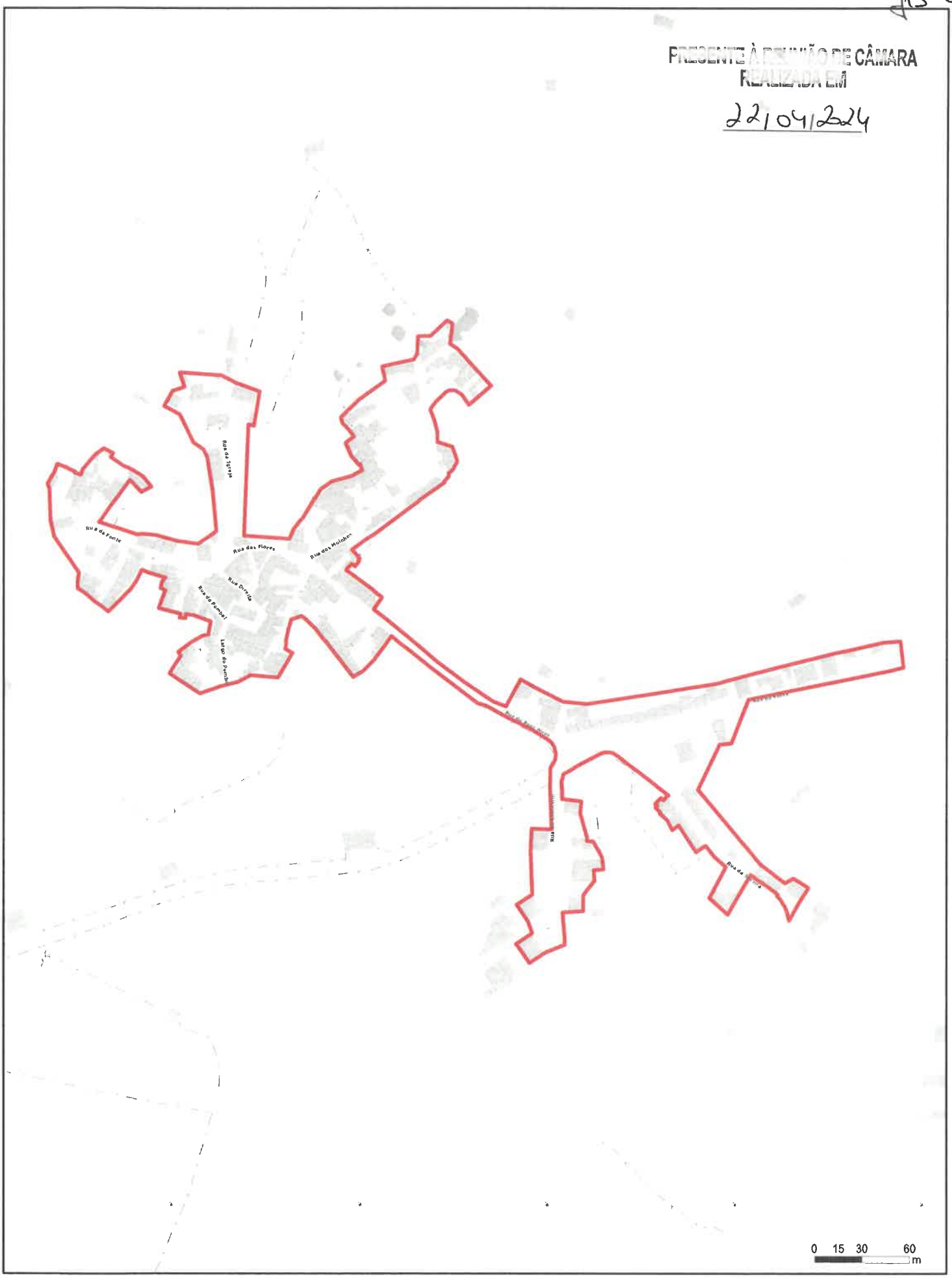
Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Orca

10/04/2024

fls 60

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

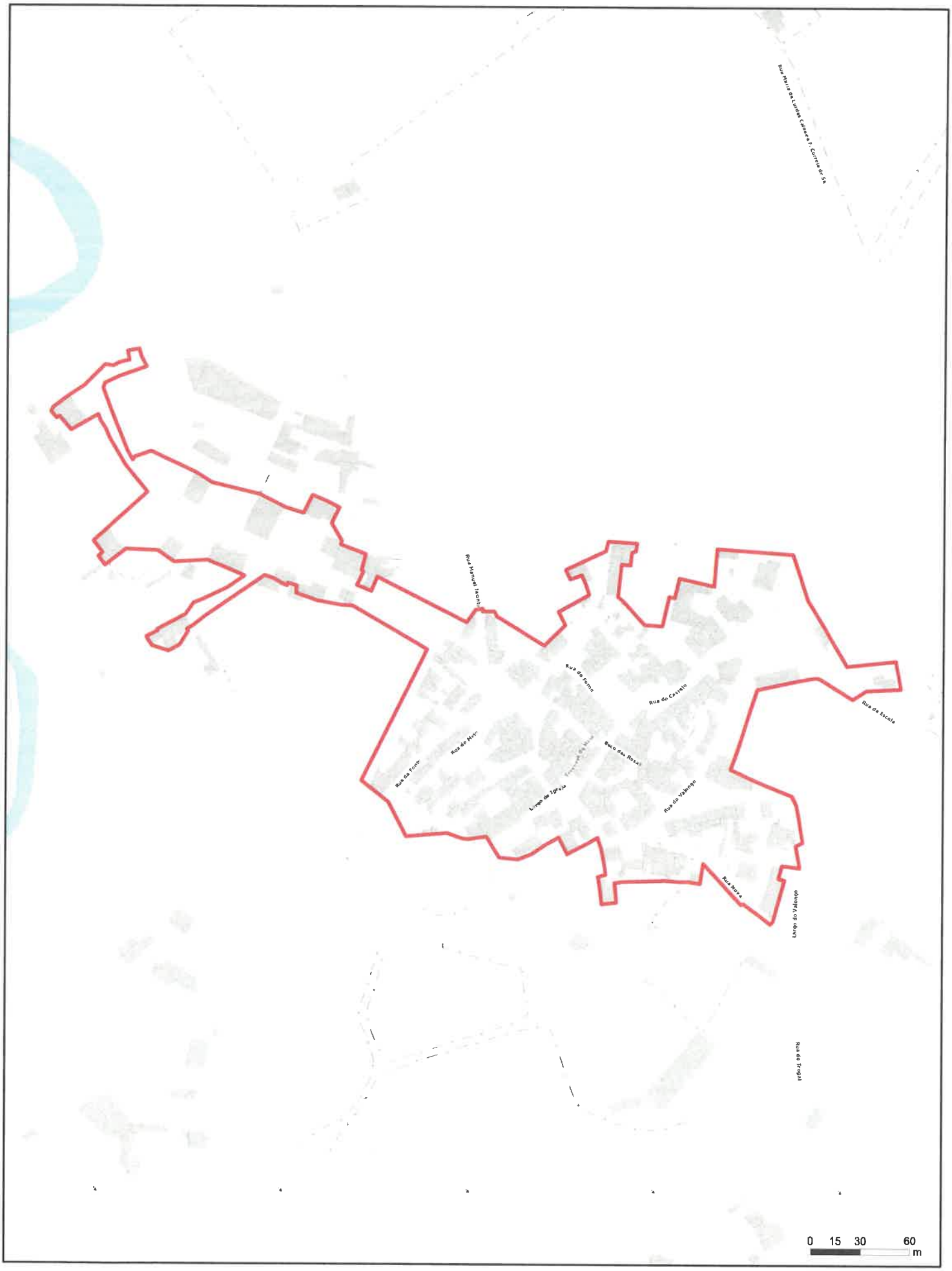


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Martianas

Limite ARU

N

10/04/2024



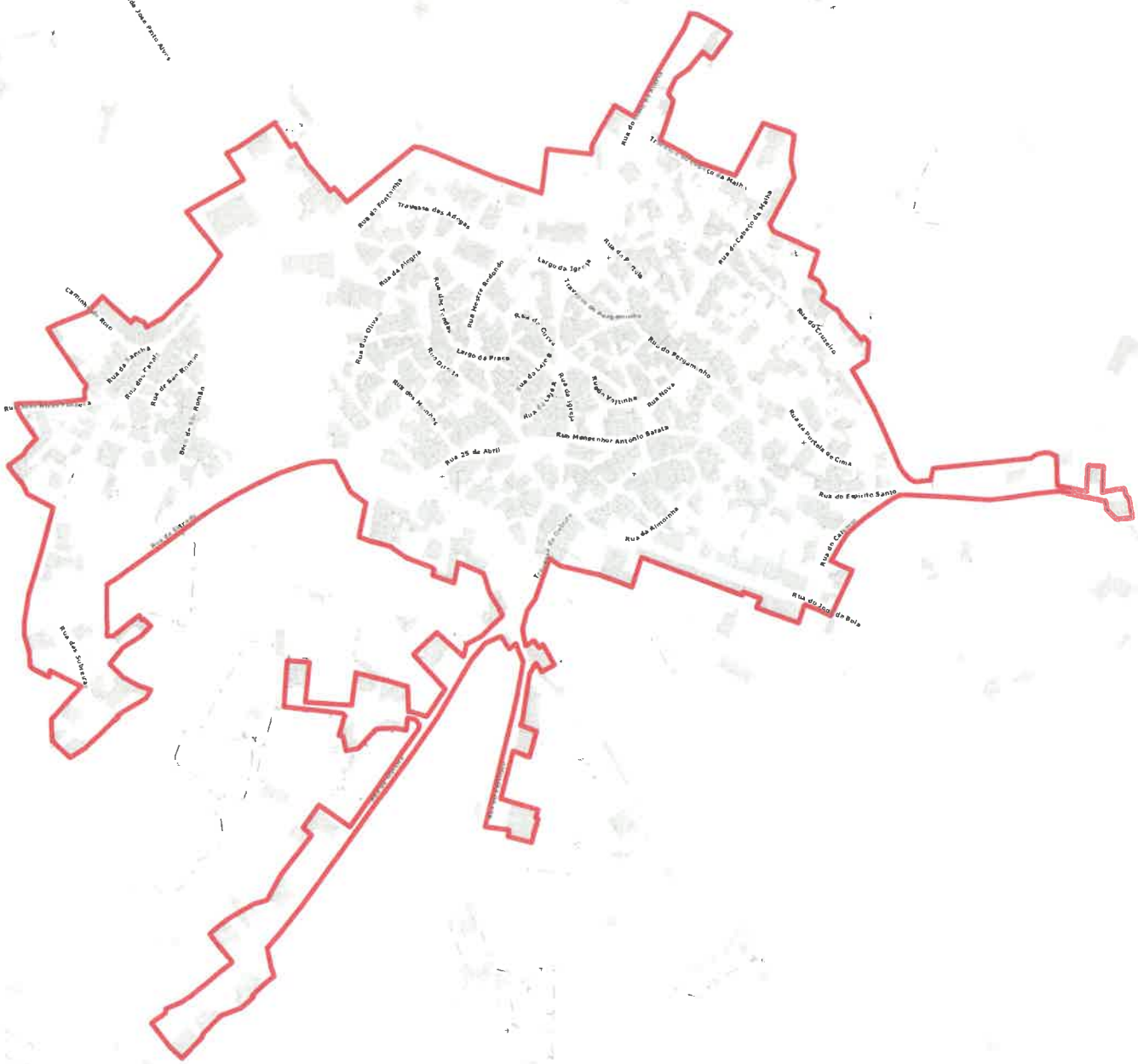
Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Zebras

Limite ARU

N

10/04/2024

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



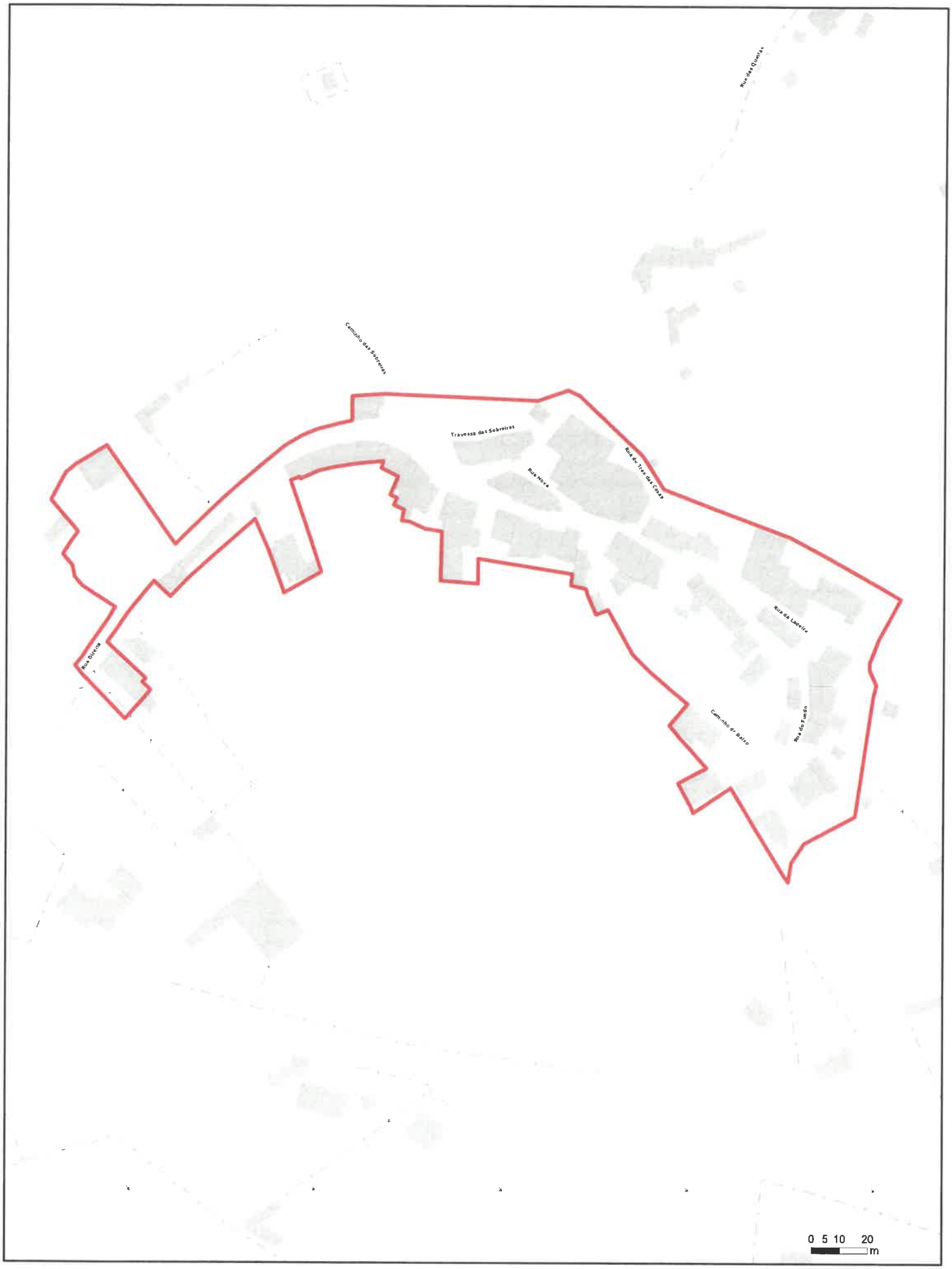
0 20 40 80
m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Pêro Viseu

Limite ARU

N

10/04/2024

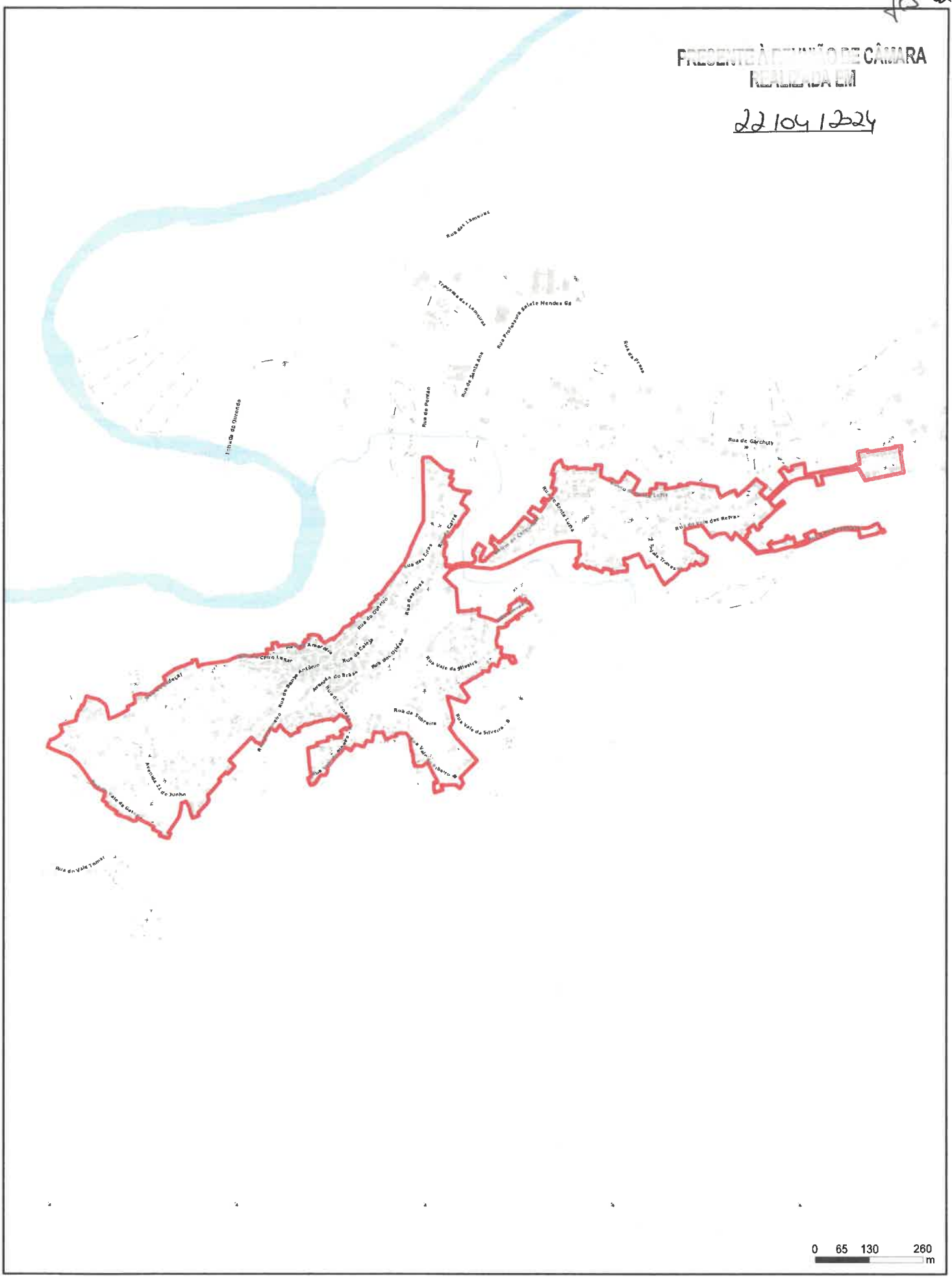


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Vales de Pêro Viseu

10/04/2024

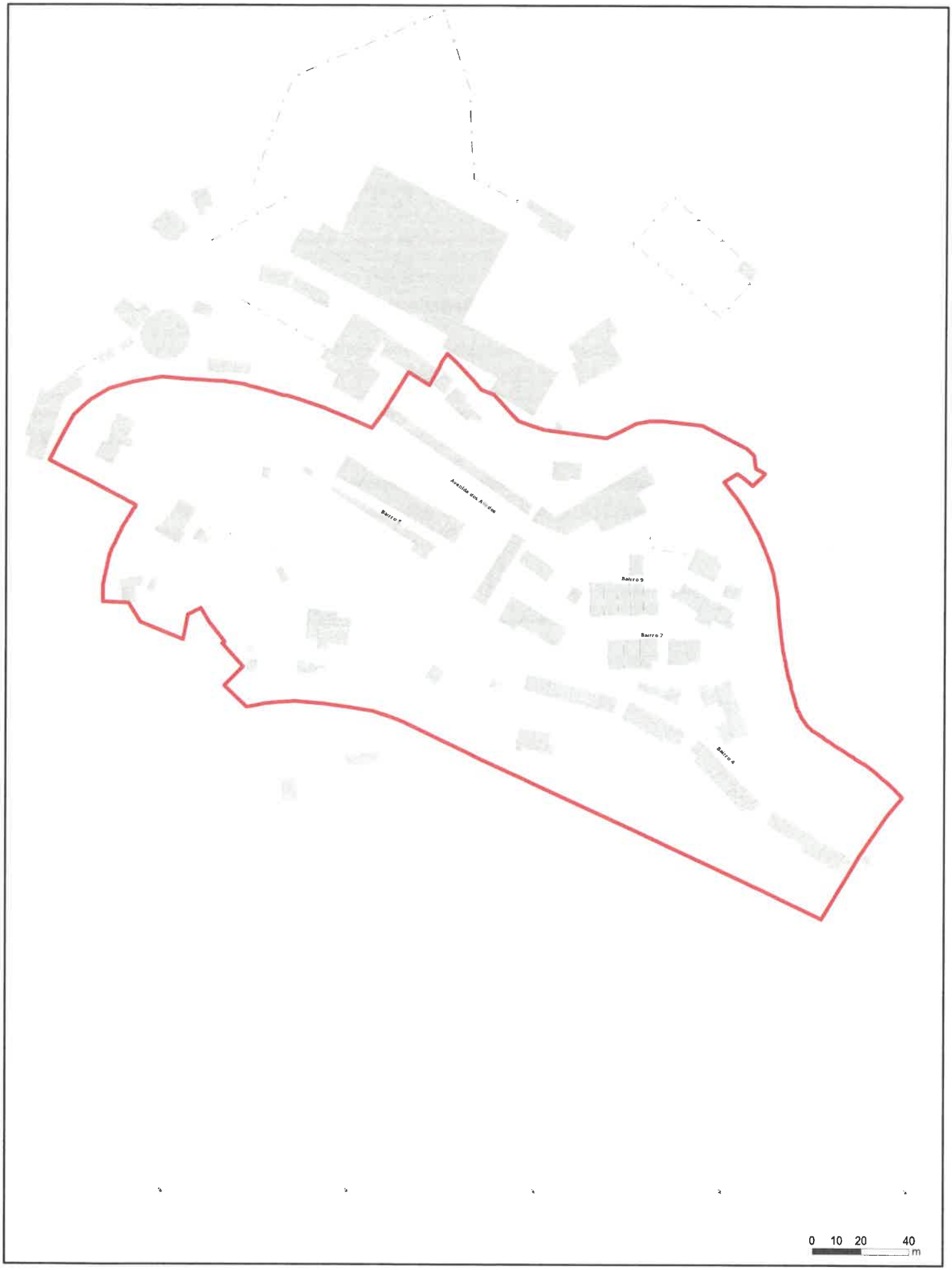
fls 62

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Silvares

10/04/2024

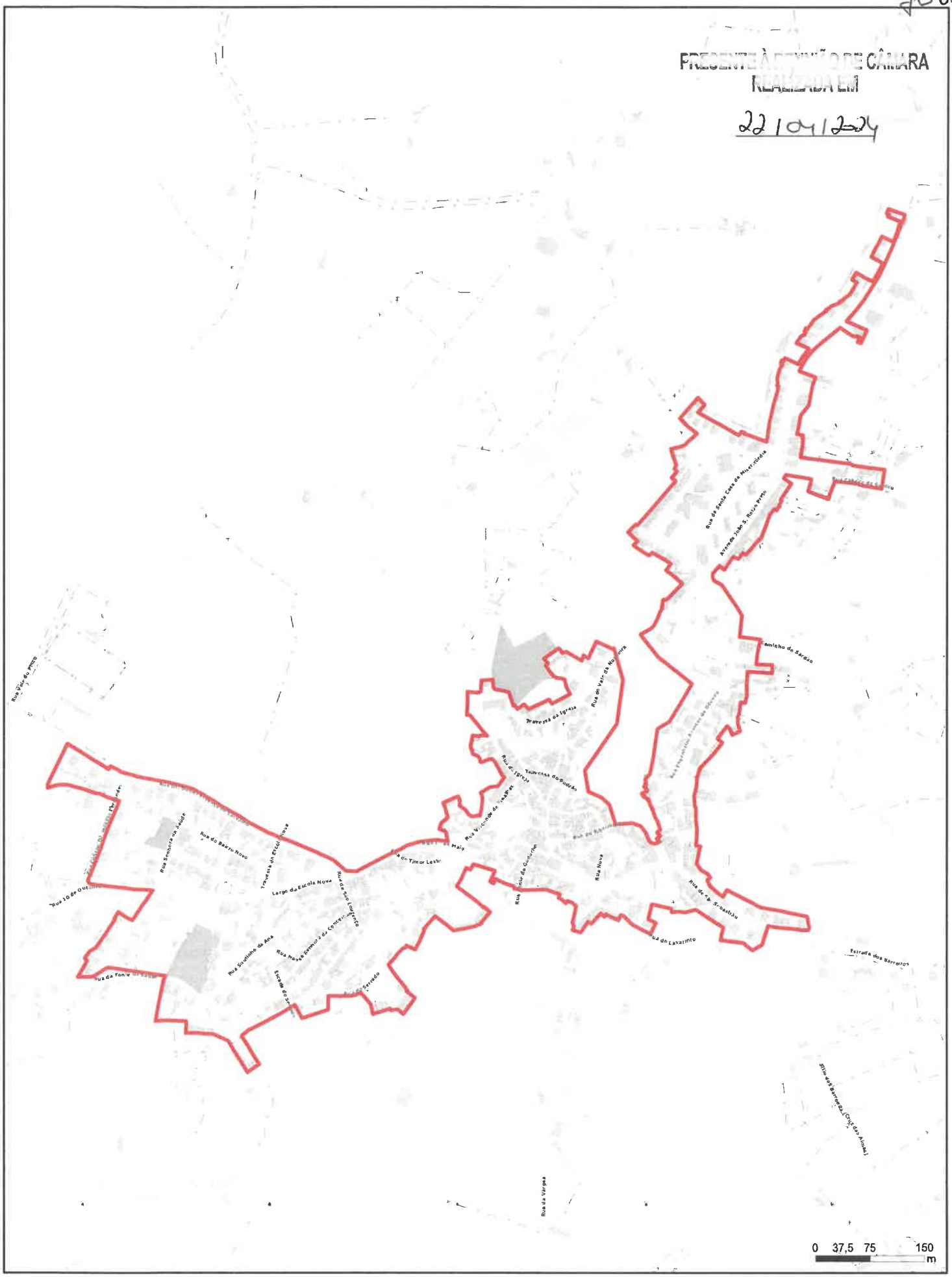


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Cabeço do Pião

10/04/2024

fls 63

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Soalheira

Limite ARU

10/04/2024

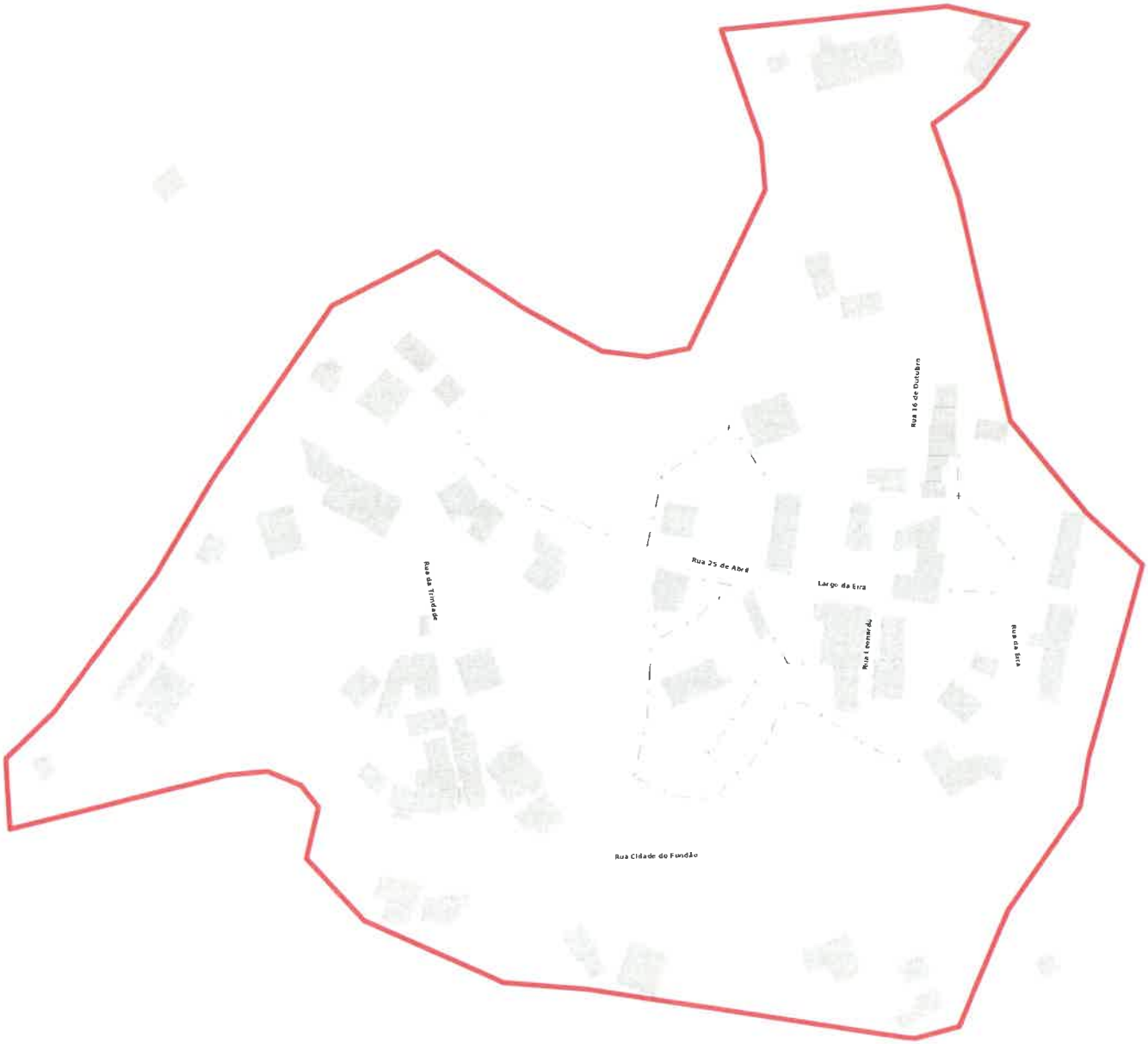
Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Souto da Casa

Limite ARU

N

10/04/2024

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



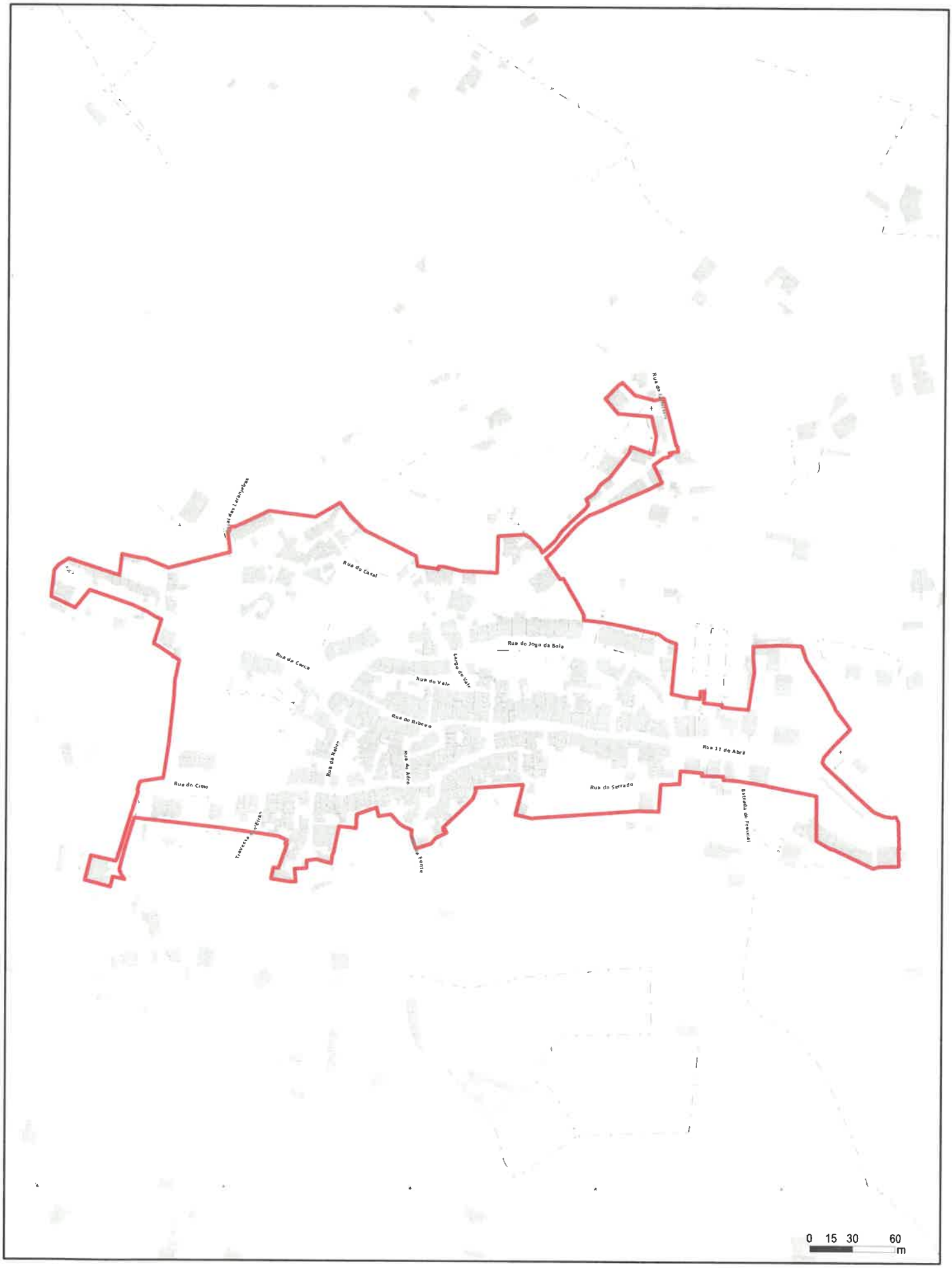
0 5 10 20
m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Vale de Urso

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Telhado

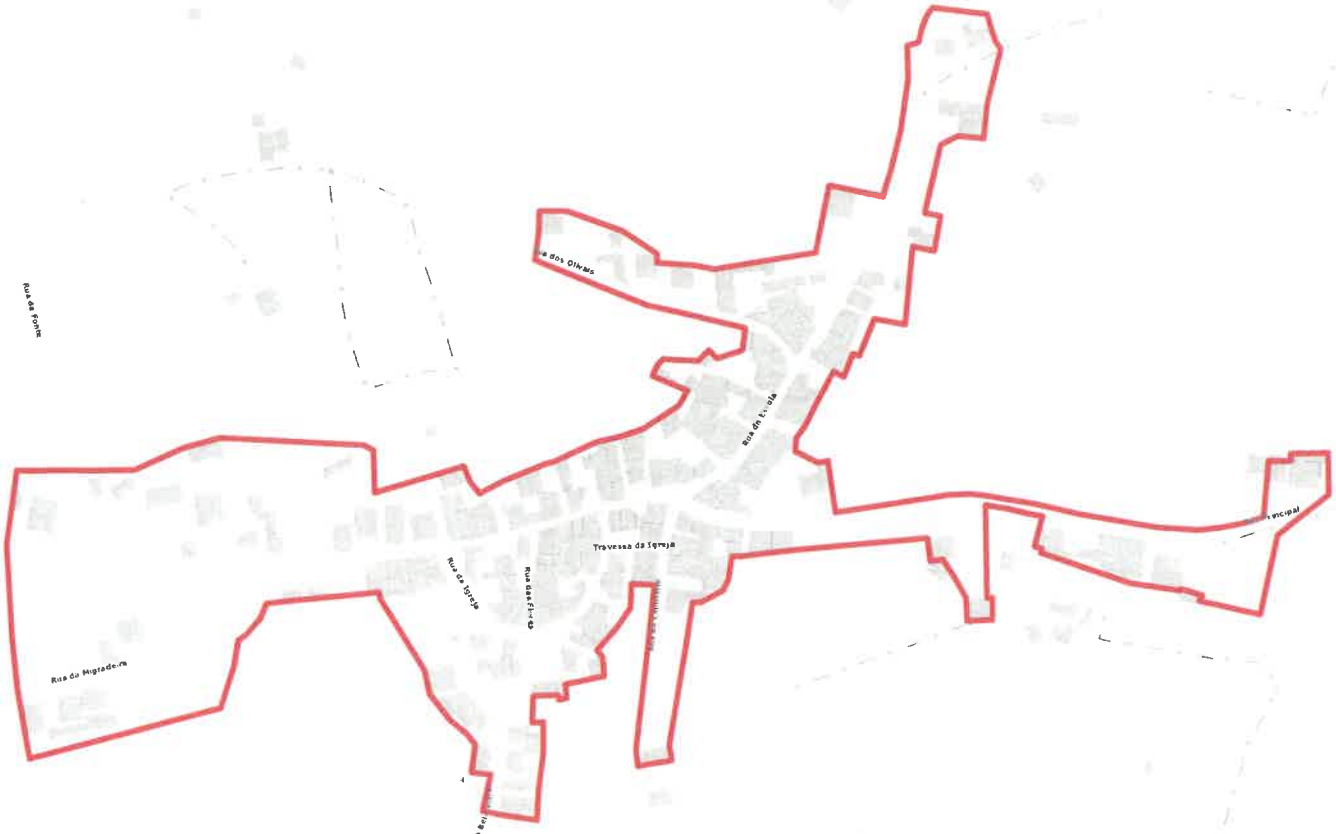
Limite ARU

N

10/04/2024

fls 65

APRESENTADA NA CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

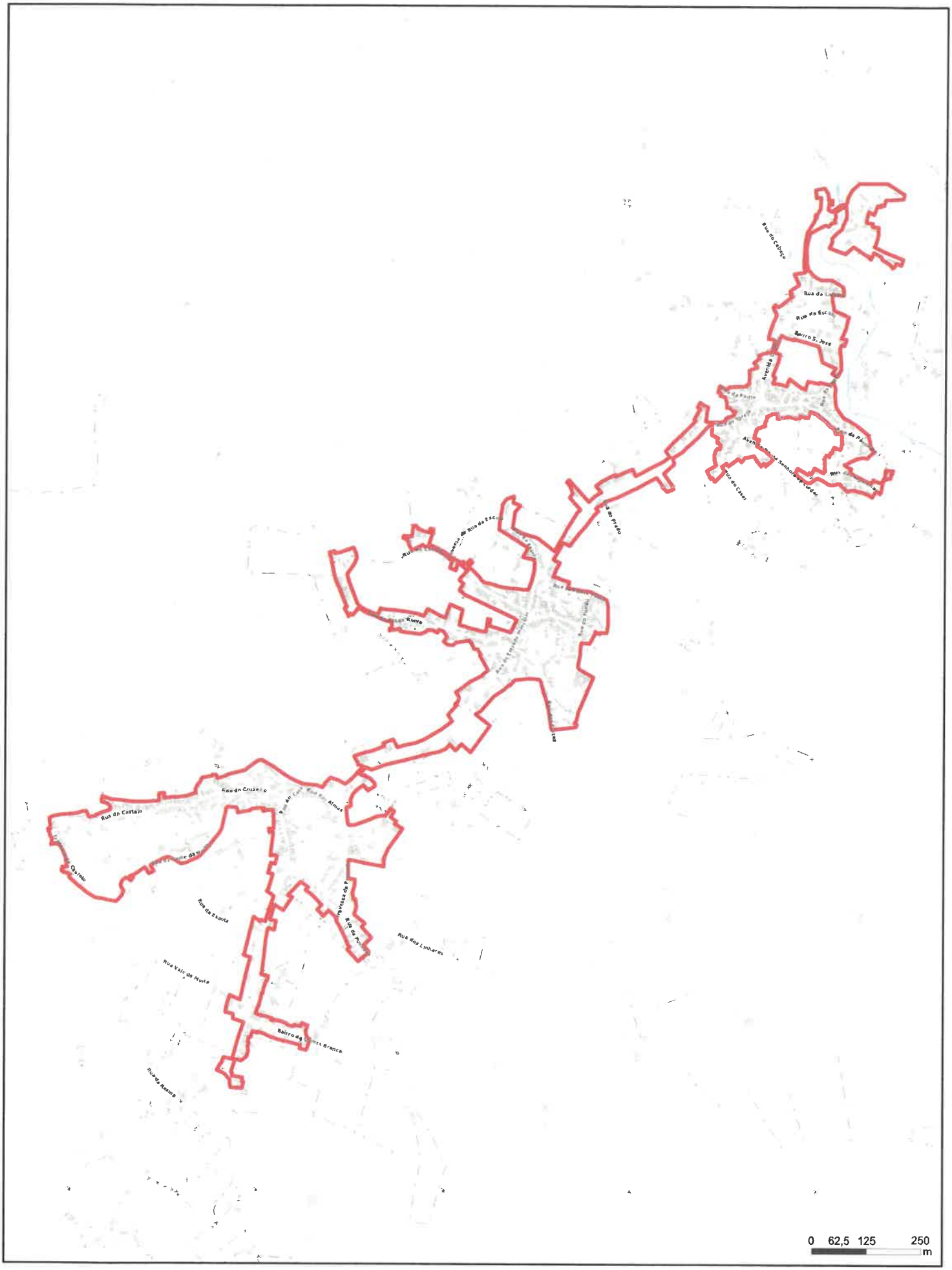


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Freixial

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Três Povos

Limite ARU

N

10/04/2024

fls 66

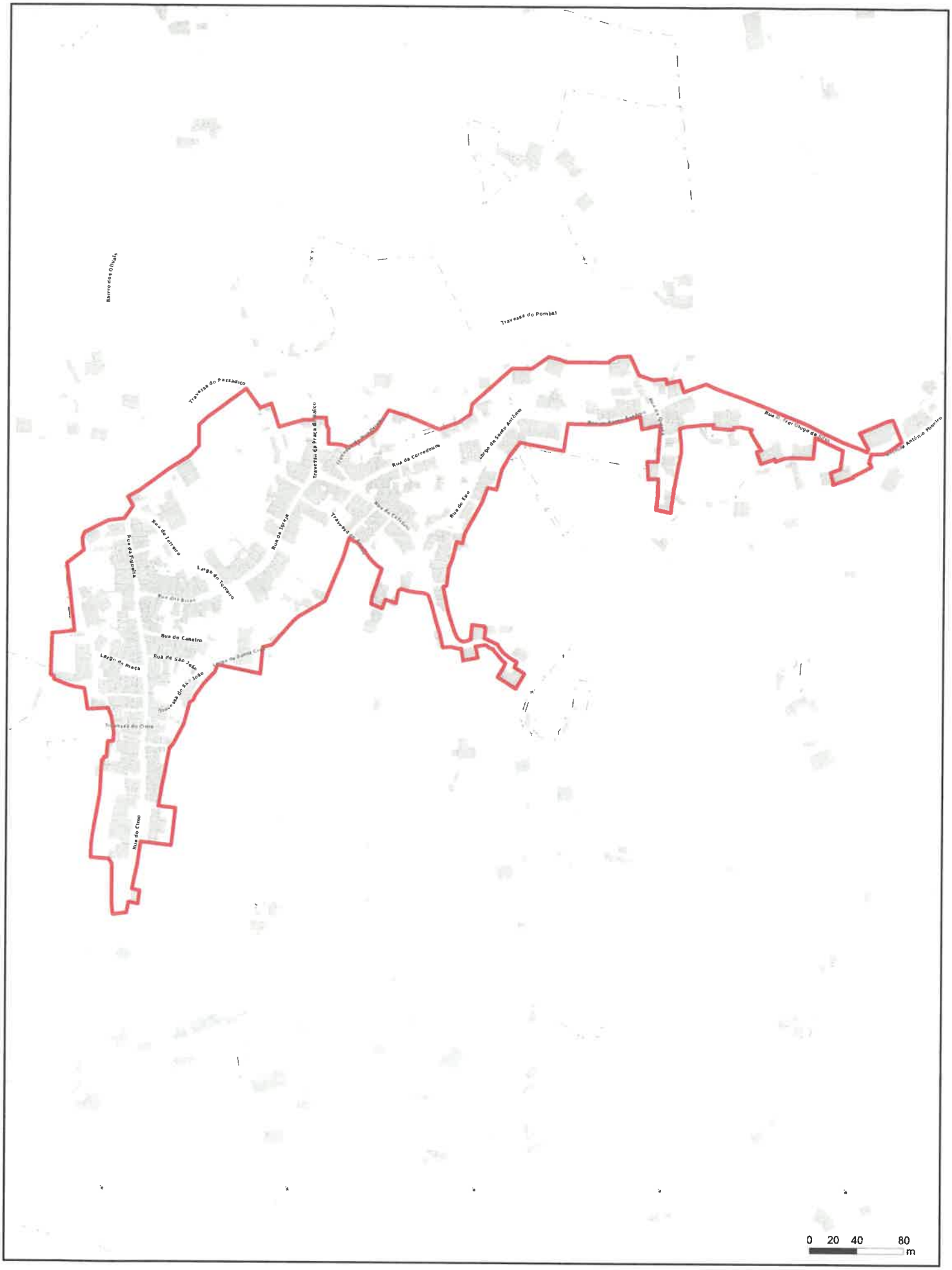
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Aldeia de Joanes

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Aldeia Nova do Cabo

10/04/2024

fls 67

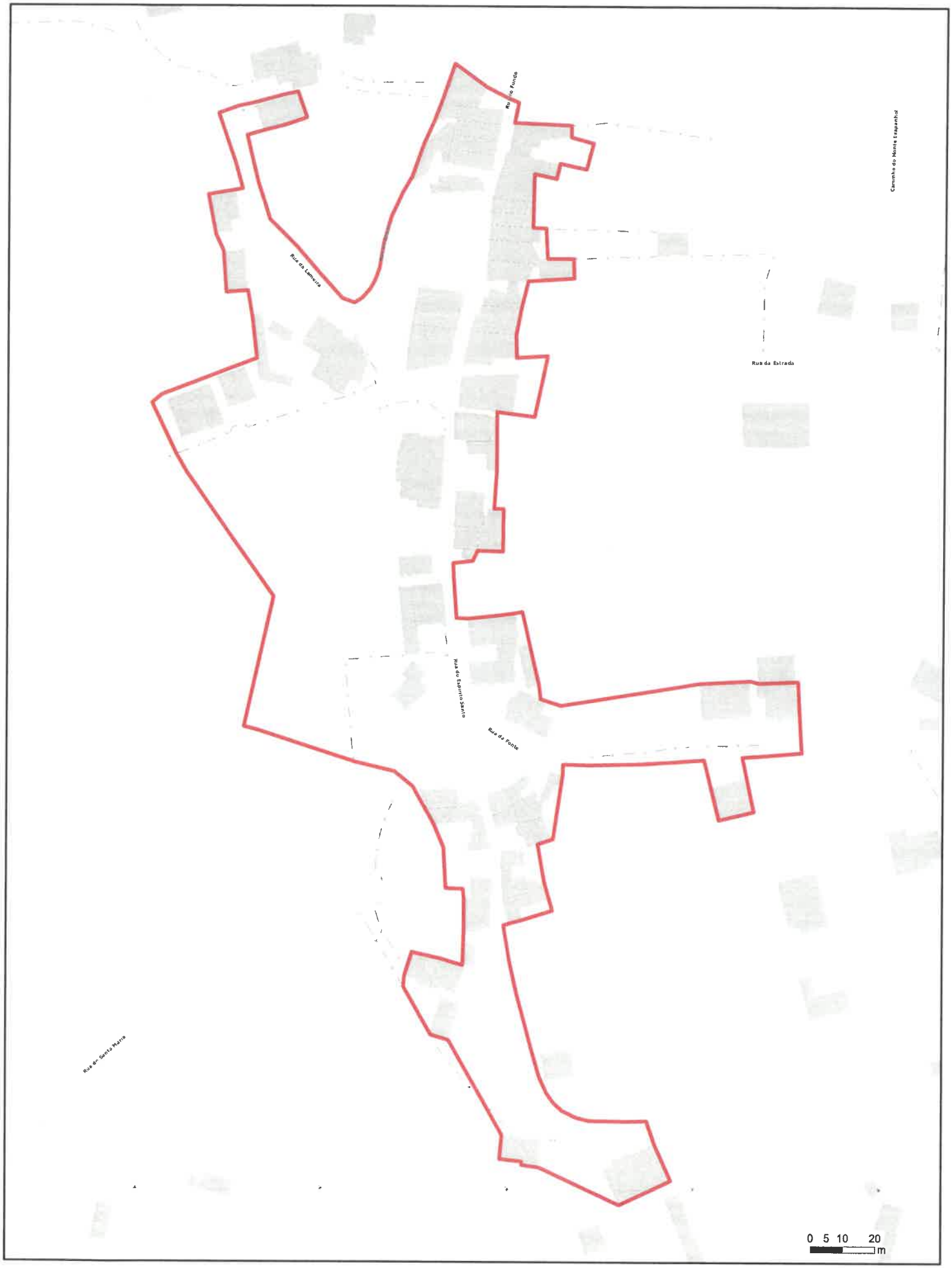
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Donas/Teixugas

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Chãos

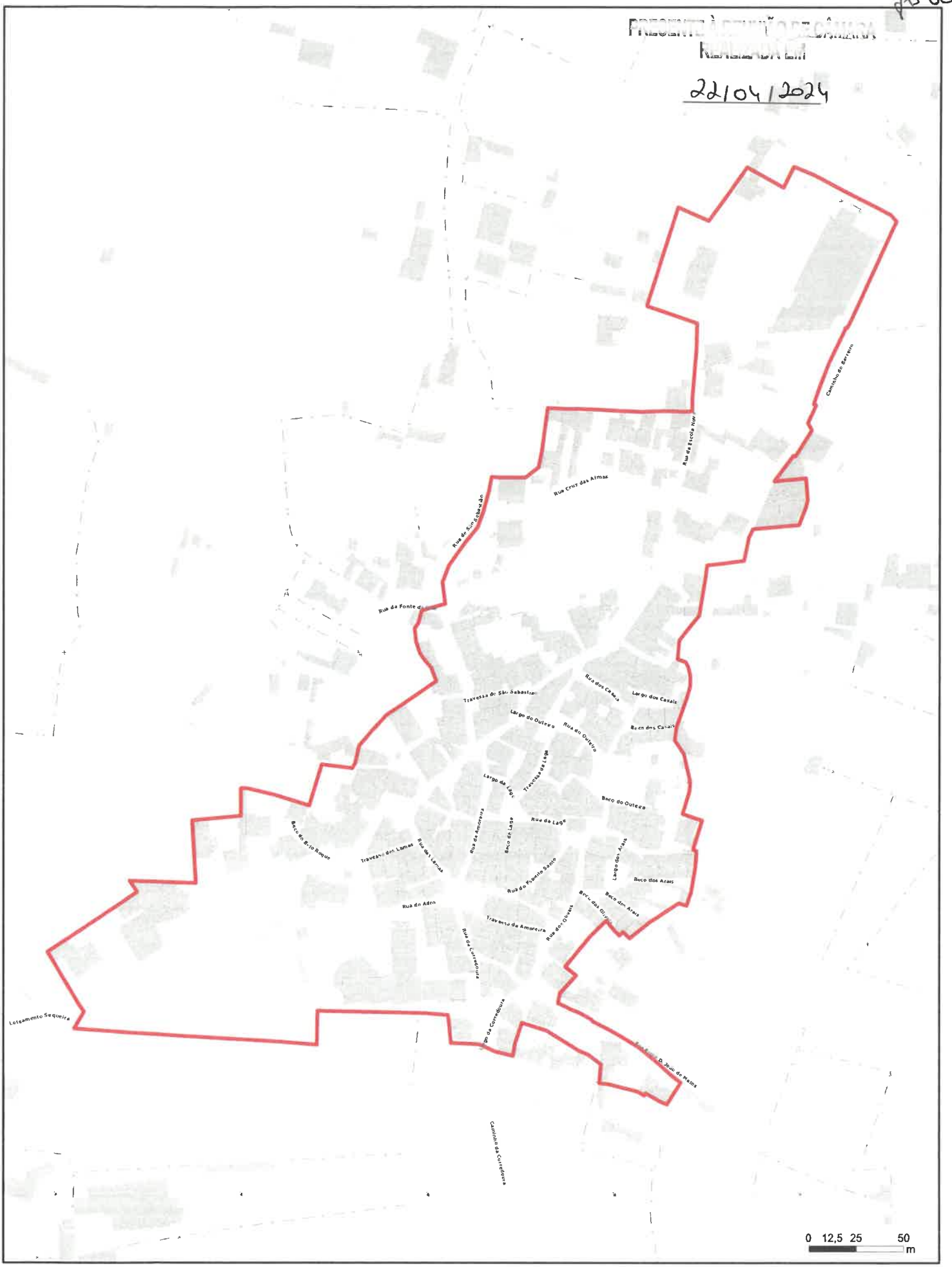
Limite ARU

N

10/04/2024

fls 68

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

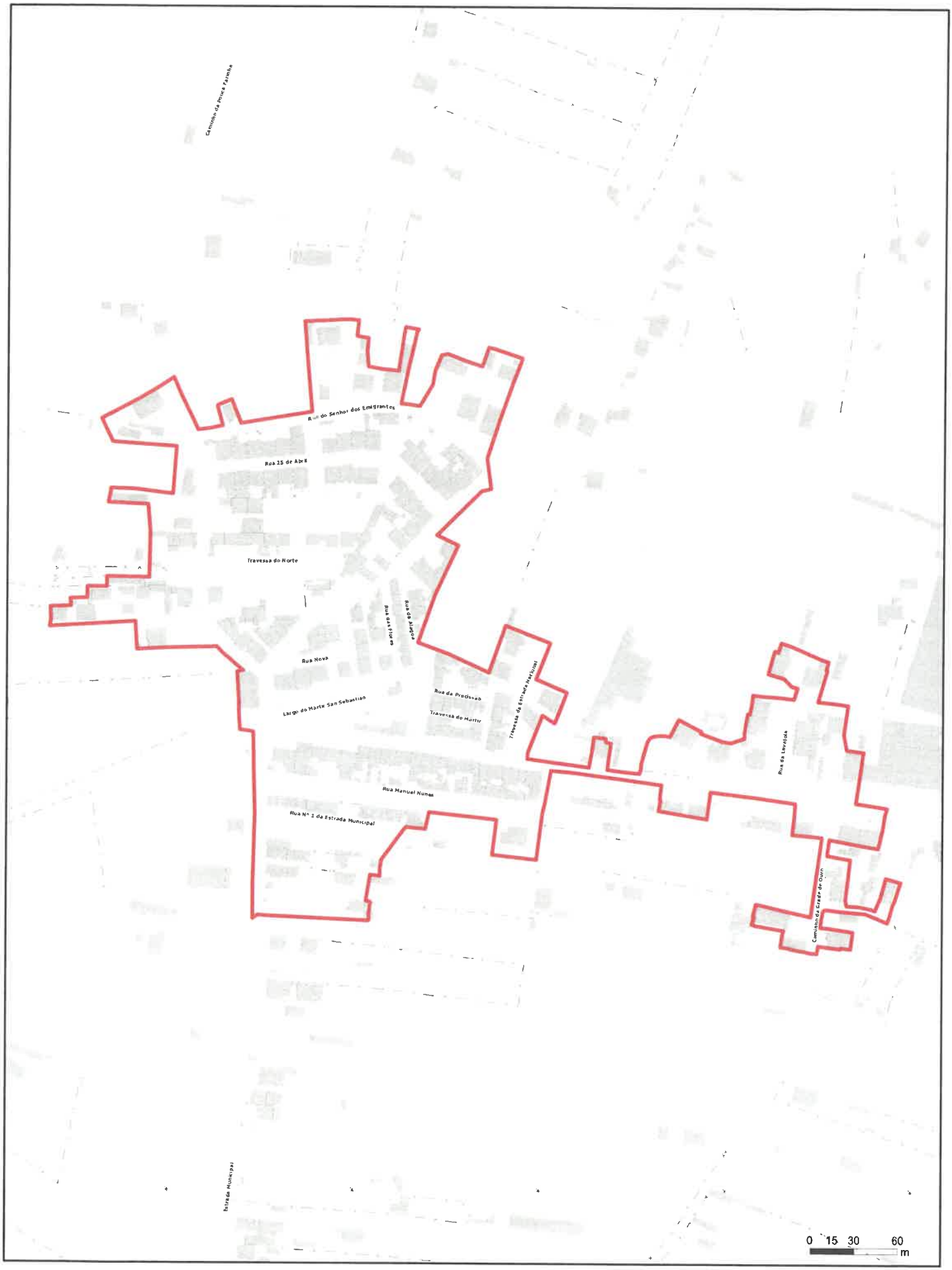


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Valverde

Limite ARU

N

10/04/2024

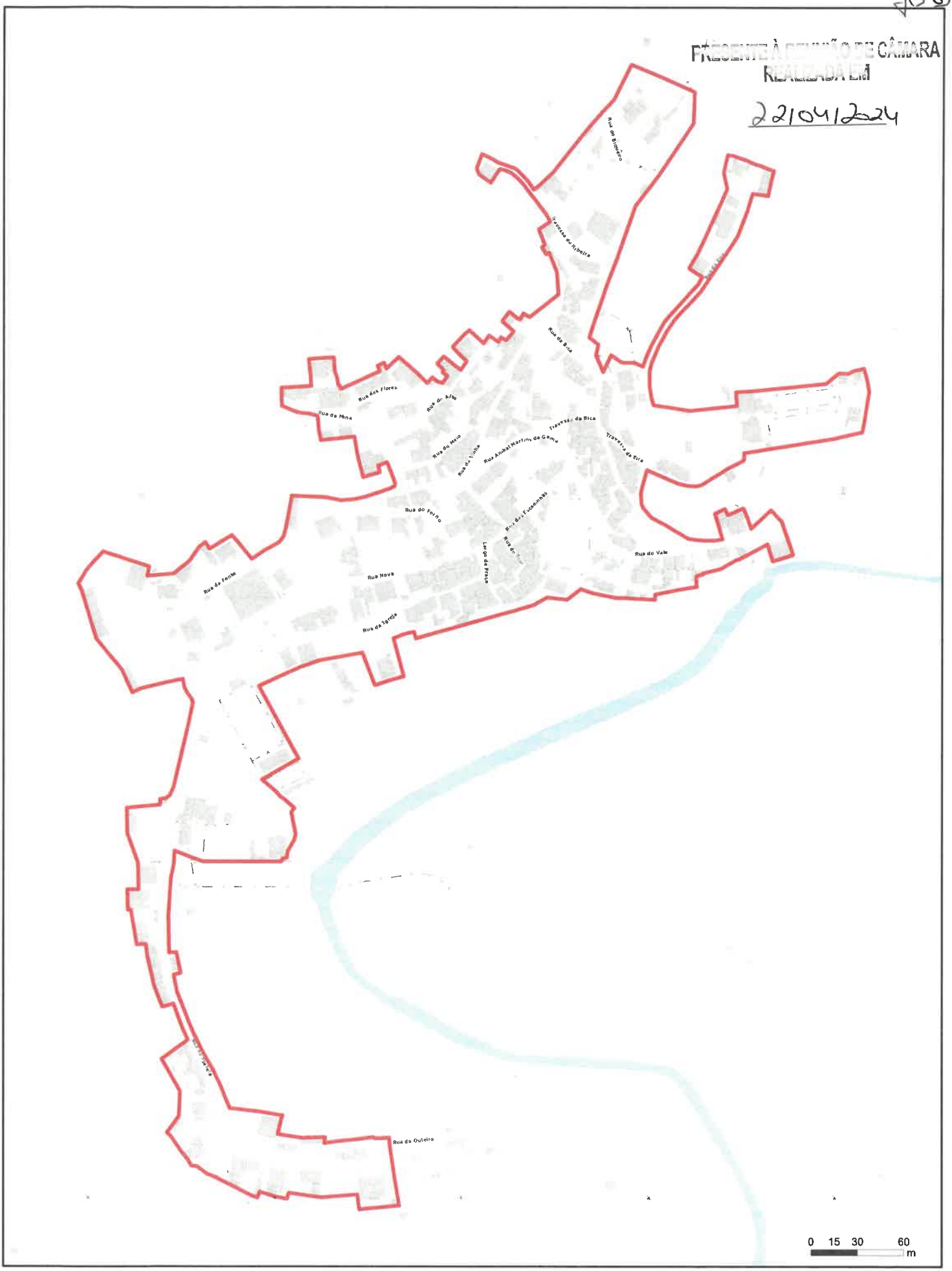


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Carvalhal

10/04/2024

Fls 69

FRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

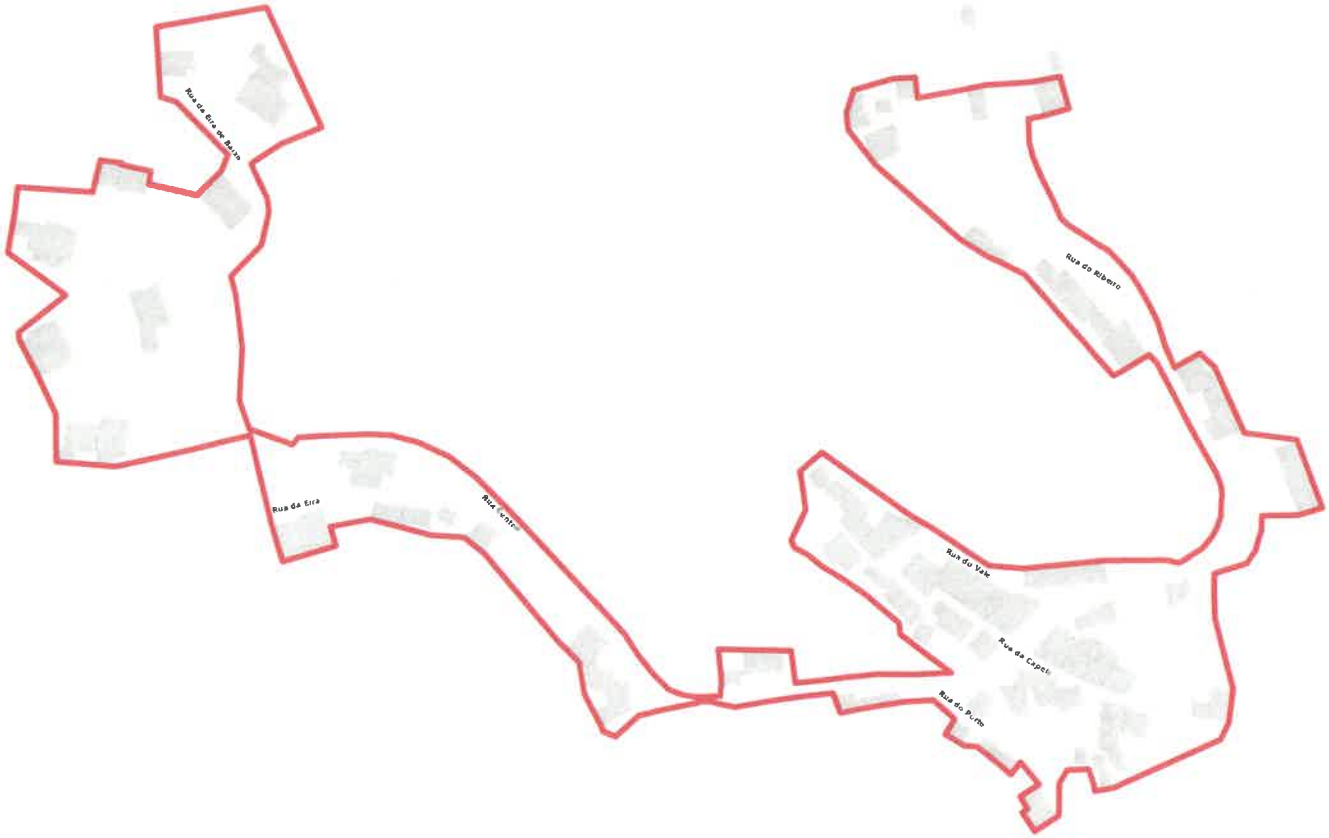


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Bogas de Baixo

Limite ARU

N

10/04/2024



0 10 20 40 m

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Ladeira

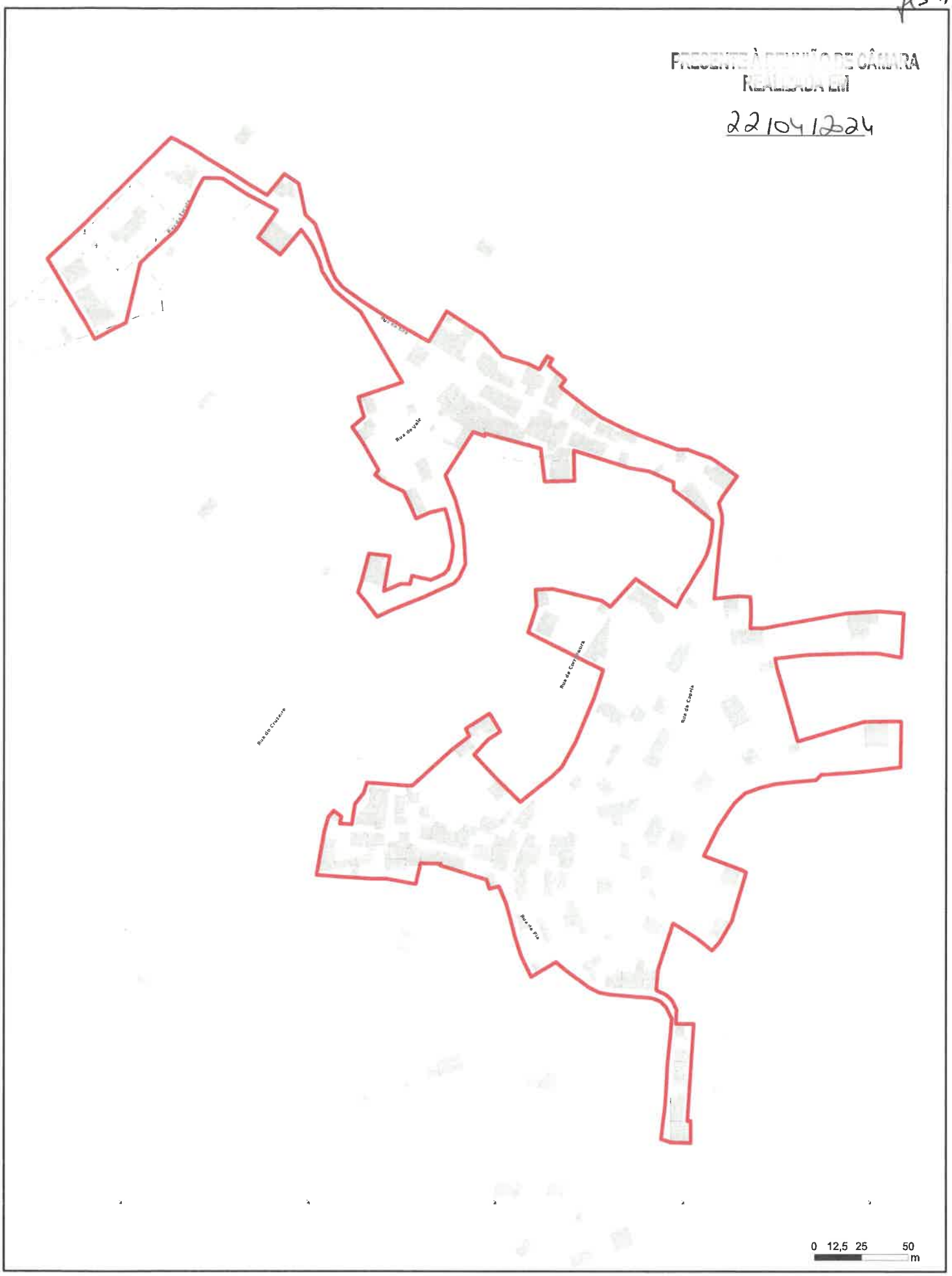
Limite ARU

N

10/04/2024

Fls 70

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Maxial da Ladeira

Limite ARU

N

10/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Urgeiro

10/04/2024

fls 71

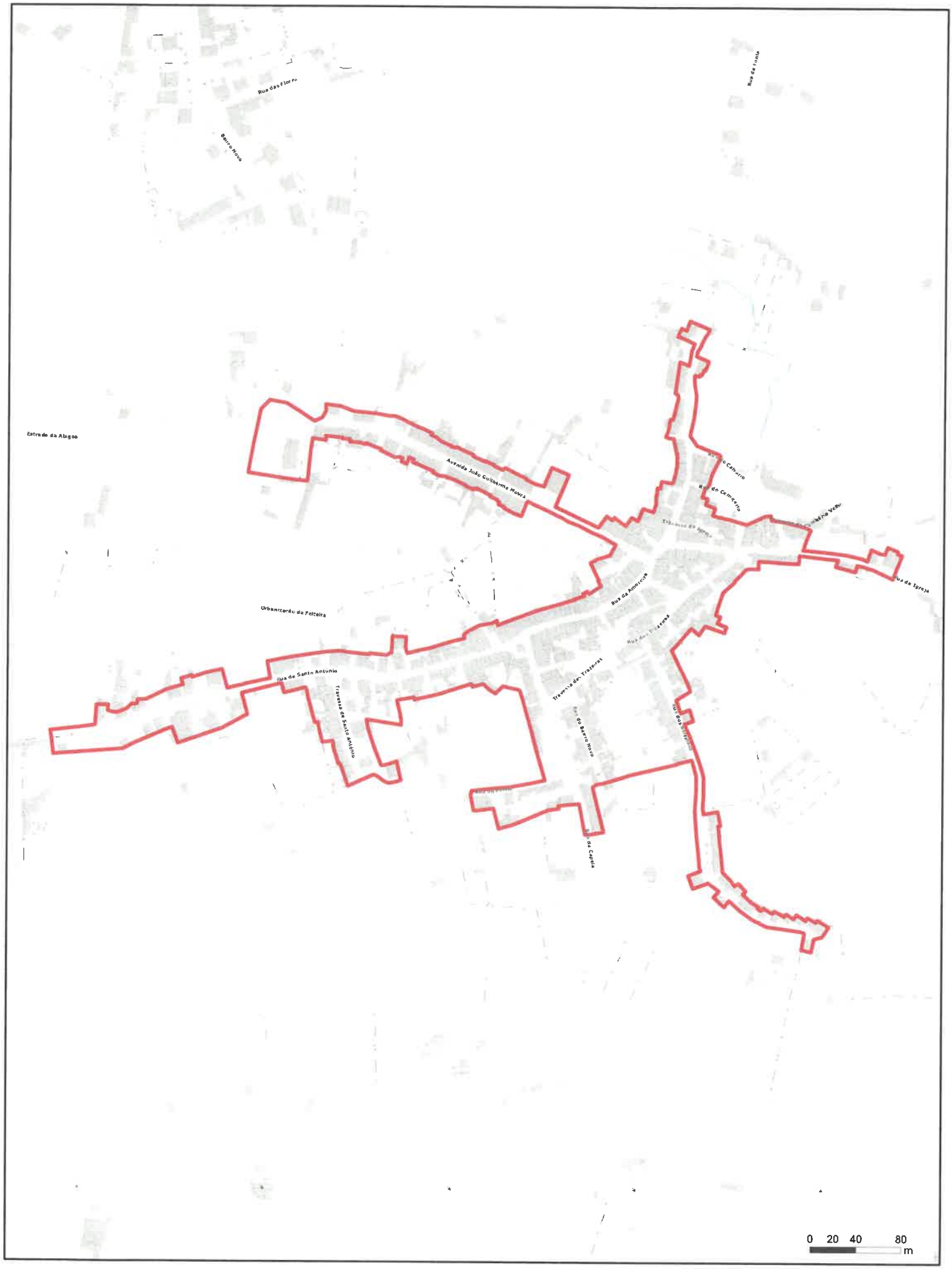
PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Póvoa de Atalaia

Limite ARU

N

10/04/2024

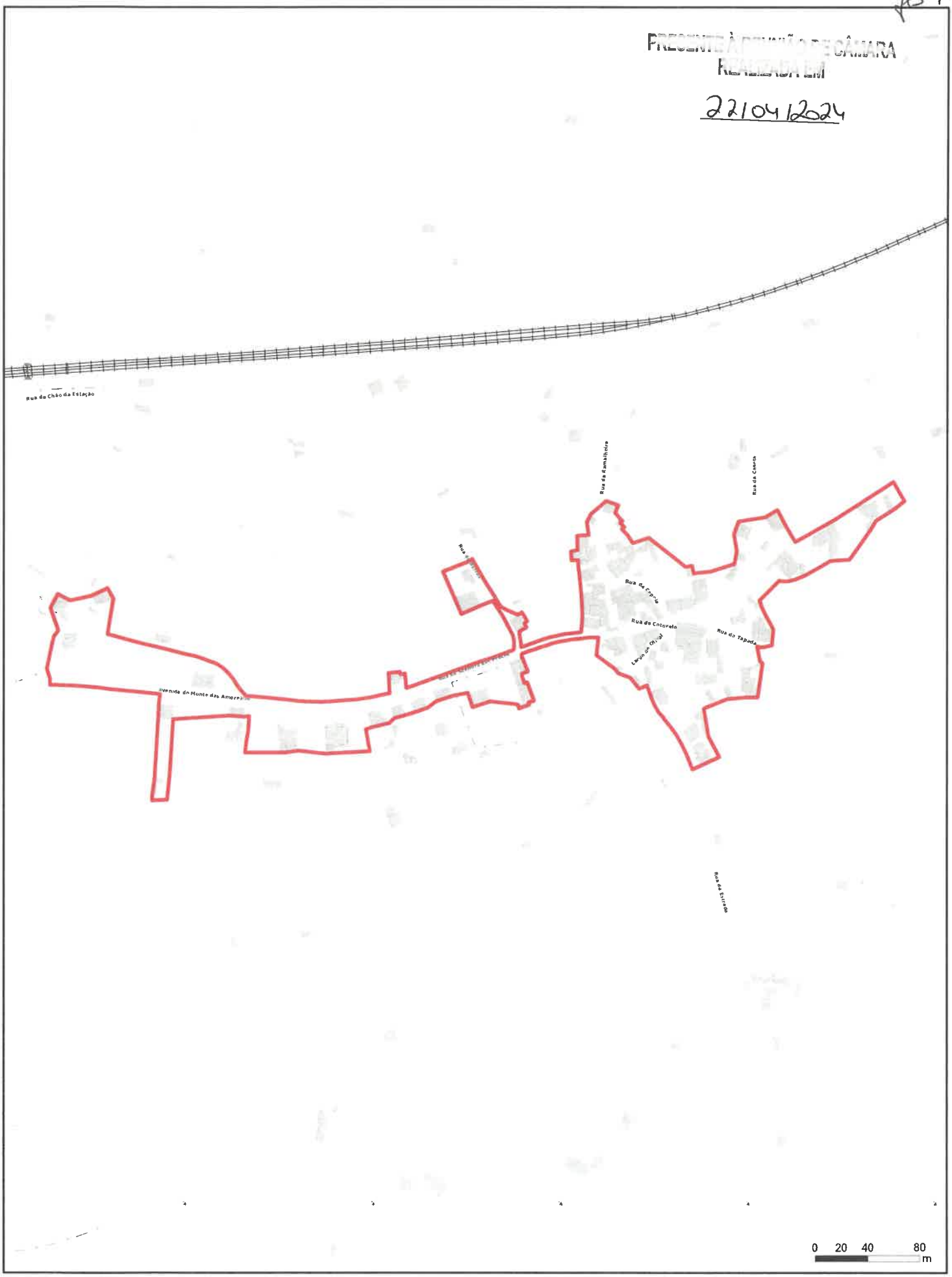


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Atalaia do Campo

10/04/2024

Fls 72

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Cortiçada

Limite ARU

N

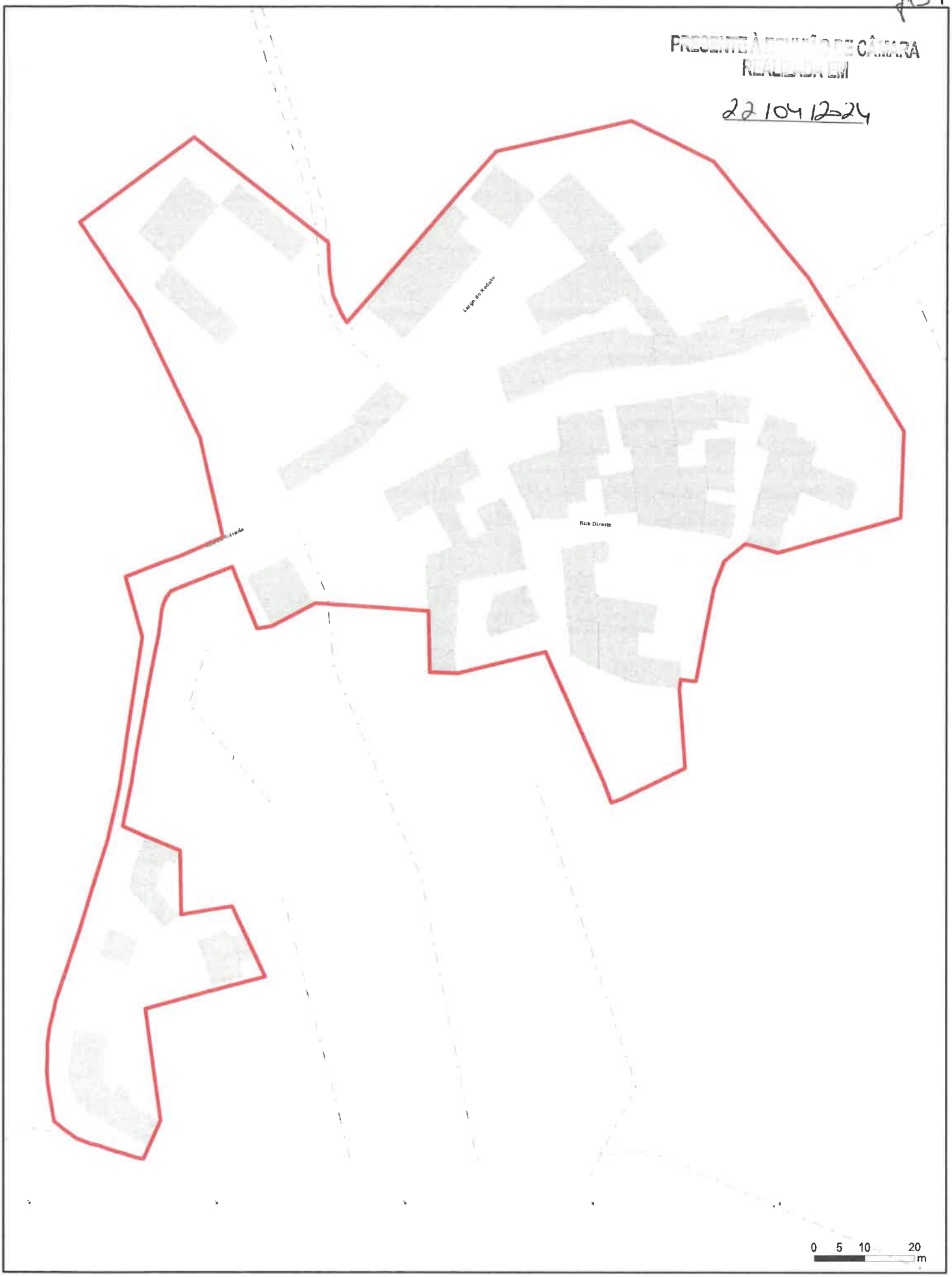
10/04/2024

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Mata da Rainha

10/04/2024

fls 73

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

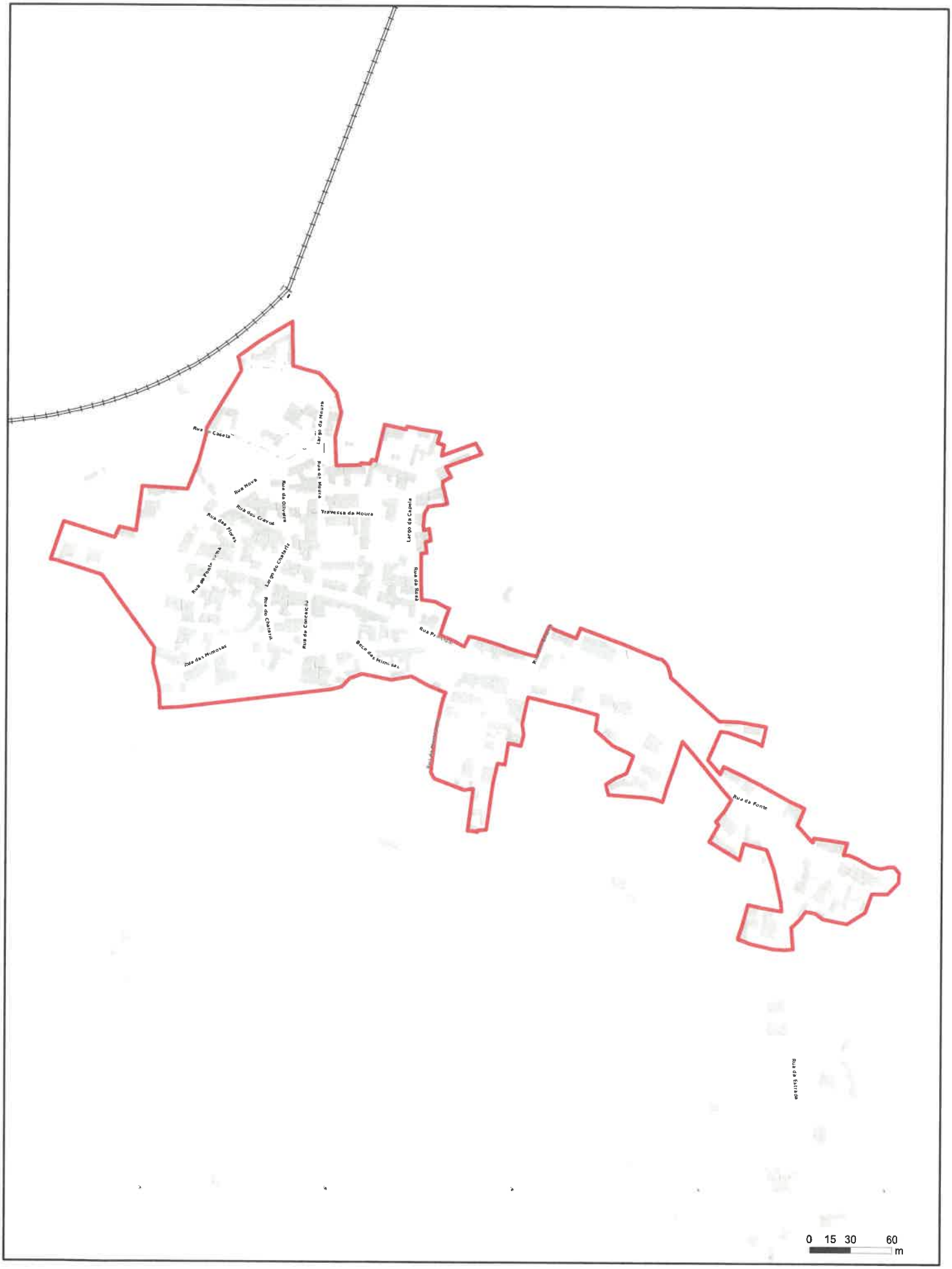


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Póvoa Palhaça

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Monte Leal

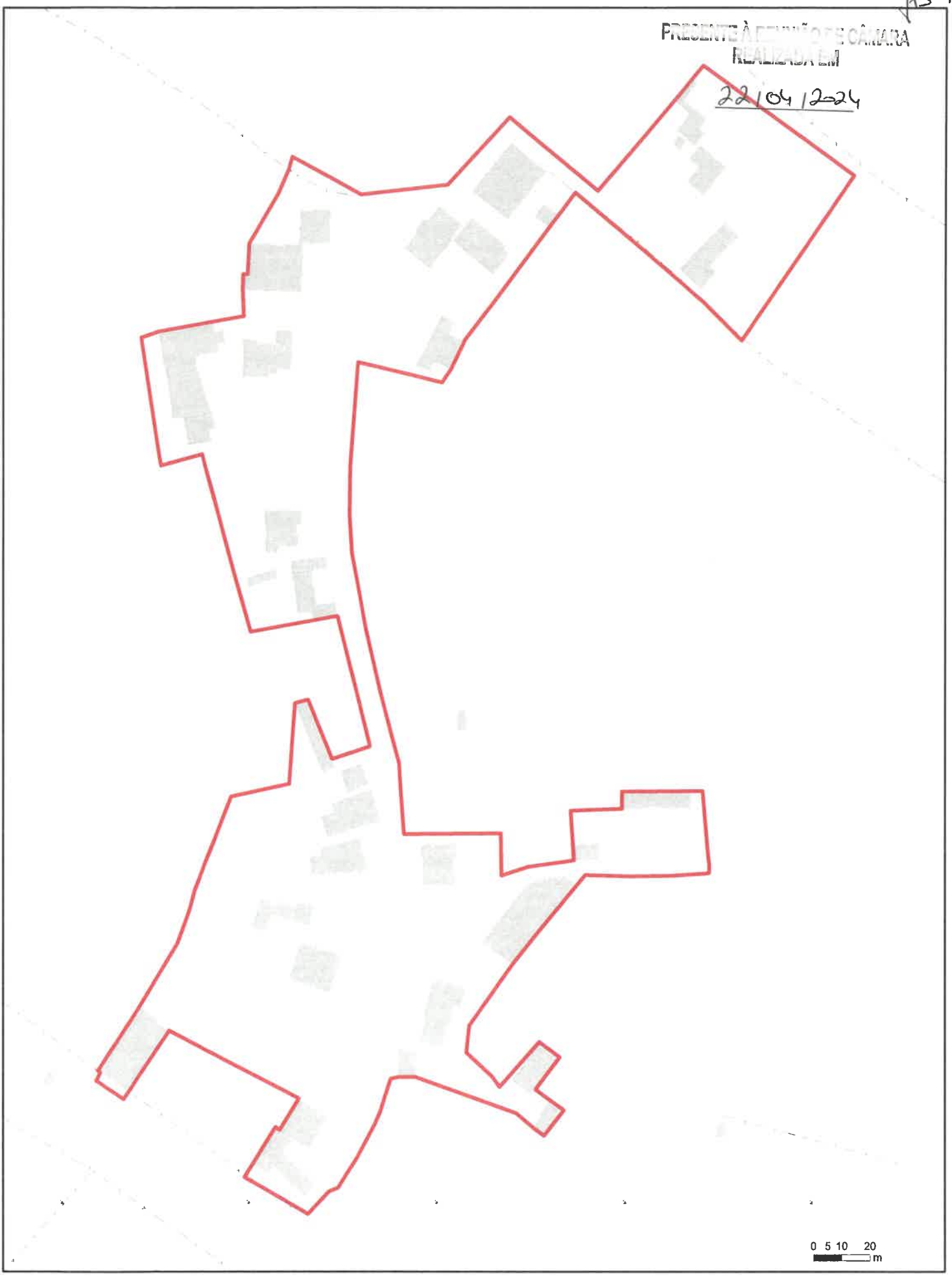
Limite ARU

N

10/04/2024

fls 74

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

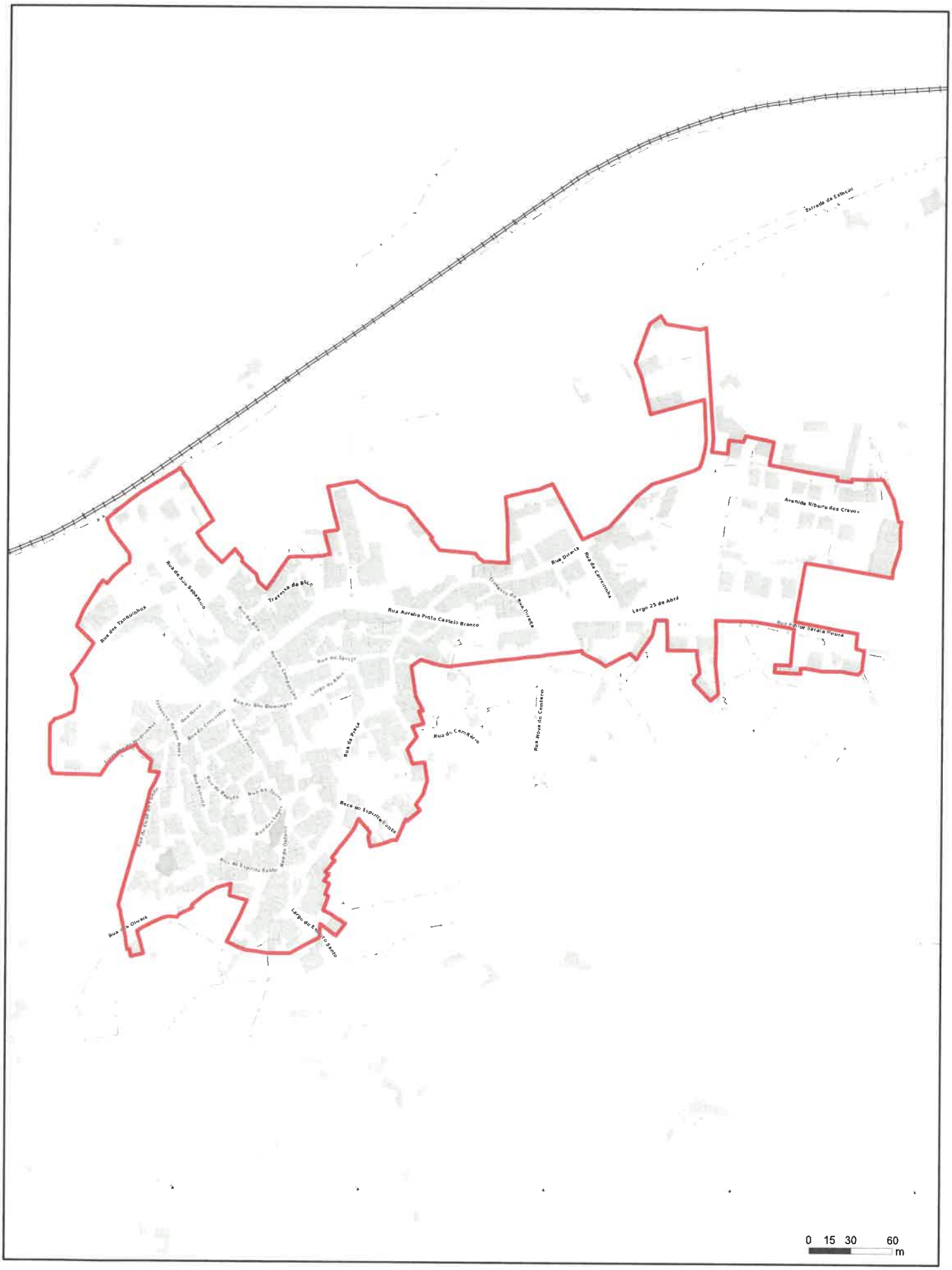


Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Quintas da Torre

Limite ARU

N

10/04/2024



Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana
Vale de Prazeres

10/04/2024

fls 75

PRESENTADA À REUNIÃO DE CÂMARA
NA SESSÃO DE
22/04/2-24

ANEXO III – Benefícios Fiscais Gerais

Quadro Síntese de Benefícios / Incentivos

	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO
IMI	Isenção por 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação)	Prédios ou frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU, ou Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L.95/2019, de 18 de julho	– Certificação da intervenção por parte da CMF – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação (Nível ≥BOM) – Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica[1]
	Renovação por +5 anos (A requerimento do interessado, dependendo de deliberação em Assembleia Municipal)		– Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente
IMT	Isenção	Prédios, ou frações, localizados em ARU, destinados a intervenções de reabilitação nos termos do RJRU ou do Regime Excecional da Reabilitação Urbana e do D.L. 95/2019, de 18 de julho	– Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição – Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação (Nível ≥ BOM) – Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica[2]
	Isenção (Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado)	Prédios, ou frações autónomas, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no nº1 do artigo 45º do EBF	Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

[1] Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto

[2] Estão dispensados do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética, os casos em que existem incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024
fls 76

IRS	Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:	Imóveis localizados em ARU	– Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da comissão arbitral municipal ou órgão de gestão de ARU – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação Ou – Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente
	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:	Arrendamento de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação	– Sujeitos passivos de IRS residentes em território português – Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação Ou – Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras desde que: _ obras que tenham decorrido nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e _ o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente

IRC	Isenção	Rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário	- F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013 - 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação - Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IRS/IRC	Retenção na fonte à taxa de 10%	Rendimentos respeitantes a unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário	- Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF - Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020
IVA	Taxa a 6%	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	- Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra

fls 77

PRESENTE À REUNIÃO DE CÂMARA
REALIZADA EM
22/04/2024

ANEXO IV – Nível de Conservação do Edifício

Fichas de Avaliação do nível de conservação de Edifícios

(Avaliação Inicial / Avaliação Final)

AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Candidatura a apoios e incentivos Fiscais previstos no âmbito da ARU

(Ficha de avaliação do nivel de conservação de edificios com base na Portaria nº 1192-B/2006 de 3 de Novembro)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.:							
Número:		Andar:		Localidade:		Código Postal:	
Artigo Matricial:		Fração:				Cordenadas:	

B. CARACTERIZAÇÃO

Nº de pisos do edifício	Nº de unidades do edifício	Epoca de Construção	Tipologia Estrutural	Nº de divisões / Uso da Unidade

B.1 FASE DE AVALIAÇÃO

1ª Avaliação (antes das obras)	X		
2ª Avaliação (depois das obras)		Valor Obtido na 1ª Avaliação	

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

		Anomalia		Ponderação		Pontuação
	Edificios					
1.	Estrutura		x	6	=	-
2.	Cobertura		x	5	=	-
3.	Elementos Salientes		x	3	=	-
	Outras partes comuns					
4.	Paredes		x	3	=	-
5.	Revestimentos de pavimentos		x	2	=	-
6.	Tetos		x	2	=	-
7.	Escadas		x	3	=	-
8.	Caixilharia e portas		x	2	=	-
9.	Dispositivos de protecção contra queda		x	3	=	-
10.	Instalação de distribuição de água		x	1	=	-
11.	Instalação de drenagem de águas residuais		x	1	=	-
12.	Instalação de gás		x	1	=	-
13.	Instalação eléctrica e de iluminação		x	1	=	-
14.	Instalações de telecomunicações e contra a intrusão		x	1	=	-
15.	Instalação de ascensores		x	3	=	-
16.	Instalação de segurança contra incêndio		x	1	=	-
17.	Instalação de evacuação de lixo		x	1	=	-
	Unidade					
18.	Paredes exteriores		x	5	=	-
19.	Paredes interiores		x	3	=	-
20.	Revestimentos de pavimentos exteriores		x	2	=	-
21.	Revestimentos de pavimentos interiores		x	4	=	-
22.	Tetos		x	4	=	-
23.	Escadas		x	4	=	-
24.	Caixilharias e portas exteriores		x	5	=	-
25.	Caixilharias e portas interiores		x	3	=	-
26.	Dispositivos de protecção de vãos		x	2	=	-
27.	Dispositivos de protecção contra queda		x	4	=	-
28.	Equipamento sanitário		x	3	=	-
29.	Equipamento de cozinha		x	3	=	-
30.	Instalação de distribuição de água		x	3	=	-
31.	Instalação de drenagem de águas residuais		x	3	=	-
32.	Instalação de gás		x	3	=	-
33.	Instalação eléctrica		x	3	=	-
34.	Instalações de telecomunicações e contra a intrusão		x	1	=	-
35.	Instalação de ventilação		x	2	=	-
36.	Instalação de climatização		x	2	=	-
37.	Instalação de segurança contra incêndio		x	2	=	-

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

	Total das pontuações	(a)	-
	Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	0
IA.	Índice de anomalias	(a/b)	-

E. AVALIAÇÃO

0

Exelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo