

ALQUEIDÃO DA SERRA

Diagnóstico e proposta preliminar de quadro estratégico
Delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e elaboração de Operação de
Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática

29 de maio 2024



MUNICÍPIO
PORTO DE MÓS
SOMOS TODOS NÓS.



Ordem de trabalhos

1. ARU, Prazo de vigência e modelo de execução da ORU sistemática
2. Diagnóstico demográfico e urbanístico
3. Estratégia territorial e operacional – proposta preliminar
4. Benefícios fiscais e incentivos à reabilitação urbana



1.^a 
Sessão Pública
de Participação no âmbito
da elaboração da
ARU e ORU
do Alqueidão da Serra

29 de maio de 2024
21h
Junta de Freguesia
de Alqueidão da Serra





1

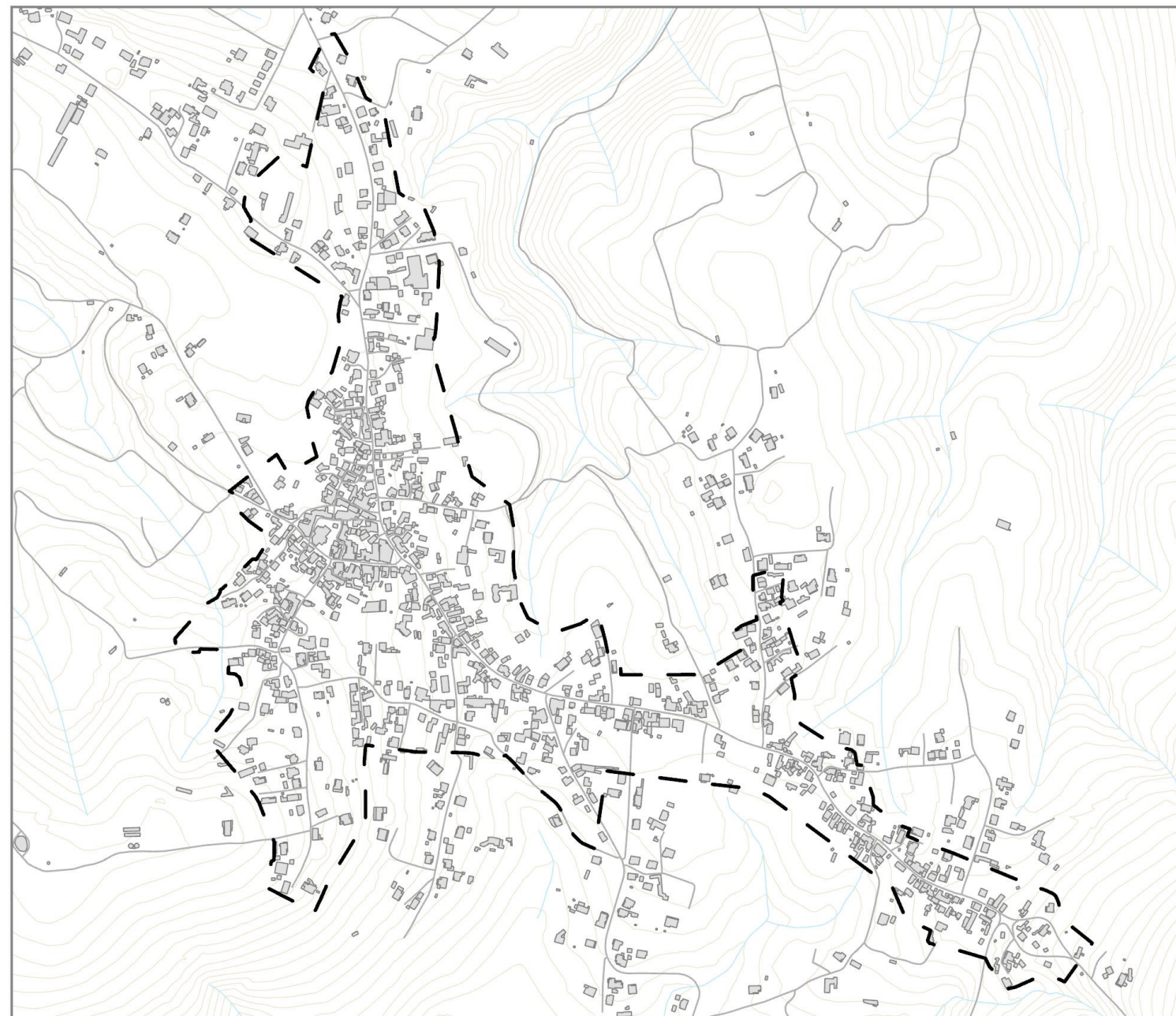
ARU

PRAZO DE VIGÊNCIA

**MODELO DE EXECUÇÃO
DA ORU SISTEMÁTICA**

ARU

Área de Reabilitação Urbana



Proposta de limite da ARU

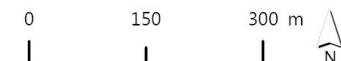
Cartografia Base

Edifícios

Rede viária

Linhas de água

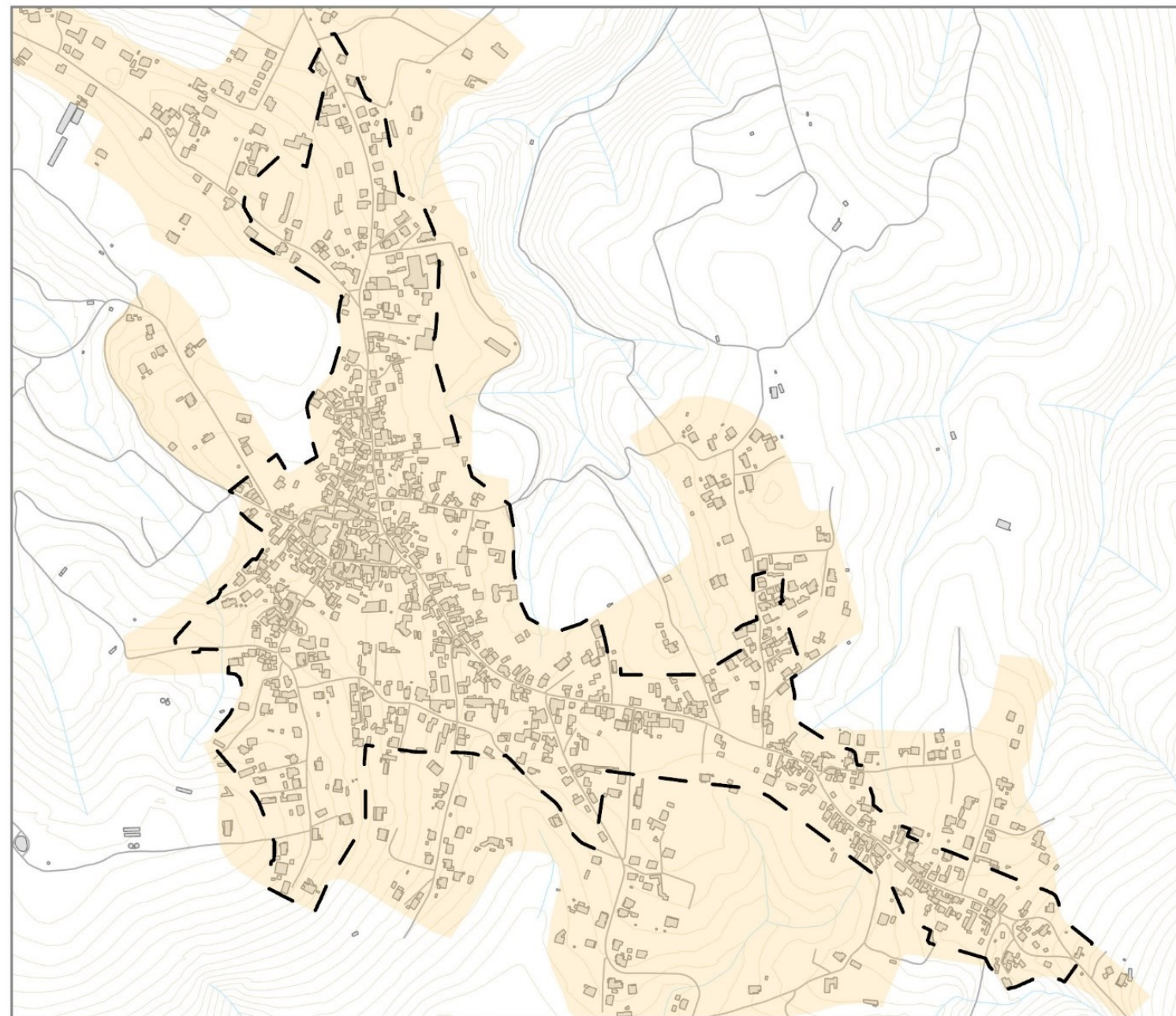
Curvas de nível



ARU

Área de Reabilitação Urbana

Limite sobre o Perímetro Urbano



ARU

Área de Reabilitação Urbana

“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”

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: Lei 32/2012, artigo 2º, alínea b)



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



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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural

ARU

Área de Reabilitação Urbana

A **ARU corresponde a um território de aproximadamente 56 hectares** com elevada heterogeneidade de espaços que carecem de uma *“intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Desafios

Requalificar os espaços urbanos mais frágeis do ponto de vista do edificado e espaços públicos

Incentivar a reabilitação do parque edificado

Valorizar o espaço público como elemento âncora na estruturação e interligação das diferentes unidades funcionais que constituem a ARU

Qualificar os serviços e equipamentos de interesse geral potenciando o seu papel de estruturação da ARU

Valorizar o património cultural e natural enquanto ativo de diferenciação da ARU

Intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: Lei 32/2012, artigo 8.º, n.º 3

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana: Lei 32/2012, artigo 32.º

PRAZO DE EXECUÇÃO

15 anos

ENTIDADE GESTORA

Câmara Municipal de Porto de Mós

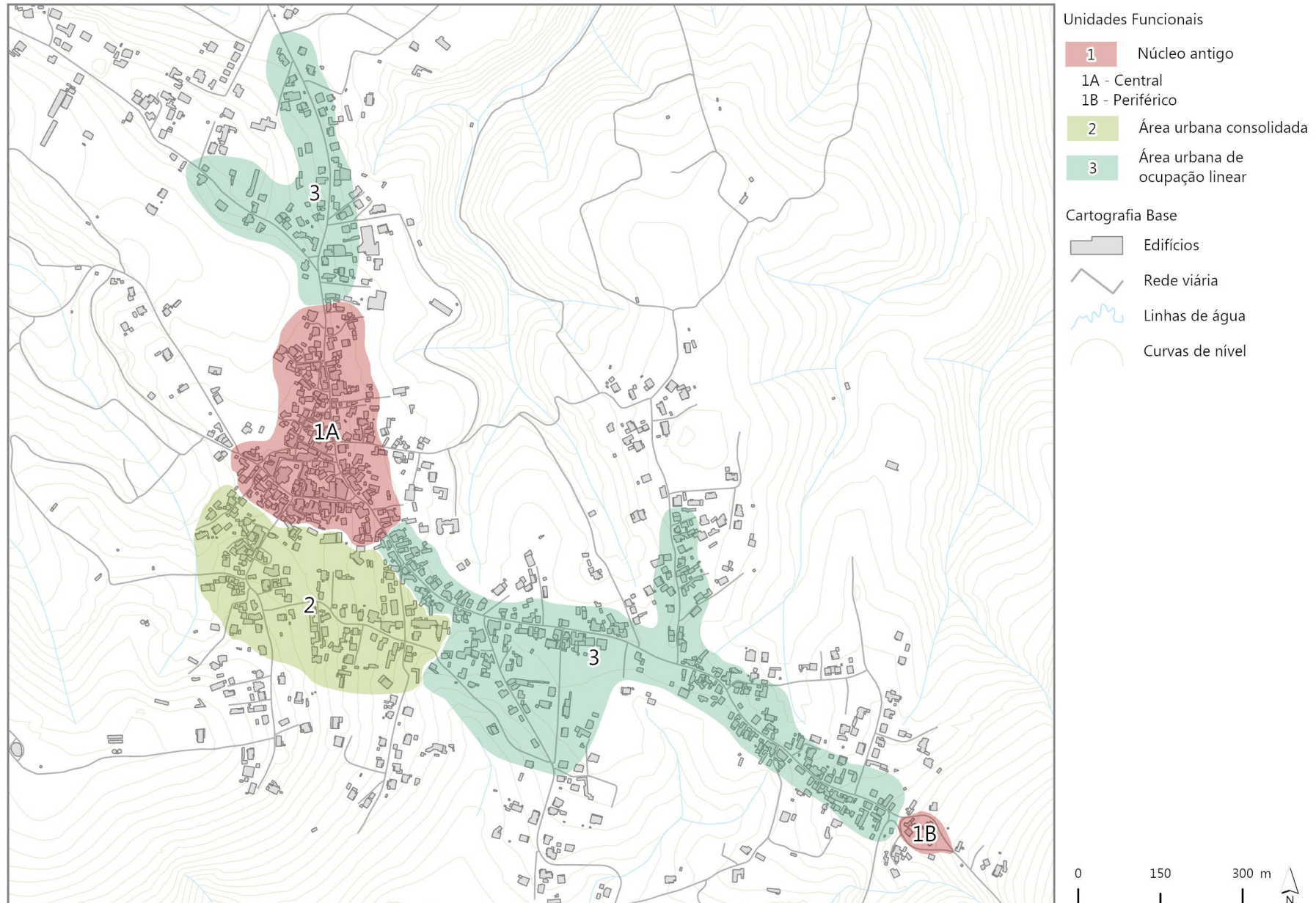


2

DIAGNÓSTICO DEMOGRÁFICO E URBANÍSTICO

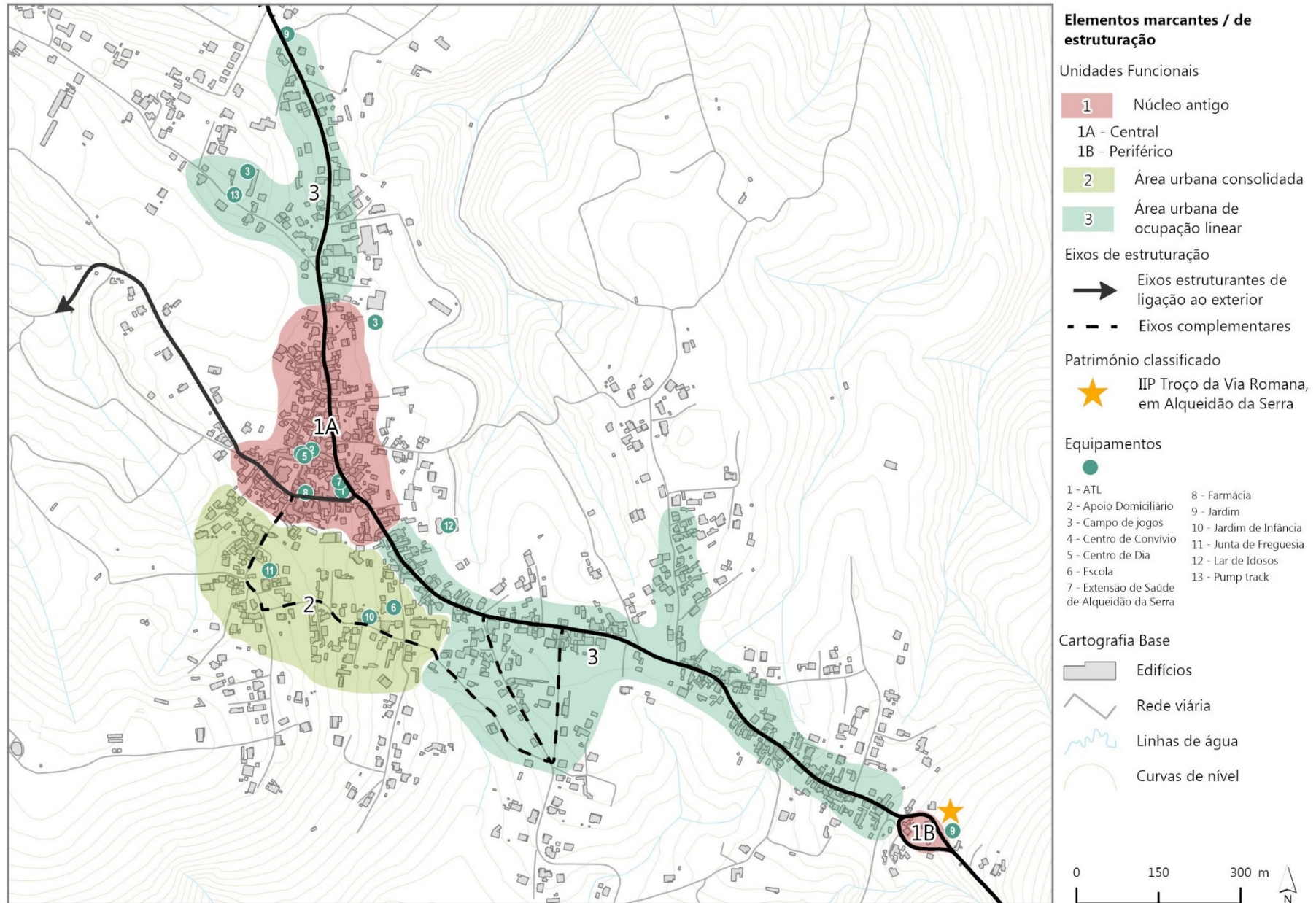
Unidades funcionais do território de Alqueidão da Serra

Interpretação da equipa técnica



Unidades funcionais do território de Alqueidão da Serra

Interpretação da equipa técnica – Elementos marcantes / de estruturação



Caracterização do território da ARU

Dados gerais

2021

2011



663

836

População residente



276

318

Agregados domésticos



433

430

Edifícios



436

435

Alojamentos familiares

LEVANTAMENTO



MAIO 2024

	Total ARU
Edifícios/ polígonos	1 187
Edifícios levantados/ caracterizados	885
Sem acesso (1)	302

(1) Refere-se a edifícios não levantados nem caracterizados, uma vez que não são visíveis à face da via – localizados nas traseiras de outros, com vegetação, muros ou portões que não permitem a sua observação a partir da via pública.

Alojamentos familiares vagos ou de residência secundária em 2021

160 → 37% do total da ARU

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 e 2021 (BGRI, 2011 e 2021)

Caracterização do território da ARU

Usos do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
Habitação	448	51,1
Alojamento Turístico	2	0,2
Comércio e serviços	14	1,6
Equipamentos	17	1,9
Indústria / armazéns	8	0,9
Misto	10	1,1
Anexo / garagem	196	22,3
Indefinido	182	20,8
Total edifícios levantados	877	100
Outros	310	-
Total edifícios/polígonos	1 187	-



Habitação



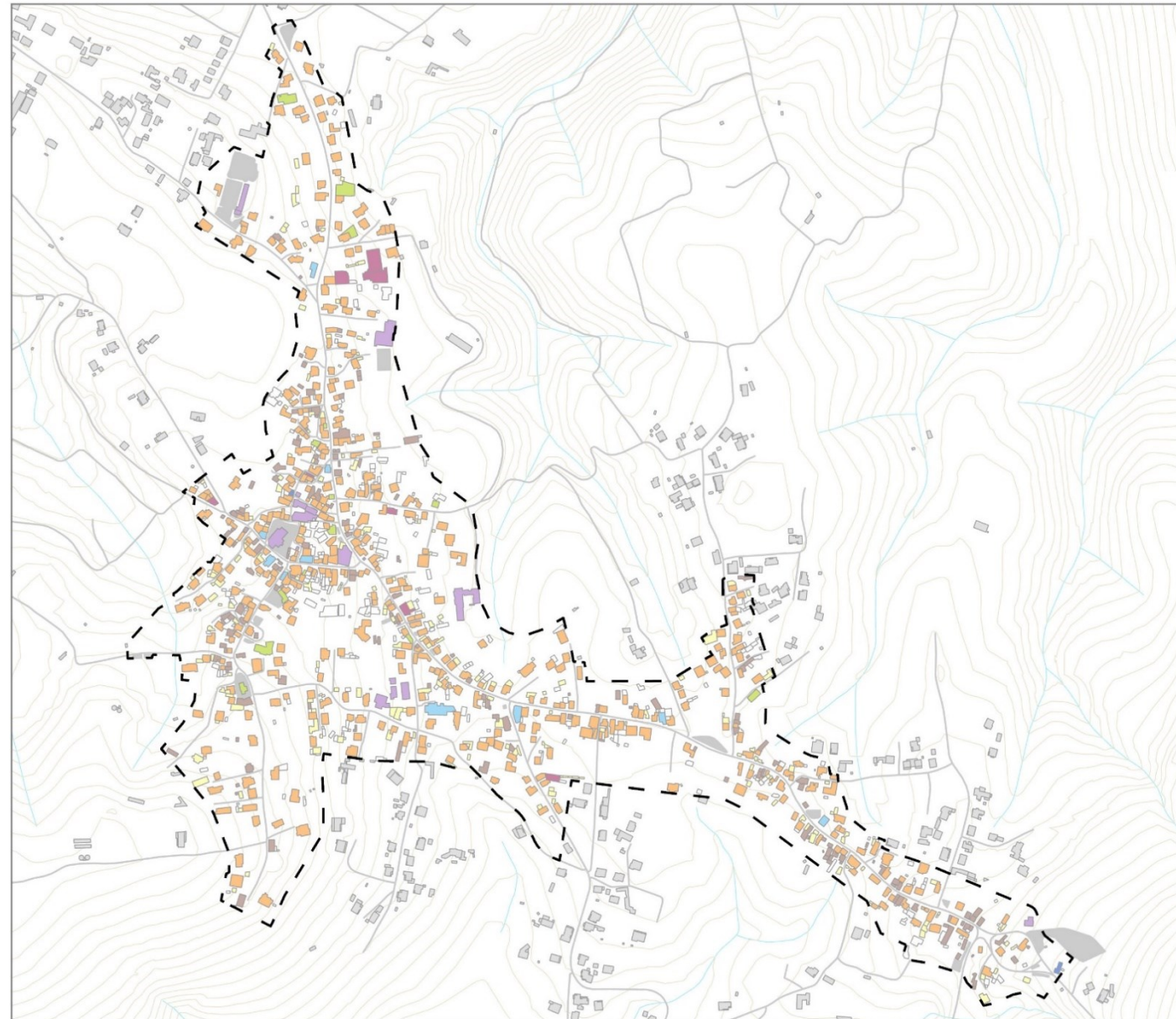
Comércio e serviços



Misto



Equipamento



Usos do Edificado

Edifícios

- Habitação
- Comércio e serviços
- Misto
- Alojamento turístico
- Equipamento
- Indústria / armazéns
- Anexo / garagem
- Indefinido
- Outros

Cartografia base

- Limite da ARU
- Espaços de circulação
- Linhas de água
- Curvas de nível

Indefinido: situações em que não é possível identificar o uso (ruínas, edifícios em obras ou inacabados ou outras situações)

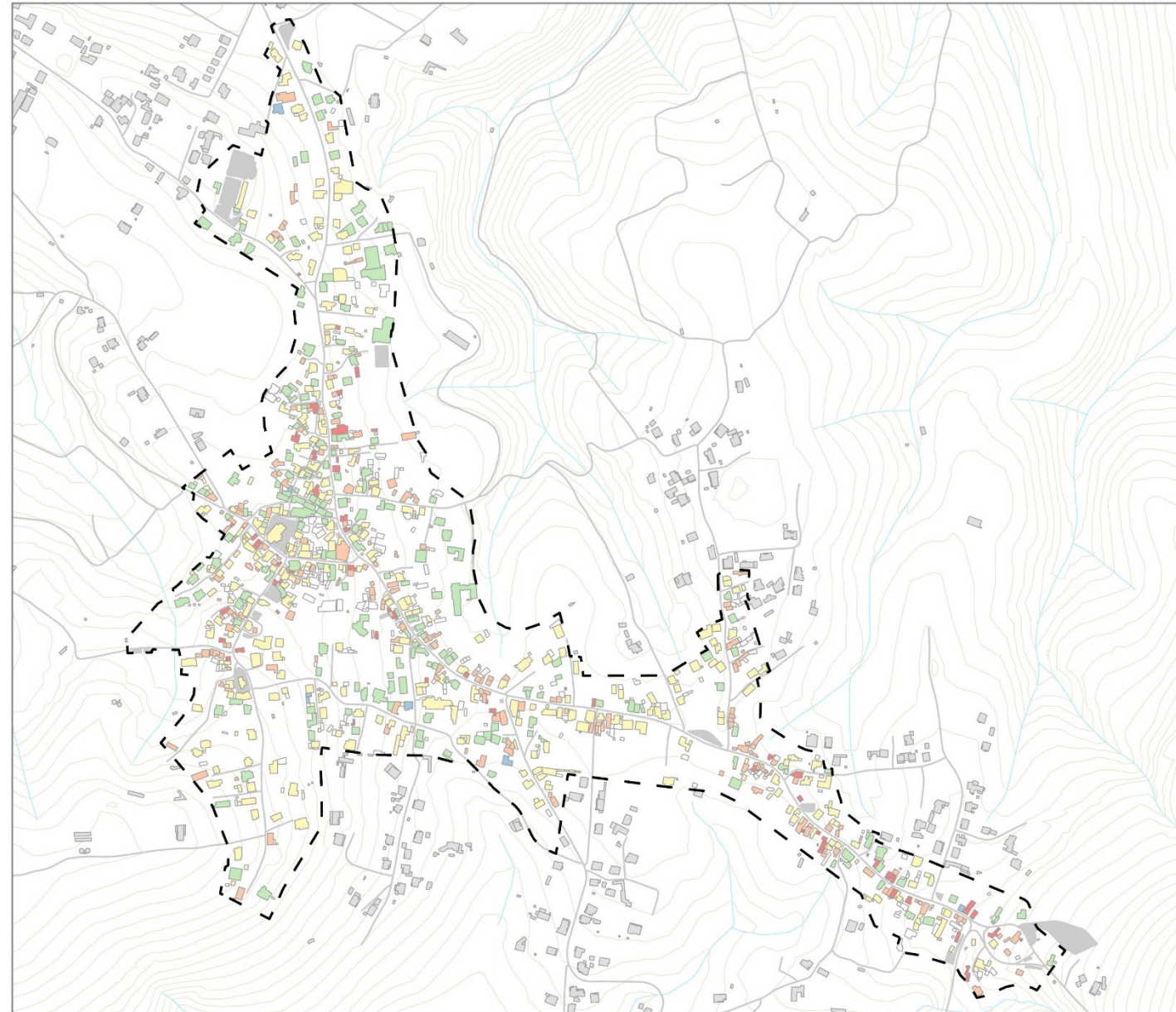
Outros: elementos não visíveis à face da via e outros elementos.



Caracterização do território da ARU

Estado de conservação do edificado

Estado de conservação dos edifícios	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
Bom	216	24,5
Razoável	357	40,6
Mau	229	26,0
Ruína	71	8,1
Em obras/construção	7	0,8
Total edifícios levantados	880	100
Outros	307	-
Total edifícios/polígonos	1 187	-



Estado de conservação do Edificado

Edifícios

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Em obras / construção
- Outro

Cartografia base

- Limite da ARU
- Espaços de circulação
- ~ Linhas de água
- ~ Curvas de nível

Outros: elementos não visíveis à face da via e outros elementos.



Bom



Razoável



Mau



Ruína

Caracterização do território da ARU

Volumetria

Número de pisos dos edifícios (acima da cota da soleira)	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
1 piso	601	69,6
2 pisos	255	29,5
3 pisos	7	0,8
Total edifícios levantados	863	100
Outros	324	-
Total edifícios/polígonos	1 187	-



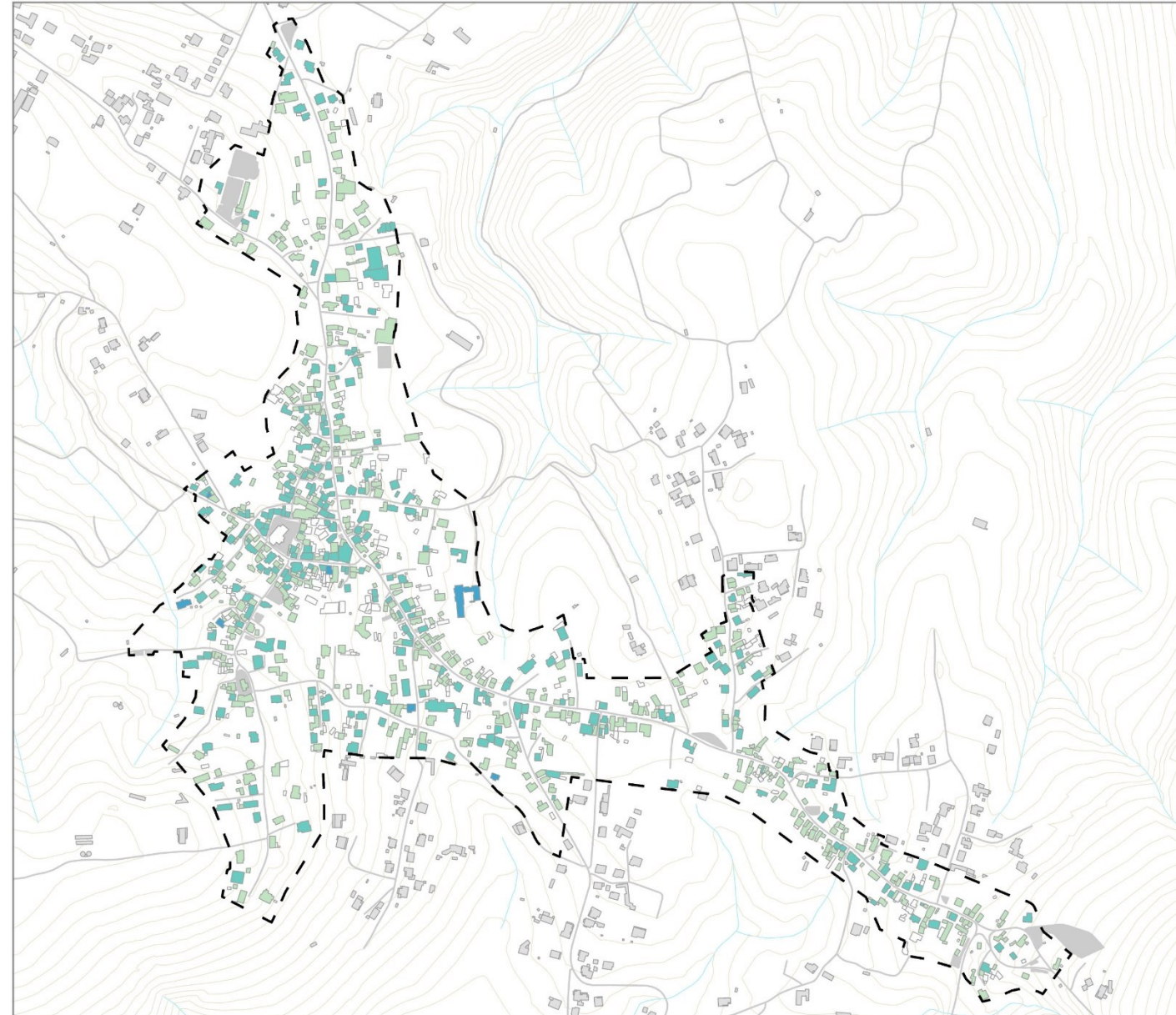
1 piso



2 pisos



3 pisos



Número de pisos do Edifício (acima da cota da soleira)

Edifícios

- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- Outro

Cartografia base

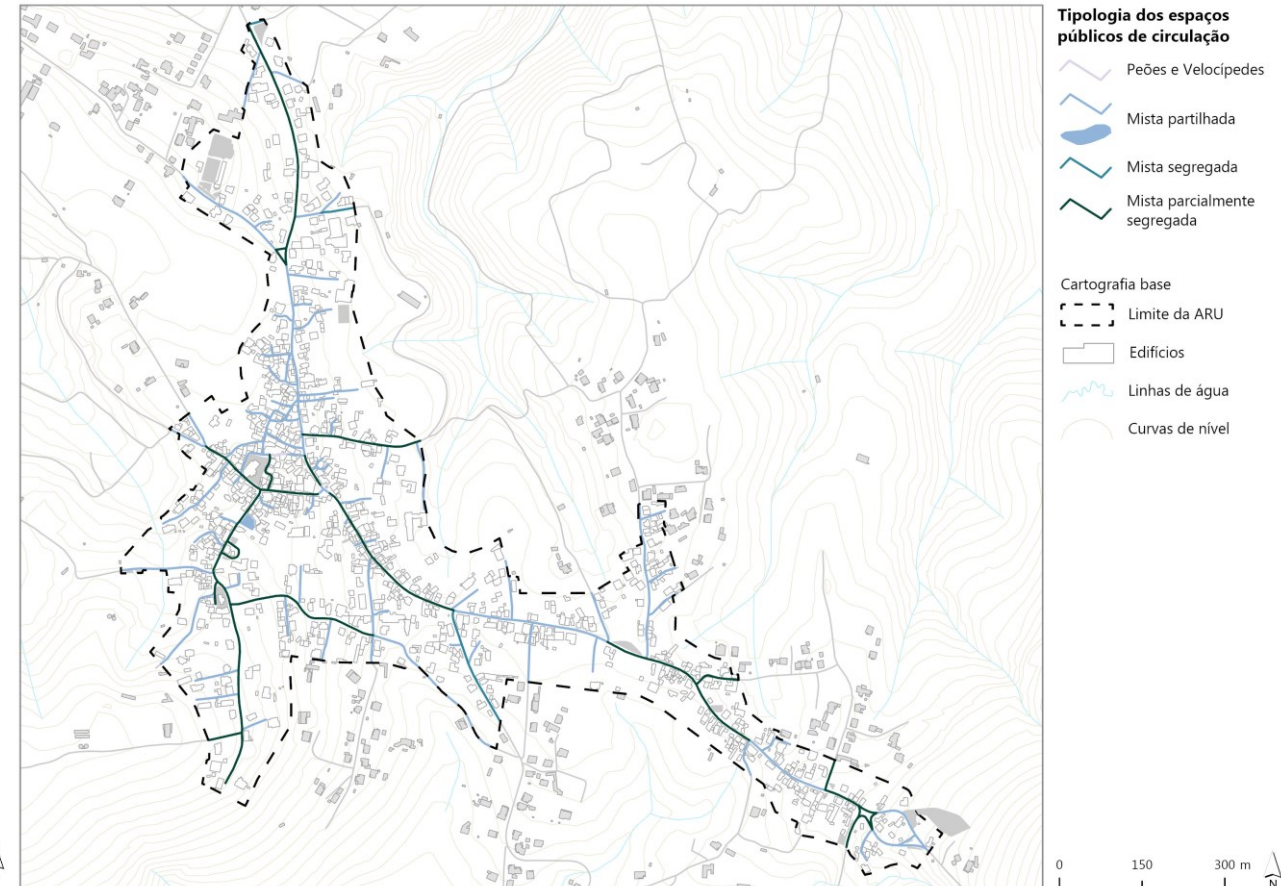
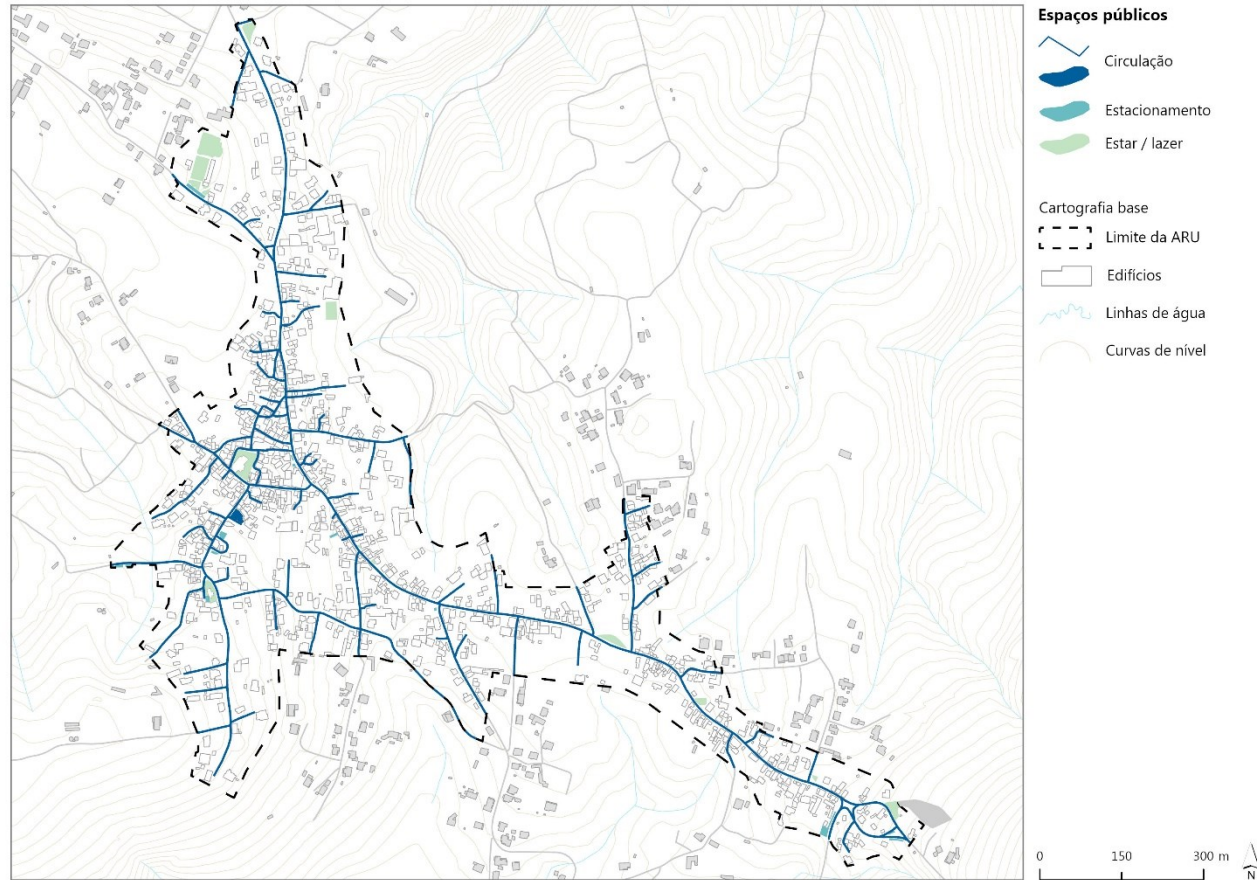
- Limite da ARU
- Espaços de circulação
- ~ Linhas de água
- ~ Curvas de nível

Outros: elementos não visíveis à face da via e edifícios indefinidos em que não é possível identificar o número de pisos (ruínas, edifícios em obras ou inacabados ou outras situações).



Caracterização do território da ARU

Espaço público



Circulação



Estacionamento



Estar / lazer



Pedonal e velocípedes



Mista partilhada



Mista segregada

Caracterização do território da ARU

Estado de conservação do espaço público



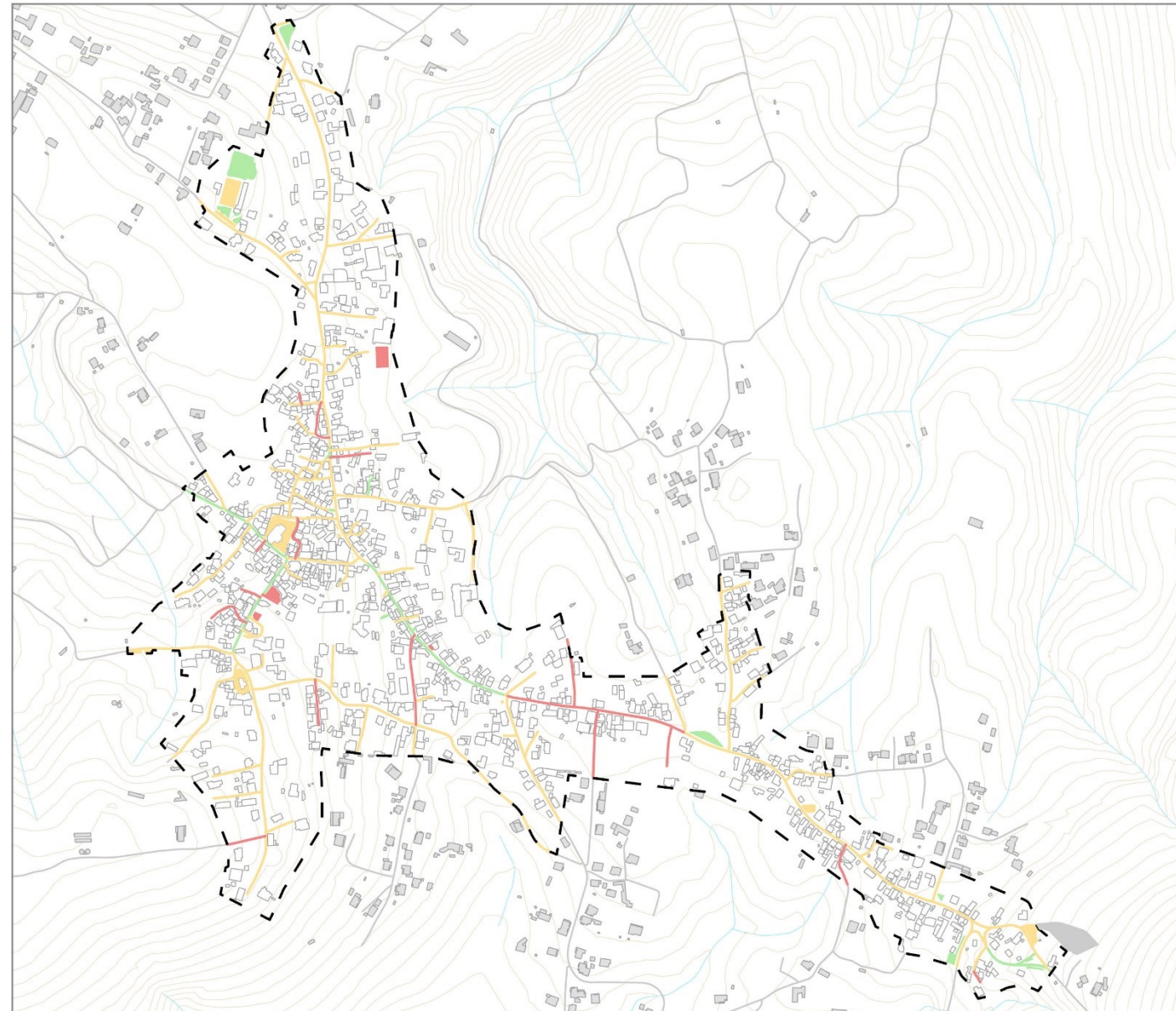
Bom



Razoável







Mau



Estado de conservação dos espaços públicos

-  Bom
-  Razoável
-  Mau

Cartografia base

-  Limite da ARU
-  Edifícios
-  Linhas de água
-  Curvas de nível



Análise SWOT

Pontos fortes | Áreas de melhoria | Oportunidades | Ameaças

Pontos Fortes

- Localização favorável e com boas acessibilidades
- Diversidade de equipamentos de proximidade para a comunidade em geral e grupos específicos (crianças e idosos) – ensino, sociais, desportivos/lazer, administrativos, saúde, lazer
- Enquadramento natural/paisagem envolvente ao aglomerado (ZEC – Rede Natura 2000)
- Edificado de baixa volumetria e rede de arruamentos que serve fundamentalmente de acesso às habitações conferem uma escala “humana” à ARU
- Estado de conservação do edificado globalmente satisfatória
- Presença de pequenos espaços públicos de estar ao longo de toda a ARU
- Património cultural (destaque para o troço da via romana – IIP)

Áreas de melhoria

- Expressivo envelhecimento e perda populacional
- Expressão do edificado devoluto e fechado ou vago
- Expressão do parque edificado com patologias ou em estado de conservação mais débil
- Constrangimentos na malha urbana – eixo de atravessamento e arruamentos transversais sem saída, com consequências em termos de sobrecarga de trânsito e segurança
- Mobilidade suave – escassez de passeios, nomeadamente nas principais ligações a equipamentos e zonas de maior trânsito
- Escassez de espaços públicos de estar e constrangimentos nos existentes – pequena dimensão, localização, mobiliário urbano
- Estacionamento formal – escassez de estacionamento leva à ocupação indevida de passeios e vias
- Estruturação urbana

Análise SWOT

Pontos fortes | Áreas de melhoria | **Oportunidades** | Ameaças

Oportunidades

- População imigrante – crescimento transversal em todo o território, contribuindo para atenuar o quadro demográfico
- Escassez de habitação nos centros urbanos e procura por áreas de baixa densidade
- Crescente valorização de espaços urbanos de pequena escala em equilíbrio com o espaço rural/natural, para viver e visitar
- Apoios e benefícios fiscais direcionados à reabilitação do edificado
- Apoios comunitários (Portugal 2030) para investimentos em Serviços de Interesse Geral, CUA, reabilitação e refuncionalização de espaços e equipamentos
- Procura turística

Ameaças

- Capacidade polarizadora dos centros urbanos regionais com ofertas mais diversificadas de emprego e habitação, com maior capacidade potencial para captação de residentes e investimento
- Alterações e mudanças climáticas – vulnerabilidades e riscos crescentes devido à ocorrência cada vez mais frequente de eventos climáticos (ondas de calor, ventos fortes, precipitação intensa, partículas e poeiras) com impactos na qualidade de vida, agricultura e paisagem
- Concorrência comercial das grandes superfícies e incapacidade do pequeno comércio local de se manter em pequenas localidades
- Perfil socioeconómico da população, com perdas progressivas de poder de compra



3

ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL -PROPOSTA PRELIMINAR-

Estrutura

O **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)** integra o quadro estratégico e operacional constituído por:

- **VISÃO:** define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção;
- **EIXOS ESTRATÉGICOS:** traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **Objetivos estratégicos** a alcançar;
- **MEDIDAS ESTRUTURANTES:** correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as **Ações prioritárias**.

Visão



Eixos
estratégicos



Objetivos
específicos



Medidas
estruturantes



Ações prioritárias



Visão e Eixos

VISÃO

ALQUEIDÃO DA SERRA

Um território sustentável e coeso que valoriza a sua identidade urbano-rural como elemento de diferenciação e promoção da qualidade de vida da sua comunidade

EIXOS ESTRATÉGICOS



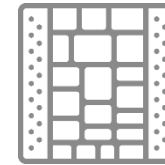
Eixo Estratégico 1.

Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade



Eixo Estratégico 2.

Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos



Eixo Estratégico 3.

Valorização da identidade local e promoção da competitividade

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 1

Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade

OE1.1. Promover a reabilitação do parque habitacional e a sua crescente utilização

OE1.2. Apoiar a reabilitação e modernização do comércio e serviços de proximidade

OE1.3. Reabilitar e refuncionalizar equipamentos públicos, melhorando a sua capacidade de resposta às necessidades da comunidade local

M1. REABILITAÇÃO EFICIENTE DO EDIFICADO PRIVADO

A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização

(Incluem-se nesta Ação todos os edifícios (habitacionais, comércio, serviços, indústria e armazenagem) em mau estado de conservação e em ruínas presentes na ARU e os identificados como vagos/devolutos – Aplicação de mecanismos legais e instrumentos de execução da política urbanística)

Implementação: 2024-2038 | Investimento: Privado (habitação com apoios potenciais do IHRU – P1D)

A1.2. Promoção da qualificação, modernização, inclusão e eficiência de espaços de comércio e serviços reforçando o seu papel na coesão e inclusão social

(Qualificação dos espaços de comércio e serviços, incluindo a sensibilização para a eficiência energética e hídrica e capacitação para a digitalização)

Implementação: 2024-2030 | Investimento: Privado (com apoios potenciais, por exemplo GAL)

A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil

(Incluem-se nesta Ação todos os edifícios residenciais com fragilidades não estruturais)

Implementação: 2024-2038 | Investimento: Público e Privado (com apoios potenciais PRR – acessibilidades 360º - horizonte de curto prazo)

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 1

Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade

OE1.1. Promover a reabilitação do parque habitacional e a sua crescente utilização

OE1.2. Apoiar a reabilitação e modernização do comércio e serviços de proximidade

OE1.3. Reabilitar e refuncionalizar equipamentos públicos, melhorando a sua capacidade de resposta às necessidades da comunidade local

M2. REQUALIFICAÇÃO E ADAPTAÇÃO DO EDIFICADO E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade

(Incluem-se nesta Ação o edificado/equipamentos públicos como a Junta de Freguesia, EB1 e EPE, Extensão de Saúde; devendo, sempre que necessário ser contemplada a dimensão da acessibilidade universal)

Implementação: 2024-2030 | Investimento: Público

A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social

(Incluem-se nesta Ação o edificado/equipamentos propriedade de entidades privadas sem fins lucrativos (IPSS) que prestam serviços essenciais à comunidade – à terceira idade: ERPI, Centro de Dia, Centro de Convívio e SAD; à infância: ATL. Deve ser, sempre que necessário, contemplada a dimensão da acessibilidade universal)

Implementação: 2024-2030 | Investimento: Público

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 1

Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade

OE1.1. Promover a reabilitação do parque habitacional e a sua crescente utilização

OE1.2. Apoiar a reabilitação e modernização do comércio e serviços de proximidade

OE1.3. Reabilitar e refuncionalizar equipamentos públicos, melhorando a sua capacidade de resposta às necessidades da comunidade local

M3. SENSIBILIZAÇÃO E MOBILIZAÇÃO DA COMUNIDADE PARA A REVITALIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado

(Desenvolvimento de manual, com exemplos práticos, identificação de soluções, materiais, etc. que permitam informar sobre como reabilitar de forma eficiente e com custos controlados - Deverá ser um manual para todo o concelho com especificidades para cada ARU, sempre que aplicável)

Implementação: 2024-2025 | Investimento: Público

A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado

(Realização de ciclos anuais de sessões de capacitação para proprietários de imóveis localizados dentro e fora da ARU, empreiteiros/construtores, arquitetos/empresas de arquitetura e projetos)

Implementação: 2024-2028 | Investimento: Público

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 2

Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos

OE2.1. Qualificar a malha urbana, na sua dimensão de circulação e de estar, colmatando fragilidades nas ligações e segurança e potenciando espaços de socialização adequados ao perfil da comunidade

OE2.2. Modernizar as redes de infraestruturas públicas garantindo níveis de resposta/serviço adequados e uma eficiente gestão de recursos disponíveis

OE2.3. Reforçar o papel dos espaços públicos em matéria climática e na valorização ambiental do aglomerado urbano

M4. QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal

[(i) qualificar o existente, nomeadamente os espaços de circulação em mau estado de conservação;

(ii) e criar novos espaços de circulação que permitam estruturar o aglomerado e as lógicas de circulação, aliviando o eixo principal - Ligação entre a EM 543 e a Rua da Chã para desenvolvimento habitacional e outras ligações no limite do perímetro urbano que liguem arruamentos atualmente sem saída;

(iii) estudo de circulação que sustente a possibilidade de reforço de espaços de circulação pedonal ou, na impossibilidade, zonas de circulação mista devidamente sinalizadas e com materiais adequados]

Implementação: 2024-2029 | Investimento: Público

A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento

(Reforço da oferta de estacionamento na ARU (incluindo reserva para pessoas com mobilidade condicionada e com carregamento de veículos elétricos) através da aquisição de lotes, intervenção e afetação a este uso))

Implementação: 2024-2029 | Investimento: Público

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 2

Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos

OE2.1. Qualificar a malha urbana, na sua dimensão de circulação e de estar, colmatando fragilidades nas ligações e segurança e potenciando espaços de socialização adequados ao perfil da comunidade

OE2.2. Modernizar as redes de infraestruturas públicas garantindo níveis de resposta/serviço adequados e uma eficiente gestão de recursos disponíveis

OE2.3. Reforçar o papel dos espaços públicos em matéria climática e na valorização ambiental do aglomerado urbano

M5. VALORIZAÇÃO DE ESPAÇOS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER

A5.1. Valorização da rede de largos e espaços de estar do aglomerado

(Inclui o tratamento com projetos de chão adequados, a avaliação da possibilidade de aumentar áreas permeáveis/arborizadas e o reforço do mobiliário urbano – bancos e sombras nos seguintes espaços: Largo do Barreiro da Laje, Largo do Cruzeiro Largo de São João, Largo da Escola Velha, Largo da Calçada, Largo da Barreira e Largo Eng. David)

Implementação: 2024-2030 | Investimento: Público (possibilidades de apoios – Ação climática)

A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos

[(i) modernização do espaço Pump Track, um espaço diferenciador e com potencial para potenciar o convívio intergeracional;

(ii) modernização campo de jogos]

Implementação: 2024-2030 | Investimento: Público (possibilidade ITI CIM – equipamentos desportivos)

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 2

Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos

OE2.1. Qualificar a malha urbana, na sua dimensão de circulação e de estar, colmatando fragilidades nas ligações e segurança e potenciando espaços de socialização adequados ao perfil da comunidade

OE2.2. Modernizar as redes de infraestruturas públicas garantindo níveis de resposta/serviço adequados e uma eficiente gestão de recursos disponíveis

OE2.3. Reforçar o papel dos espaços públicos em matéria climática e na valorização ambiental do aglomerado urbano

M6. REFORÇO DA QUALIDADE E RESILIÊNCIA URBANA ATRAVÉS DA GESTÃO EFICIENTE DE RECURSOS

A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização

(Inclui (i) Substituição integral da rede de abastecimento de água, construção da rede pluvial e pavimentação do orlamento na Rua Adeferreiro, Rua Dr. Brito Cruz e Rua da Carreirancha (o projeto está em execução desde 20/05/2024); (ii) Conclusão do processo de saneamento do Alqueidão da Serra das ruas não servidas; (iii) gestão e modernização regular da rede)

Implementação: 2024-2038 | Investimento: Público e Privado

A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos

(inclui a realocização e modernização e pontos de recolha seletiva; avaliação de sistema de recolha de biorresíduos, sistema de compostagem comunitária/doméstica, recolha porta-a-porta e de sistema PAYT, programa de trocas ou valorização de desperdícios)

Implementação: 2025-2038 | Investimento: Público

A6.3. Criação e manutenção de perímetro de proteção do aglomerado e limpeza de espaços verdes privados no seu interior

(Limpeza da faixa de proteção, quintais e logradouros - Condomínio de Aldeia (território [elegível](#)))

Implementação: 2024-2038 | Investimento: Público e Privado

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 3

Valorização da identidade local e promoção da competitividade

OE3.1. Criar um contexto favorável ao desenvolvimento sociocultural e económico que promova o empreendedorismo e o investimento na ARU

OE3.2. Valorizar e promover o património cultural e natural, potenciando-o como fator de dinamização do turismo

OE3.3. Preservar as tradições e saberes locais e o envolvimento comunitário na sua ativa valorização

M7. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO E IDENTIDADE LOCAL

A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística

(Inclui a criação de uma via pedonal entre (a) Porto de Mós e Alqueidão da Serra (CM) e (b) entre Alqueidão da Serra e o final do Concelho (JF) que irá permitir potenciar o turismo de natureza e o turismo ativo valorizando a riqueza patrimonial (natural e cultural – Via Romana) e dignificar o turismo religioso (rotas de peregrinos para Fátima))

Implementação: 2024-2028 | Investimento: Público

A7.2. Projeto pedagógico “Ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho

(Desenvolvimento de um projeto pedagógico, em parceria com a comunidade, IPSS e Escola tendo em vista perpetuar / ensinar o ciclo do pão, integrando o uso tradicional do moinho e do forno e assim valorizar as tradições locais e do património cultural relacionado à produção de pão)

Implementação: 2024-2028 | Investimento: Público e Privado

Eixos | Projetos | Objetivos Estratégicos | Ações Prioritárias



EIXO ESTRATÉGICO 3

Valorização da identidade local e promoção da competitividade

OE3.1. Criar um contexto favorável ao desenvolvimento sociocultural e económico que promova o empreendedorismo e o investimento na ARU

OE3.2. Valorizar e promover o património cultural e natural, potenciando-o como fator de dinamização do turismo

OE3.3. Preservar as tradições e saberes locais e o envolvimento comunitário na sua ativa valorização

M8. DINAMIZAÇÃO E APOIO À ECONOMIA LOCAL

A8.1. Atração e retenção de talento

(Avaliar a possibilidade de criação de espaço multifuncional ou rede de microespaços – espaços cowork com áreas para trabalhadores independentes e dependentes que possam residir em Alqueidão e estarem em regime de teletrabalho nos seus empregos e áreas para empreendedores em início de instalação dos seus negócios – Avaliar a possibilidade de refuncionalização de áreas de equipamentos existentes – Casa do Povo, JF e de aquisição e reabilitação de alguns imóveis para este fim (exemplos de reabilitação sustentável))

Implementação: 2025-2030 | Investimento: Público

A8.2. Prospeção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização

(Criar/reforçar à escala do concelho através de um serviço municipal, a prospeção de oportunidades de financiamento e programas com potencial interesse para a comunidade, incluindo agentes económicos (pequena indústria, comércio e serviços) e subsequente divulgação e orientação personalizada para que possa haver a avaliação da pertinência e se aplicável, apresentação de candidaturas)

Implementação: 2024-2033 | Investimento: Público

Eixos Estratégicos	Medidas Estruturantes	Ações Prioritárias
1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	M1. Reabilitação eficiente do edificado privado	A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização
		A1.2. Promoção da qualificação, modernização, inclusão e eficiência de espaços de comércio e serviço reforçando o seu papel na coesão e inclusão social
		A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil
	M2. Requalificação e adaptação do edificado e equipamentos públicos ou de utilização pública	A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade
		A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social
	M3. Sensibilização e mobilização da comunidade para a revitalização do território	A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado
2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	M4. Qualificação da rede de espaços públicos de circulação	A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal
		A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento
	M5. Valorização de espaços verdes e espaços públicos de recreio e lazer	A5.1. Valorização da rede de largos e espaços de estar do aglomerado
		A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos
	M6. Reforço da qualidade e resiliência urbana através da gestão eficiente de recursos	A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização
		A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos
A6.3. Criação e manutenção de perímetro de proteção do aglomerado e limpeza de espaços verdes privados no seu interior		
3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade	M7. Valorização do património e identidade local	A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística
		A7.2. Projeto pedagógico “ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho
	M8. Dinamização e apoio à economia local	A8.1. Atração e retenção de talento
		A8.2. Prospeção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização



4

BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Estatuto dos Benefícios Fiscais

Os prédios urbanos ou frações autónomas, **concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana** beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (i) sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU e (ii) em consequência da intervenção, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012,

IMI e IMT | [artigo 45.º do EBF](#)

- a) Iisenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- b) Iisenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- c) Iisenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

Estatuto dos Benefícios Fiscais

IRS | [artigo 71.º do EBF](#)

4 - São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

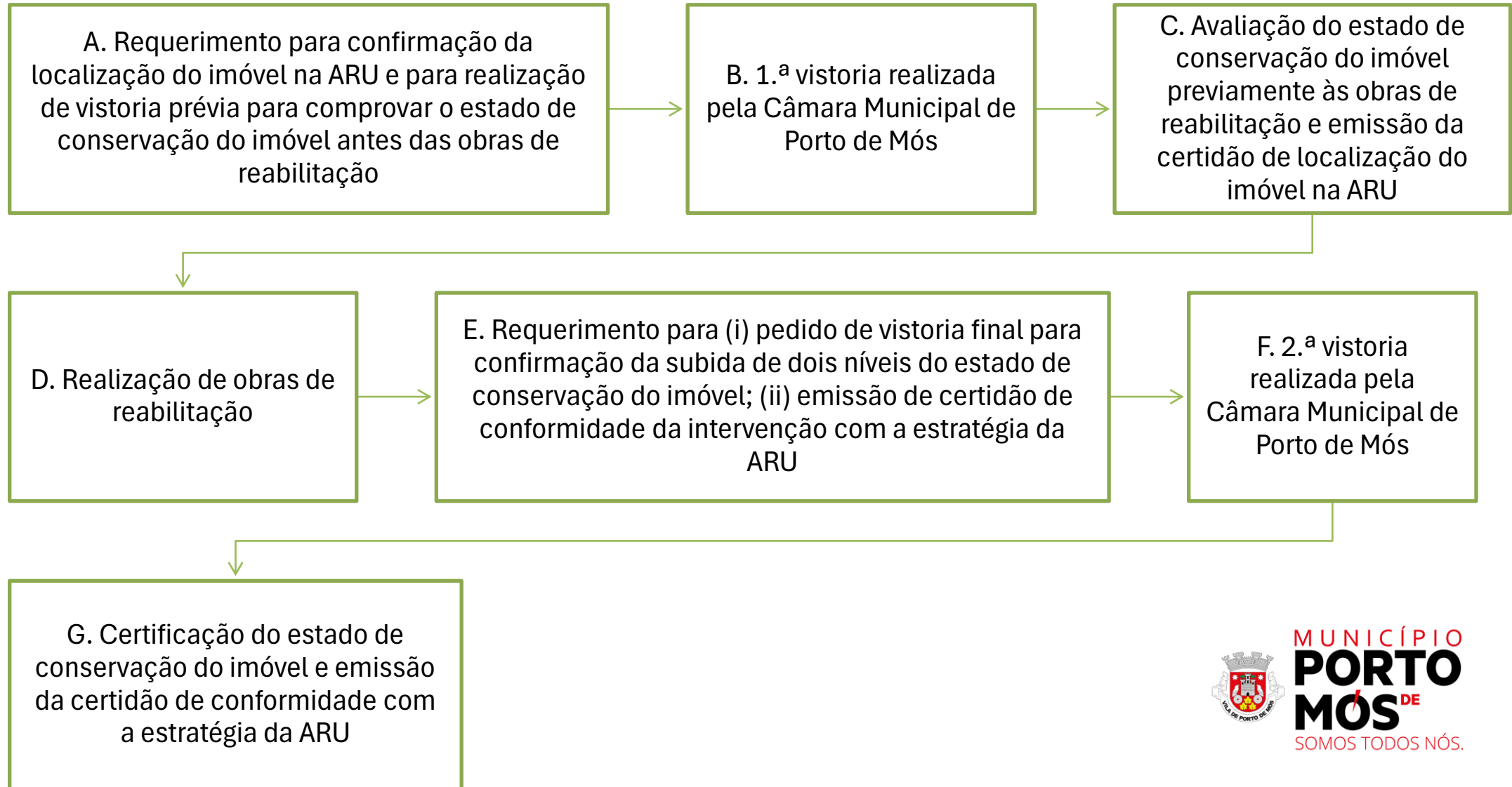
a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, (...)"

CÓDIGO DE IVA

Taxa de Imposto de 6%, de acordo com o artigo 18.º, aplicada às seguintes prestações de serviços constantes da Lista I: 2.23 - As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Benefícios Fiscais

Esquema de procedimento para acesso aos Benefícios Fiscais



Apoios municipais para imóveis localizados em ARU

Info [aqui](#)

Taxas administrativas

(artigo 14.º)

- a) Redução de 50% do valor das taxas relativas à urbanização e edificação em obras de reabilitação urbana;
- b) Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública durante o decorrer das obras de reabilitação urbana, por um período máximo de 6 meses;
- c) Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública de estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar, inclusive, do ano da conclusão das obras de reabilitação urbana.

As taxas referidas compreendem aquelas que são inerentes a operações sujeitas a licenciamento, comunicação prévia, informação prévia e vistorias

Apoio financeiro

(artigo 15.º)

Atribuição de apoio financeiro para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados das edificações que confinam com vias ou largos públicos, aos proprietários de prédios que possuam condições de recuperação de acordo com a definição constante no artigo 3.º do presente regulamento e/ou exista interesse na requalificação.

As cores e revestimentos devem ser iguais às/aos existentes, caso contrário, carece de parecer dos Serviços Municipais.

Para efeitos das operações dos números anteriores, deve, previamente à realização do restauro, limpeza ou recuperação dos alçados das edificações, documentar por fotografias o estado de conservação destes, antes e após o término dos trabalhos.

O apoio financeiro será de 6€ por metro quadrado da área a beneficiar, que será determinado pela altura e comprimento do alçado da edificação, vãos de portas e janelas. O pagamento será efetuado após conclusão dos trabalhos de reabilitação urbana, preferencialmente através de transferência bancária.

Apoios municipais para imóveis localizados em ARU

Imposto Municipal sobre Imóveis

(artigo 16.º)

Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), a Assembleia Municipal, ao aprovar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana definiu que os proprietários de prédios urbanos localizados em ARU com ORU, sejam abrangidos por um conjunto de majorações e minorações, em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), concretamente:

- a) Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, mas que não se encontrem em ruína ou degradados;
- b) Minorar em 10% a taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, que pode ser cumulativa com a anterior de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI;
- c) Majorar em 20% a taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, localizados em ARU, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;
- d) Majorar, anualmente, em 30% a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

O pedido ao benefício relativo à minoração da taxa de IMI em vigor apenas pode ser requerido até ao dia 31 de outubro de cada ano

Pode enviar os seus contributos sobre necessidades que identifica, áreas a preservar e valorizar ou qualquer sugestão que considere pertinente para a ARU de Alqueidão da Serra.

O formulário está disponível através da seguinte ligação:

<https://forms.gle/aFXbD8DwYjExogoi9>



Agradecemos a vossa participação!

