

MUNICÍPIO DE ALFÂNDEGA DA FÉ

---

# VILAR CHÃO

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

Junho de 2023



Sociedade Portuguesa de Inovação



MUNICÍPIO DE ALFÂNDEGA DA FÉ

# VILAR CHÃO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vilar Chão, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

PR-05369

Junho 2023

## Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
DGT	Direção Geral do Território
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

## Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	7
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO.....	10
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO.....	11
6. OBJETIVOS.....	12
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	14
ANEXO. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	20

## Índice de Figuras

Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Vilar Chão .....	7
Figura 2. População residente por grupo etário (2021) .....	8
Figura 3. Delimitação da ARU de Vilar Chão sobre ortofotomapa .....	10

## Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) .....	8
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021).....	9
Tabela 3. Caracterização do edificado (2011-2021).....	9

## 1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Alfândega da Fé pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Tendo em consideração a constatação que grande parte das reabilitações ocorre atualmente fora da Vila, o Município de Alfândega da Fé pretende alargar o processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para os aglomerados rurais. Desta forma, será possível dar a possibilidade aos seus habitantes de acederem aos benefícios fiscais inerentes a essa delimitação e, por conseguinte, será dado um importante estímulo à reabilitação do património edificado destes locais.

Neste enquadramento, foi promovida a delimitação de uma ARU na aldeia de Vilar Chão, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Plantas de Delimitação da ARU.

## 2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma “*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*”<sup>1</sup>.

Designadamente, uma ARU pode abranger “*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*”<sup>2</sup>.

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, as delimitações de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de Vilar Chão, que é considerado na metodologia utilizada para a definição dos seus limites e para a integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória 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;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

---

<sup>1</sup> RJRU, Artigo 2.º

<sup>2</sup> RJRU, Artigo 12.º

Importará destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> RJRU, Artigo 13.º



### 3. Enquadramento Territorial

A aldeia de Vilar Chão, território onde se concentra este trabalho, localiza-se na Freguesia de Vilar Chão, que é uma das 12 Freguesias que constituem o Concelho de Alfândega da Fé. Enquanto Freguesia contígua à sede de Concelho, localiza-se no quadrante mais a leste do território municipal e além da Freguesia de Alfândega da Fé, confronta com a U.F. de Agrobom, Saldonha e Vale Pereiro e com a U.F. de Parada e Sendim da Ribeira (Figura 1).

A Freguesia de Vilar Chão tem 204 residentes, segundo os Censos 2021, distribuídos por um território de 24,5 km<sup>2</sup>. A aldeia de Vilar Chão dista da sede de Concelho cerca de 20 km (sensivelmente, 20 min), e compreende uma área total de 0,46 km<sup>2</sup>.

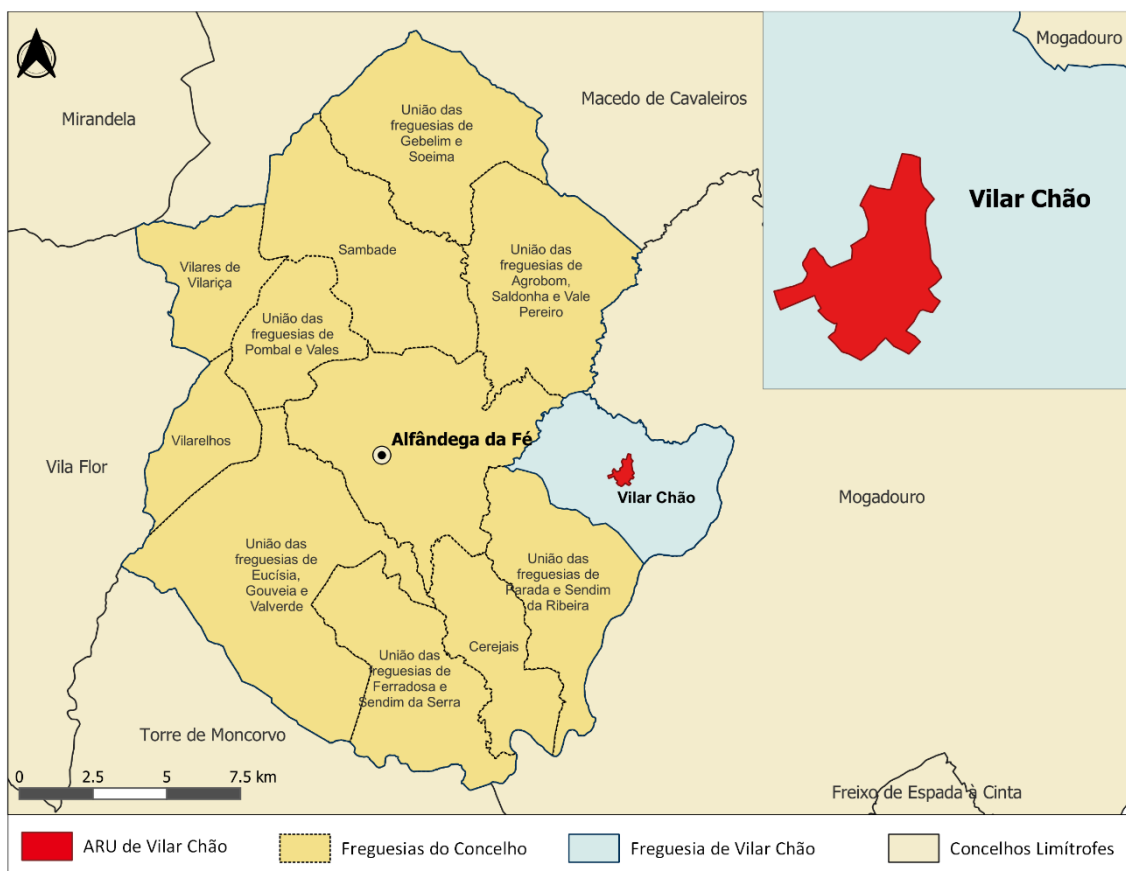


Figura 1. Enquadramento geográfico da ARU de Vilar Chão

Segundo os mais recentes dados estatísticos (2021), a ARU de Vilar Chão tem 204 habitantes, albergando no seu território a totalidade da população residente da Freguesia em que se insere (100%). Na ARU assistiu-se a uma dinâmica demográfica regressiva até 2011, confirmada pela taxa de variação da população na ordem dos -18,8%, agravando-se de 2011 para 2021, tendo existido nessa década uma diminuição no número de residentes na ARU equivalente a -21,2%.

Ao nível da Freguesia de Vilar Chão regista-se um declínio populacional (-21,2%), correspondendo a uma diminuição de 55 habitantes).

O Município de Alfândega da Fé mantém-se em dinâmica demográfica regressiva (-15,3%, equivalente a uma perda de 780 habitantes (Tabela 1).

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Varição 2001 vs 2011	Varição 2011 vs 2021
Concelho de Alfândega da Fé	5.963	5.104	4.324	-14,4	-15,3
Freguesia de Vilar Chão	319	259	204	-20,6	-21,2
ARU de Vilar Chão	319	259	204	-18,8	-21,2

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2001-2011-2021

No que diz respeito à estrutura etária (Figura 2), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento populacional na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos e a dos 25-64 anos, as que tem maior representatividade (45,1%) e (44,6%) respetivamente.

A tendência para o agravamento do envelhecimento da população da ARU, fica a dever-se há grande representação dos grupos etários com mais de 25 anos (89,7%), a par com a baixa expressão dos grupos etários da população inferior a 14 anos (3,4%) e do grupo dos 15 aos 25 anos (6,9%), o que tem um efeito negativo na capacidade de substituição das gerações.

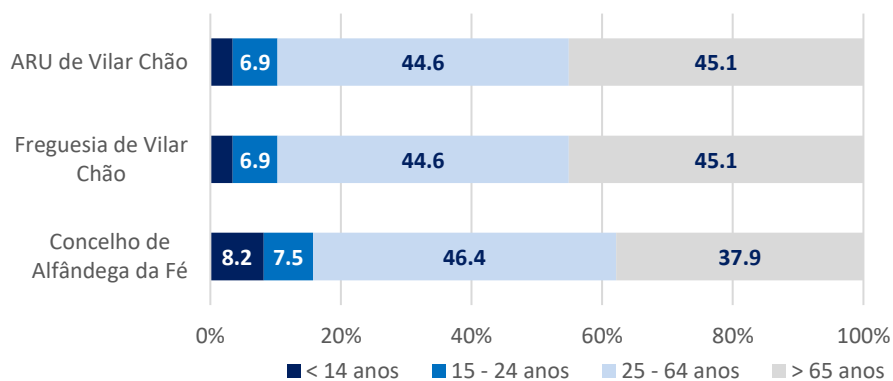


Figura 2. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

Em relação ao parque edificado (

Tabela 2), os resultados dos Censos de 2021 indicam uma diminuição do número de edifícios no Concelho de Alfândega da Fé (-0,3%) enquanto que na ARU e na Freguesia de Vilar Chão, verifica-se uma tendência contrária, com um incremento de 5,4%.

Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação (%)	2011	2021	Variação (%)
Alfândega da Fé (Concelho)	3.648	3.638	-0,3	3.865	3.884	0,5
Freguesia de Vilar Chão	186	196	5,4	189	199	5,3
ARU de Vilar Chão	186	196	5,4	189	199	5,3

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Segundo os dados estatísticos dos Censos 2021, verifica-se que o edificado da Freguesia e na ARU, em 99,5% é exclusivamente residencial, em paralelo com o que ocorre no Município (Tabela 3).

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, à medida que se observam as diferentes escalas de análise, verifica-se a existência de uma incidência superior no Concelho (54,1%), do que na Freguesia e na ARU (51,0%).

Tabela 3. Caracterização do edificado (2011-2021)

Indicadores	Alfândega da Fé (Concelho)		Freguesia de Vilar Chão		ARU de Vilar Chão	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de edifícios (2021)	3.638	100,0	196	5,4	196	5,4
Edifícios exclusivamente residenciais (2021)	3.633	99,9	195	99,5	195	99,5
Idade média dos edifícios (2011)	38,1		37,5		Sem Dados	
Índice de envelhecimento dos edifícios (2021)	834,3		1.333,3		Sem Dados	
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	1.967	54,1	100	51,0	100	51,0

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

## 4. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Vilar Chão considera uma área de 19,4 hectares. Esta proposta teve como base, a aferição entre a área englobada pelo perímetro urbano do PDM em vigor, o proposto em sede da 2.<sup>a</sup> revisão e a delimitação dos lugares estatísticos do INE. Apresentam-se em anexo as representações sobre o ortofotomapa de 2021 e a base topográfica homologada.



Figura 3. Delimitação da ARU de Vilar Chão sobre ortofotomapa

## 5. Critérios de Delimitação

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade do processo de reabilitação.

Ao considerar os Perímetros Urbanos, o em vigor e o proposto em sede de revisão do PDM, com a delimitação do lugar estatístico de Vilar Chão, assume-se uma abrangência na composição da ARU que corresponde ao espaço urbano consolidado e de contiguidade do edificado, o que se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

De uma forma holística procurou-se integrar na ARU os principais pontos críticos e as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se o núcleo urbano da aldeia de Vilar Chão que concentra uma grande parte das funções residenciais existentes na Freguesia homónima.

Importa destacar que a aldeia de Vilar Chão, inserindo-se num território marcadamente rural e de baixa densidade, desempenha funções de simbiose entre os pequenos aglomerados dispersos no sistema urbano regional, pelo que o seu ordenamento e a manutenção de espaços sustentáveis é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios em visível ruína ou de construção débil em degradação, como também a integração do espaço público na envolvente que merece uma observância constante.

A estrutura demográfica do território em análise é também fator para justificar uma urgente ação de reabilitação urbana em Vilar Chão. Analisando os dados apresentados anteriormente, sobretudo os referentes à estrutura demográfica e índices de envelhecimento, é possível obter perspetiva de evolução demográfica muito negativa que contribuirá para o isolamento e depressão do território. Deste modo, a aposta na reabilitação urbana, quer ao nível do edificado particular, quer do espaço público, poderá revelar-se uma atividade que contribuirá, de entre outras, para estimular o território a nível socioeconómico.

Pretende-se, assim, lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação de Vilar Chão procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

## 6. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da aldeia de Vilar Chão procurando promover melhores condições de vivência e promover um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela concretização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Vilar Chão para a estruturação do sistema urbano regional.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Alfândega da Fé, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do aglomerado de Vilar Chão;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e a inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Vilar Chão, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem a aldeia;

- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Estimular a articulação de Vilar Chão com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Valorizar o capital humano existente no lugar;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

## 7. Quadro de Benefícios Fiscais

### INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos no Estatuto de Benefícios Fiscais<sup>4</sup>. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)<sup>5</sup>, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

#### IMI e IMT (*artigo 45.º do EBF*)

##### Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- Isenção de IMI por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção é renovável por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado também a habitação própria e permanente.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão de preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU

<sup>5</sup> D.L. n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 21/2021 de 20 de abril.



ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril<sup>6</sup>;

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>7</sup>, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra<sup>8</sup>.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

#### Outros incentivos do EBF e do CIVA

- São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem.

<sup>6</sup> Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

<sup>7</sup> Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

<sup>8</sup> Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

## IRS (artigo 71.º do EBF)

### Benefícios e requisitos de acesso:

- **Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação** de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.
- **Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.
- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

## Fundos de investimento imobiliário (artigo 71.º do EBF)

### Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de taxa reduzida de IVA de 6% nos seguintes casos:

- **Empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- **Empreitadas de reabilitação de imóveis** que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do RJRU, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

## Outros Benefícios e Incentivos

Para além dos benefícios mencionados anteriormente, o Município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

A Câmara Municipal de Alfândega da Fé, nos domínios do combate à pobreza e exclusão social, onde a habitação tem um grande peso, desenvolveu e tem aprovados dois regulamentos de apoios e benefícios municipais à população com maiores fragilidades económicas e mais desfavorecida, com a finalidade de acederem a apoios no âmbito da habitação.

**Regulamento do Fundo Social de Apoio à Habitação:** O Fundo Social de Apoio à Habitação destina-se à criação de condições mínimas de conforto e salubridade nas habitações de famílias carenciadas e residentes no Concelho. Os apoios concedidos, consistem na comparticipação em pequenas obras, através do fornecimento de materiais de construção, de mão de obra ou atribuição de um subsídio de comparticipação, cujo montante máximo é de 3.000€. Sempre que se justifique também está previsto o apoio técnico da Divisão de Urbanismo e da Divisão de Obras Municipais. Os apoios concedidos incidem nas obras consideradas prioritárias, relacionadas com:

- Construção de casa de banho, remodelação de cozinha e quartos;
- Instalação Elétrica e ou de rede de água/saneamento;
- Obras no telhado;

- Eliminação de Barreiras arquitetônicas em casa de deficientes;
- Reparações provocadas por incêndio ou cheias;
- Pequenas obras para melhoria da eficiência energética da habitação;
- Outras dependências consideradas fundamentais ao agregado familiar que estejam em mau estado de conservação ou que coloquem em causa a sua segurança.

A título excepcional podem ser comparticipadas as reconstruções de habitações destruídas ou parcialmente destruídas por circunstâncias imprevisíveis, depois de devidamente analisadas as situações. Em relação às exclusões de apoios, estão definidas que não podem ter apoio as construções ou reconstruções de muros, a construção de anexos ou garagens, assim como, palheiros ou currais.

Condições de Acesso aos apoios previstos exige a verificação das seguintes condições na data de apresentação do requerimento de candidatura:

- Nenhum dos membros do agregado familiar pode ter qualquer empréstimo ou beneficiado de apoio destinado à realização das obras para as quais solicitam apoio;
- A habitação para a qual requerem o apoio não pode estar hipotecada;
- O requerente tem de ser titular do direito de propriedade, comproprietário, usufruto, uso da habitação a que se destina o apoio;
- Nenhum membro do agregado familiar, requerente, pode ser proprietário de outra habitação que reúna condições de habitabilidade ou receber rendimentos de outros bens imóveis;
- Só podem ser elegíveis as candidaturas em que o valor solicitado para a realização das obras não seja superior ao limite das obras consideradas como prioritárias;
- O rendimento mensal, per capita do agregado familiar, não ultrapassar 60% do SMN, fixado para o ano civil a que se reporta o pedido de apoio.

Os apoios previstos descritos anteriormente, só são concedidos a cada dois anos por habitação.

**Regulamento para Atribuição de Apoios a Estratos Sociais Desfavorecidos:** este regulamento destina-se a estabelecer as regras de apoio social a pessoas e agregados familiares, comprovadamente carenciadas, e residentes no Concelho de Alfândega da Fé, sendo que os apoios a conceder são de natureza económica e prestação de serviços.

No âmbito da habitação os apoios económicos abrangem:

- Apoio à melhoria das condições de habitabilidade conforme o estabelecido em regulamento municipal específico;
- Atribuição de um subsídio ao arrendamento, nas condições prevista para a atribuição no regulamento, em que, os cidadãos candidatos, tem que preencher os requisitos definidos. Este subsídio só será atribuído caso a Câmara Municipal não disponha de habitações sociais devolutas e não existam programas de administração central para

apoiar.

No âmbito da habitação os apoios de prestação de serviços estão previstos para:

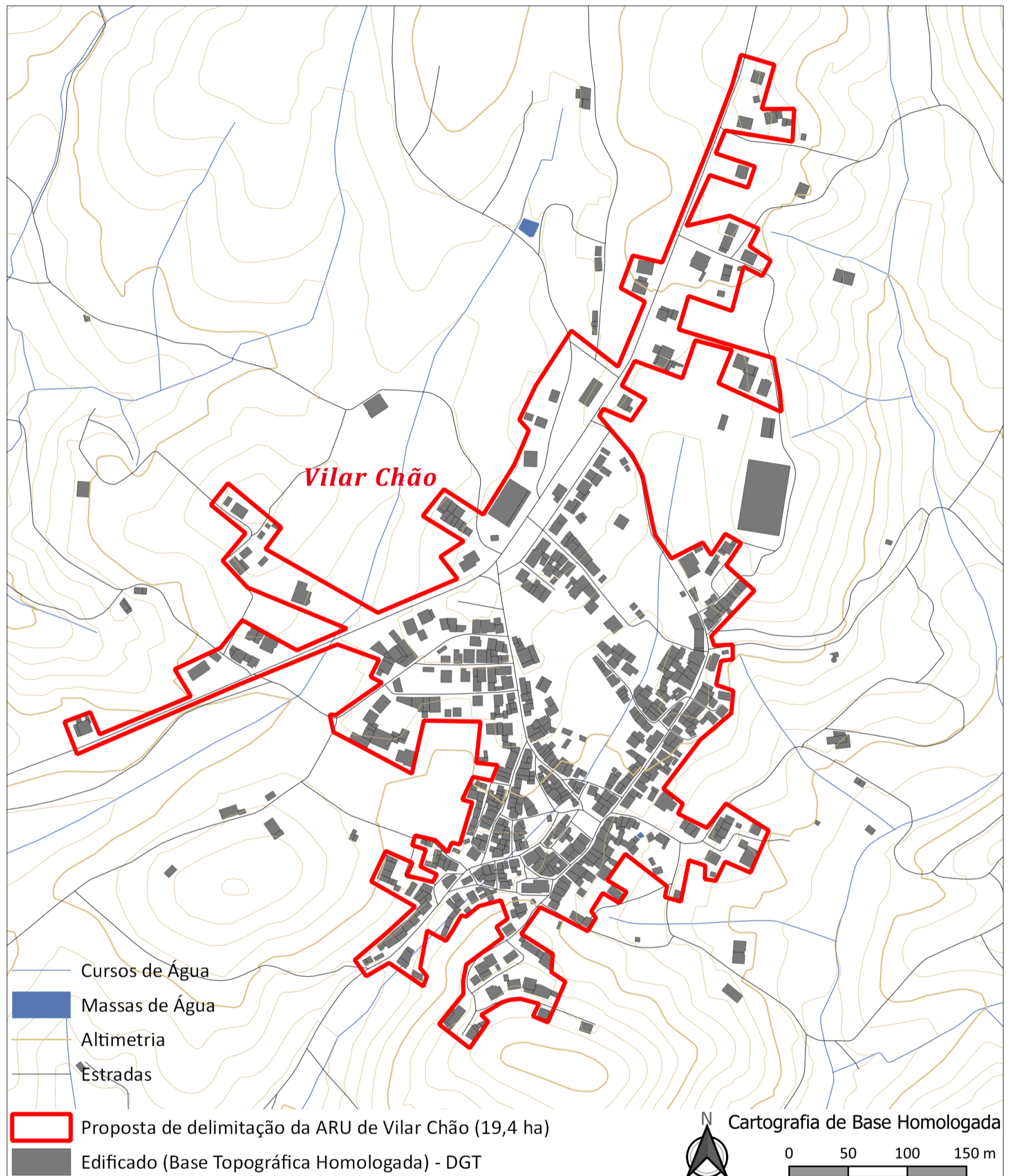
- Orientação e encaminhamento para candidaturas a programas governamentais de apoio habitacional;
- Realização de projetos e acompanhamento técnico, pelos serviços competentes da Câmara Municipal, de obras de beneficiação, reconstrução, recuperação ou conservação, elaborados com respeito por todas as normas em vigor sobre a edificação;
- Candidaturas aos concursos para atribuição de habitações sociais e sua utilização regem-se pela legislação própria.
- Quando devidamente caracterizado e fundamentado, pelo Sector de Ação Social, a Câmara Municipal pode deliberar sobre o realojamento de pessoas ou agregados familiares sem recurso à abertura de concurso.

Assim como, o apoio através da utilização de Habitações Sociais de Gestão ou Promoção Habitacional.

O regulamento também define as condições de acesso aos apoios de carácter habitacional mencionados, e a listagem de condições que cada candidato aos apoios deve cumprir.

## Anexo. Plantas de Delimitação da ARU

### Delimitação da ARU sobre base topográfica



Delimitação da ARU sobre os Ortofotos da zona norte de Portugal Continental – 2021

