



RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (R2)

ALQUEIDÃO DA SERRA | PORTO DE MÓS

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática de Alqueidão da Serra

PR-05759 | dezembro de 2024 (versão revista)



MUNICÍPIO
PORTO DE MÓS
SOMOS TODOS NÓS.



Informação sobre o documento

Cliente	Município de Porto de Mós
Designação do Projeto	Desenvolvimento dos estudos e documentos necessários à delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) para Alqueidão da Serra
Referência do Projeto	PR-05759
Designação do entregável	Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (R2)
Referência do ficheiro	R2.Relatorio_final_PERU_Alqueidao_da_Serra
N.º de páginas	137
Autoria	Equipa Técnica SPI (Augusto Medina, Daniela Neves, Joana Pinto, Liliana Paredes, Sara Barroso e Susana Loureiro)
Data	20 de junho de 2024 dezembro de 2024 (versão revista)

GLOSSÁRIO

A: Autoestrada

A: Ações Prioritárias

a.C: Antes de Cristo

ARU: Área de Reabilitação Urbana

BGRI: Base Geográfica de Referenciação de Informação

CCDR: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CIM RL: Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria

CIMI: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIVA: Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CM: Câmara Municipal

CMPM: Câmara Municipal de Porto de Mós

CTT: Correios de Portugal

CUA: Ciclo Urbano da Água

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

EE: Eixos Estratégicos

EM: Estrada Municipal

EN: Estrada Nacional

IC: Itinerário Complementar

ICNF: Instituto de Conservação da Natureza e Florestas

IFRRU: Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

IGT: Instrumento de Gestão Territorial

IHRU: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

IIP: Imóvel de Interesse Público

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE: Instituto Nacional de Estatística

IRS: Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IPSS: Instituição Particular de Solidariedade Social

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

M: Medidas Estruturantes

NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

NZEB: *Near Zero Energy Buildings*

Oe: Objetivos estratégicos

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDF: *Portable Document Format*

PAYT: *Pay-As-You-Throw*

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PIER: Planos de Intervenção em Espaço Rústico

PNSAC: Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros

PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro

PRR: Plano de Recuperação e Resiliência

REOT: Relatório do Estado do Ordenamento do Território

RJGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIR: Sistema de Indústria Responsável

SPI: Sociedade Portuguesa de Inovação

SUMA: Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A.

TIC: Tecnologias da Informação e Comunicação

UF: União das Freguesias

Valorlis: Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A

WC: *Water Closet*

ZEC: Zona Especial de Conservação

ÍNDICE GERAL

1	INTRODUÇÃO	4
2	DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	8
2.1	ARU de Alqueidão da Serra.....	8
2.2	Tipologia e prazo de execução da ORU	10
3	CONTEXTO TERRITORIAL	12
3.1	Enquadramento territorial.....	12
3.2	Caracterização demográfica e urbanística	24
3.3	Síntese do diagnóstico Análise SWOT.....	53
4	ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL	57
4.1	Introdução.....	57
4.2	Visão.....	60
4.3	Eixos e objetivos estratégicos	61
4.4	Medidas estruturantes.....	64
5	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	67
5.1	Ações prioritárias	67
5.2	Cartograma síntese.....	103
5.3	Cronograma síntese	104
5.4	Programa de investimento estimado.....	106
5.5	Modelo de gestão e execução	109
6	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	113
6.1	Estatuto dos Benefícios fiscais	113
6.2	Código do IVA.....	117
6.3	Apoios municipais para imóveis localizados em ARU.....	117
7	OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	122
7.1	Critérios de acesso aos benefícios fiscais (Autoridade Tributária e Aduaneira)	122
7.2	Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.....	125
8	ANEXOS	134
8.1	Cartografia da ARU/ORU.....	134
8.2	Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2021	135
8.3	Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2011	137
8.4	Tramitação processual para aprovação e publicação de ARU e ORU.....	139

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Proposta de limite de ARU de Alqueidão da Serra sobre ortofotomapa	8
Figura 2. Proposta de limite de ARU de Alqueidão da Serra sobre Perímetro Urbano do PDM	8
Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Porto de Mós	12
Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades próximas da área do concelho de Porto de Mós.....	13
Figura 5. Sistema urbano e organização do território da região Centro	14
Figura 6. Unidades funcionais de interpretação do território e das suas complementaridades.....	21
Figura 7. Interpretação territorial – principais elementos de estruturação.....	22
Figura 8. Malha urbana de Alqueidão da Serra (núcleos antigos e áreas urbanas)	23
Figura 9. ARU de Alqueidão da Serra e subsecções estatísticas de 2021 (numeradas)	24
Figura 10. ARU de Alqueidão da Serra e subsecções estatísticas de 2011 (numeradas)	25
Figura 11. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação.....	29
Figura 12. Exemplos de espaços públicos de circulação na ARU de acordo com o seu estado de conservação	29
Figura 13. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU.....	32
Figura 14. Usos do edificado da ARU de Alqueidão da Serra	33
Figura 15. Exemplos de diferentes estados de conservação do edificado da ARU.....	35
Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU de Alqueidão da Serra	36
Figura 17. Exemplos de diferentes volumetrias do edificado da ARU	37
Figura 18. Número de pisos do edificado da ARU de Alqueidão da Serra	38
Figura 19. Exemplos de espaços públicos da ARU.....	39
Figura 20. Rede de espaços públicos da ARU de Alqueidão da Serra.....	41
Figura 21. Exemplos de tipologia dos espaços de circulação da ARU	42
Figura 22. Espaços públicos de circulação da ARU de Alqueidão da Serra.....	43
Figura 23. Espaços de desporto e lazer do Parque de Desporto e Lazer da Chã	44
Figura 24. Outros espaços de estar/lazer na ARU	44
Figura 25. Exemplos de estacionamento formal e informal na ARU.....	45
Figura 26. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU.....	45
Figura 27. Exemplos do estado de conservação dos espaços de estar e lazer na ARU	46
Figura 28. Estado de conservação dos espaços públicos da ARU de Alqueidão da Serra	47
Figura 29. Excerto da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo	50
Figura 30. Áreas sujeitas a regimes especiais de gestão no concelho de Porto de Mós.....	51
Figura 31. Níveis de definição estratégica e operacional.....	58
Figura 32. Visão	60
Figura 33. Eixos estratégicos	61
Figura 34. Modelo de ficha síntese de A	67
Figura 35. Territorialização das A – Síntese.....	103
Figura 36. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais.....	124

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho de Porto de Mós / freguesia de Alqueidão da Serra.....	15
Tabela 2. Edifícios por localização e época de construção, 2021	15
Tabela 3. Edifícios por localização e dimensão da reparação, 2021	16
Tabela 4. Alojamentos familiares clássicos por localização e forma de ocupação, 2021	18
Tabela 5. Indicadores gerais da ARU de Alqueidão da Serra, em 2021	25
Tabela 6. Características da população residente, por grupos etários.....	26
Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011)	27
Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos.....	30
Tabela 9. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos	30
Tabela 10. Síntese do Levantamento	31
Tabela 11. Síntese do uso dos edifícios	31
Tabela 12. Síntese do estado de conservação dos edifícios	34
Tabela 13. Síntese da volumetria dos edifícios	37
Tabela 14. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Alqueidão da Serra: Eixos Estratégicos, Objetivos e Medidas Estruturantes	65
Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Alqueidão da Serra: Eixos Estratégicos, Medidas Estruturantes e Ações prioritárias.....	68
Tabela 16. Cronograma indicativo de implementação das A no horizonte temporal de vigência da ORU sistemática	104
Tabela 17. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	106
Tabela 18. Programa de investimento	107
Tabela 19. Fontes de financiamento potenciais para a operacionalização das Ações Prioritárias	108
Tabela 20. Incentivos Municipais a vigorar na ARU com ORU de Alqueidão da Serra	119

1. INTRODUÇÃO



1 INTRODUÇÃO

Com foco na melhoria das condições de habitabilidade e do espaço público do território, o presente trabalho é o corolário do trabalho desenvolvido no âmbito da elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, consubstanciando, de acordo com as disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da ORU da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alqueidão da Serra**¹.

O trabalho realizado, para além do alinhamento com o quadro legal que o enquadra, foi desenvolvido em estreita e permanente articulação com o Município de Porto de Mós.

Segundo o diploma legal enquadrador (RJRU), a **reabilitação urbana** corresponde à **“forma de 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”**², contribuindo para os seguintes **objetivos**³:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

¹ O Município decidiu que seria uma aprovação conjunta de ARU e ORU, conforme possibilidade definida legalmente.

² RJRU – artigo 2.º, alínea j.

³ RJRU – artigo 3.º.

- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana**. Assim, a ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”⁴, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar.

O Município de Porto de Mós optou pela elaboração e conseqüente implementação de uma **ORU sistemática** que “*consiste numa 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*”.

A **ORU sistemática de Alqueidão da Serra** é enquadrada pelo presente PERU que se afirma como instrumento de programação e integra⁵:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana;
- O programa da Operação de Reabilitação Urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as

⁴ RJRU – artigo 2.º, alínea h.

⁵ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

- O modelo de gestão da Área de Reabilitação Urbana e de execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Face ao exposto, o **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Alqueidão da Serra** é estruturado nos seguintes capítulos, subsequentes ao presente (Capítulo 1 - Introdução):

Capítulo 2. Definição do âmbito da ORU | Definição da tipologia e prazo da respetiva ORU sistemática.

Capítulo 3. Contexto territorial | Enquadramento territorial, referente ao contexto regional e concelhio no qual se insere a ARU de Alqueidão da Serra (incluindo os elementos estruturantes do território); e caracterização demográfica e urbanística (assente, fundamentalmente, no trabalho de campo realizado no mês de maio de 2024).

Capítulo 4. Estratégia territorial e operacional | Definição da Visão, Eixos Estratégicos, Objetivos e Medidas devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município e nos princípios da reabilitação urbana.

Capítulo 5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana | Apresentação das Ações de reabilitação urbana associadas a cada Medida, com a identificação do respetivo cronograma de implementação, programa de investimento e possíveis fontes de financiamento. Complementarmente é também definido o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU.

Capítulo 6. Quadro de benefícios fiscais e incentivos | Apresentação dos benefícios fiscais, de acordo com o enquadramento legal vigente, apoios municipais e de outros estímulos à reabilitação urbana.

Capítulo 7. Operacionalização da ORU | Apresentação dos critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação e das condições para aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, de acordo com o RJRU.

2. DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA



2 DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU

2.1 ARU de Alqueidão da Serra

A **Área de Reabilitação Urbana de Alqueidão da Serra**, com aproximadamente 63 hectares, integra os tecidos urbanos mais antigos e fragilizados, com necessidade de intervenções estruturais, e também uma área consolidada adjacente, onde se localizam edifícios públicos, espaços verdes e eixos viários fundamentais para ligações internas e externas. Face a este contexto e considerando o caráter sistemático da Operação de Reabilitação Urbana, prevê-se uma intervenção integrada no espaço público, infraestruturas, equipamentos e edificado.



Figura 1. Proposta de limite de ARU de Alqueidão da Serra sobre ortofotomapa

Fonte: SPI

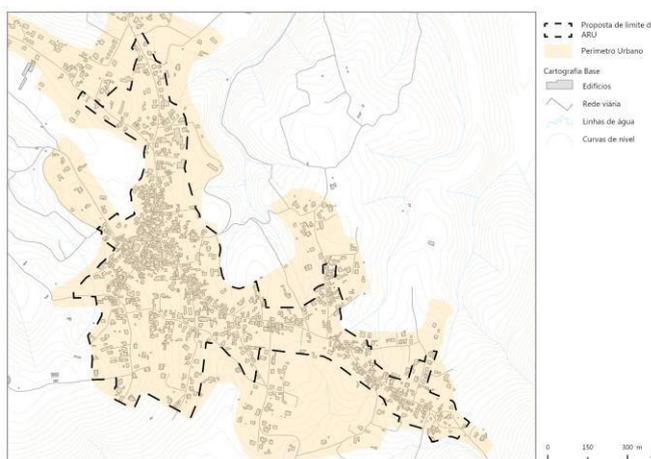


Figura 2. Proposta de limite de ARU de Alqueidão da Serra sobre Perímetro Urbano do PDM

Fonte: SPI, com base em cartografia facultada pela Câmara Municipal

O território integrado na ARU de Alqueidão da Serra abrange o edificado mais antigo e com patologias estruturais que, em alguns casos, podem ser sanadas com uma intervenção profunda, e em outros casos podem não ter essa possibilidade. Este edificado, apesar de se concentrar de forma mais expressiva nas zonas mais antigas do aglomerado, está disperso um pouco por toda a ARU, como foi possível constatar na primeira fase do trabalho de campo. Um cenário, em grande medida, relacionado com o quadro demográfico verificado e com o processo de transição

de uma tipologia de construção mais tradicional e vernacular para uma mais recente (unifamiliar também, mas em lotes de maior dimensão), com o conseqüente abandono da primeira.

Reitera-se assim que a proposta de limite se encontra em consonância com o exposto no RJRU (Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto), nomeadamente com a alínea b) do artigo 2.º, que define a ARU como *“a 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”*.

À semelhança de outras ARU em vigor no concelho, o equilíbrio na composição da ARU de Alqueidão da Serra é fundamental para o desenvolvimento de uma ORU sistemática que, pela sua natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos em termos de qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também a promover condições que permitam estimular a sua competitividade e coesão social e económica.

A proposta de delimitação da ARU de Alqueidão da Serra teve como base o perímetro urbano do Plano Diretor Municipal (PDM) e as características urbanas deste território, integrando zonas edificadas e áreas verdes complementares, apresentadas ao longo do presente documento, verificadas através de reconhecimento e trabalho de campo preliminar (realizado em março e abril de 2024), tendo em consideração os seguintes critérios:

- Integração do tecido e malha urbana mais frágeis que carecem de uma intervenção integrada de reabilitação urbana concretizada por via de investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos e de investimentos privados ligados à reabilitação do edificado.
- Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente o PDM e o perímetro urbano - solo urbano aí aprovado, e com instrumentos complementares relacionados com regimes especiais de gestão e de proteção.
- Coerência com a evolução e crescimento do aglomerado urbano e com as complementaridades urbanísticas e funcionais daí decorrentes, concretamente no que diz respeito às funções não residenciais, como o pequeno comércio, os equipamentos e os serviços públicos de proximidade.
- Garantia de uma abordagem integrada dos elementos estruturantes do território, essenciais para a coesão territorial e valorização da paisagem urbana, nomeadamente os que, do ponto de vista das vivências coletivas e usufruto dos espaços.
- Delimitação de uma área contínua, com lógicas urbanas interdependentes, permitindo alavancar uma estratégia de reabilitação e regeneração integrada e que torne a ARU num território qualificado, atrativo e com qualidade de vida, permitindo a concretização de uma estratégia de reabilitação urbana bem-sucedida e com impacto direto na reabilitação do edificado.

2.2 Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no território da ARU Alqueidão da Serra é, como previamente exposto, uma **ORU sistemática**, tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Reitera-se que, como estabelecido no RJRU⁶, uma ORU sistemática corresponde a “*uma 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*”. A ORU sistemática de Alqueidão da Serra é enquadrada pelo presente **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**⁷, constituindo, a sua aprovação, **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 urbana⁸.

No que respeita à **execução da ORU sistemática de Alqueidão da Serra**, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva **entidade gestora**, a **Câmara Municipal de Porto de Mós**, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana⁹. De acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a **Operação de Reabilitação Urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados**, estando o modelo de gestão e de execução da ORU de Alqueidão da Serra definido e detalhado no presente documento.

Relativamente ao **prazo de execução**, a ORU vigorará pelo prazo máximo definido legalmente no RJRU, isto é, por **15 anos**, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2024 e 2038.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20.º-A do RJRU, será, anualmente, elaborado um relatório de monitorização da ORU a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

⁶ RJRU – artigo 8.º, n.º 3.

⁷ Referente ao presente documento.

⁸ RJRU – artigo 32.º.

⁹ RJRU – artigo 31.º.

3. CONTEXTO TERRITORIAL



2 CONTEXTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento territorial

2.1.1 Enquadramento regional

O concelho de Porto de Mós situa-se na Região Centro e integra a NUTS¹⁰ III Região de Leiria. Em termos administrativos confina, a norte, com os concelhos de Batalha e Leiria, a sul, com os concelhos de Rio Maior e Santarém, a sudeste com o concelho de Alcanena e a oeste com o concelho de Alcobaça.

O concelho ocupa uma área de 261,83 km² sendo administrativamente constituído por dez freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): **Alqueidão da Serra**, Calvaria de Cima, Juncal, Mira de Aire, Pedreiras, Porto de Mós – São João Batista e São Pedro, São Bento, Serro Ventoso, União das Freguesias (UF) de Alvados e Alcaria e UF de Arrimal e Mendiga.

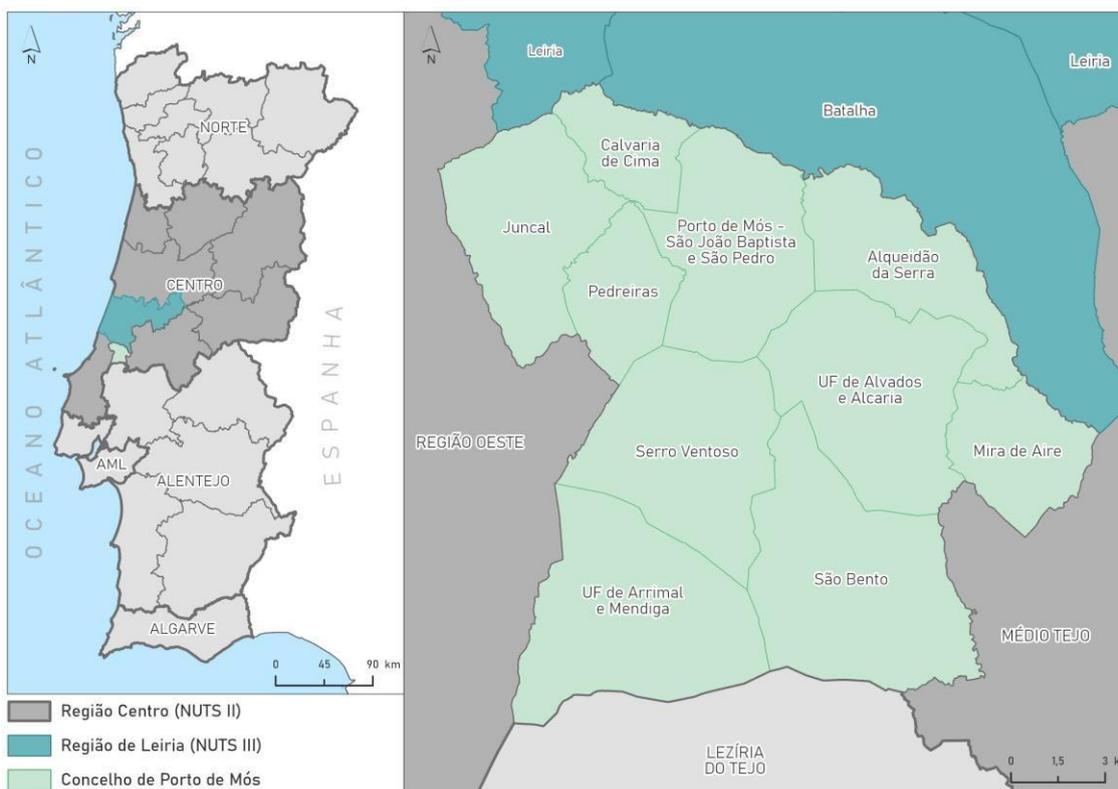


Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Porto de Mós

No que respeita às **acessibilidades** (Figura 4), os principais eixos rodoviários que servem a Região de Leiria (A1 e A8) não servem diretamente o concelho de Porto de Mós. No entanto, o concelho é atravessado pelo IC2-EN1 e servido a norte, na freguesia de Calvaria de Cima, pela A19-IC2, existindo ainda outras importantes vias de acesso que permitem a ligação rápida aos

¹⁰ Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

eixos de distribuição supramencionados, e aos concelhos mais próximos, nomeadamente o IC9, a EN8 e a EN243. Através deste conjunto satisfatório de acessibilidades rodoviárias, e considerando os percursos mais rápidos em condições de trânsito ótimas, Porto de Mós encontra-se a menos de duas horas dos principais centros urbanos do país: a 1h37 de Lisboa (134 km) e 1h58 do Porto (205 km). Numa lógica de proximidade, está a 19 minutos de Leiria (22,5 km), o centro urbano sub-regional mais próximo e de maior dimensão e onde se concentram serviços intermunicipais e ainda a cerca de 1 hora de Coimbra (93,8 km) e de Santarém (70,4 km).

O concelho não é servido por ferrovia, encontrando-se a cerca de 35 min (39,2 km) de distância da estação de Caxarias (concelho de Ourém) - Linha do Norte, onde existem os serviços de comboio intercity, regional e interregional e a 24 minutos da estação de Pataias (19 km) - Linha do Oeste, servida por comboios regionais e urbanos.

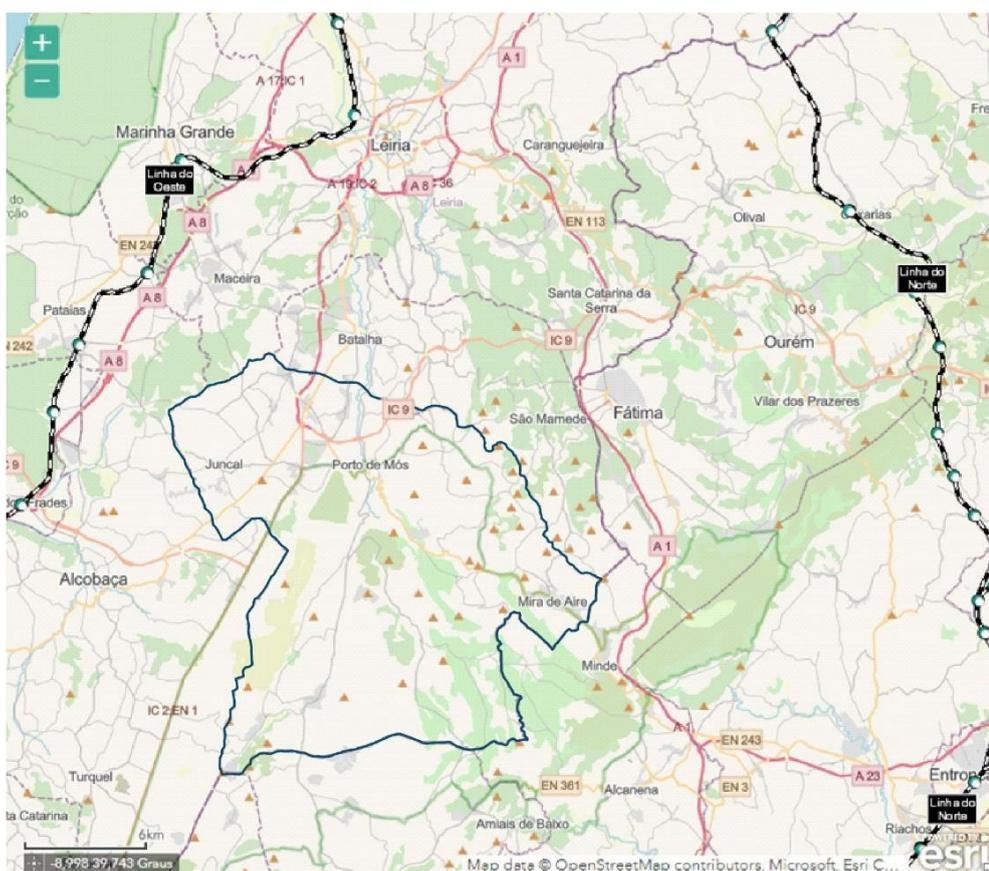


Figura 4. Excerto do mapa de acessibilidades próximas da área do concelho de Porto de Mós

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/infraestruturas/rede-ferroviaria

Um apontamento relevante prende-se com o elevado número de peregrinos que atravessam o concelho, em particular a freguesia de Alqueidão da Serra, em direção ao Santuário de Fátima (a distância a partir sede de freguesia é de cerca de 13 km).

Na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)¹¹ (Figura 5), o concelho de Porto de Mós está classificado como centro urbano complementar (integrado no subsistema urbano do Pinhal Litoral), com uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial. Como se verifica na figura seguinte enquadra-se, em termos de articulações urbanas de proximidade, na polaridade urbana de Leiria.

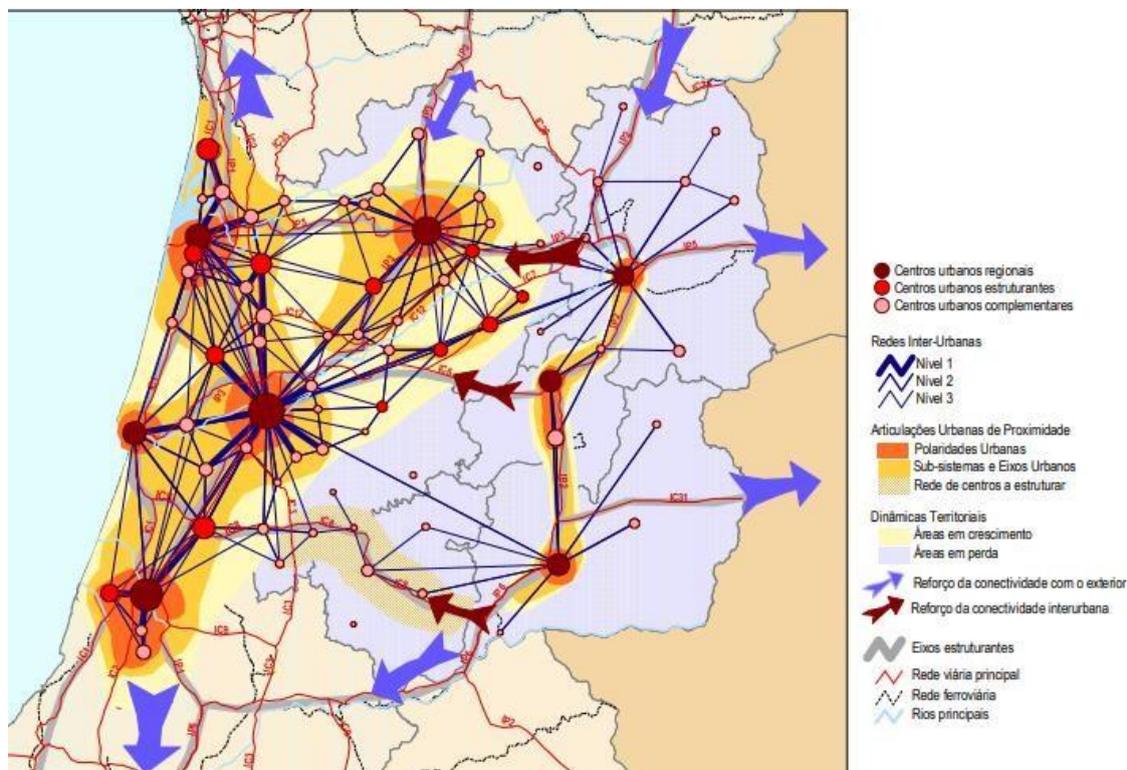


Figura 5. Sistema urbano e organização do território da região Centro

Fonte: CCDR Centro, Proposta de PROT Centro – Modelo urbano e organização do território, 2008

2.1.2 Enquadramento concelhio

Em termos populacionais, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Censos), em 2021 residiam no concelho de Porto de Mós 23 202 indivíduos, o que representa um decréscimo de aproximadamente 5%, face aos 24 342 residentes em 2011 (Tabela 1). Este decréscimo é igualmente sentido na freguesia de Alqueidão da Serra, onde se verificou uma perda populacional de cerca de 12% (menos 206 residentes).

Em 2021, no concelho de Porto de Mós verificava-se uma maior concentração de população na freguesia sede de concelho - Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro (6 001 residentes, 25,9% do total).

¹¹ De referir que os PROT estão neste momento em elaboração não estando acessíveis quaisquer elementos deste novo processo determinado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/2021 - Diário da República n.º 243/2021, Série I de 2021-12-17.

À escala das freguesias, a densidade populacional revela amplas diferenças entre 2021 e 2011 e entre freguesias (Tabela 1), destacando-se a disparidade entre os 231,1 habitantes/km² na freguesia de Calvaria de Cima e os 18,2 habitantes/km² na freguesia de São Bento (em 2021). Por sua vez, **a freguesia de Alqueidão da Serra, em 2021, apresentava uma densidade populacional de 70,1 habitantes/km²**, um quantitativo inferior face a 2011, mas próximo à média concelhia (88,6 habitantes/km²).

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho de Porto de Mós / freguesia de Alqueidão da Serra

Unidade territorial	Área km ²	População residente N.º		Variação populacional % 2011-2021	Densidade populacional Habitantes/km ²	
		2021	2011		2021	2011
		Portugal	92 225,2		10 343 066	10 562 178
Centro	28 199,4	2 227 239	2 327 755	-4,3	79,0	82,5
Região de Leiria	2 449,1	286 752	294 629	-2,7	117,1	120,3
Porto de Mós	261,8	23 202	24 342	-4,7	88,6	93,0
Alqueidão da Serra	22,1	1 549	1 755	-11,7	70,1	79,4
Alvados e Alcaria	33,3	731	741	-1,3	21,9	22,2
Arrimal e Mendiga	38,6	1 574	1 704	-7,6	40,7	44,1
Calvaria de Cima	10,7	2 477	2 462	0,6	231,1	229,7
Juncal	26,6	3 197	3 316	-3,6	120,0	124,5
Mira de Aire	15,6	3 482	3 775	-7,8	222,9	241,7
Pedreiras	13,2	2 548	2 705	-5,8	192,7	204,6
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	28,2	6 001	6 023	-0,4	212,9	213,7
São Bento	41,3	751	835	-10,1	18,2	20,2
Serro Ventoso	32,1	892	1 026	-13,1	27,8	32,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2021 e 2011

Relativamente ao **parque edificado do concelho de Porto de Mós e da freguesia de Alqueidão da Serra**, conforme a Tabela 2, mais de 50% foi construído até 1980, sendo também expressivo o quantitativo do edificado construído entre 1981 e 2000. Estes dados evidenciam um parque edificado envelhecido e, conseqüentemente, com maiores probabilidades de terem patologias e necessidades mais expressivas de reparação.

Tabela 2. Edifícios por localização e época de construção, 2021

Unidade Territorial	Total	N.º				
		Até 1945	1946 - 1980	1981 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021
Portugal	3 573 416	451 771	1 342 535	1 138 816	529 510	110 784
Centro	1 116 787	137 331	445 535	345 109	159 006	29 806
Região de Leiria	133 657	11 435	57 700	41 903	18 500	4 119
Porto de Mós	11 325	1 223	4 935	3 271	1 610	286
Alqueidão da Serra	994	89	489	283	115	18
Alqueidão da Serra	633	48	267	217	88	13
Bouceiros	74	6	55	11	2	0
Casais dos Vales	89	11	33	27	15	3

RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (R2)

Casal Duro	71	6	53	10	2	0
Covão de Oles	22	4	10	6	0	2
Covas Altas	33	4	22	4	3	0
Demó	44	9	29	4	2	0
Valongo	18	0	17	1	0	0
Não integrado em lugar	10	1	3	3	3	0
Alvados e Alcaria	538	135	177	125	90	11
Arrimal e Mendiga	838	127	303	238	120	50
Calvaria de Cima	1 078	78	433	318	231	18
Juncal	1 576	191	653	456	235	41
Mira de Aire	1 496	125	864	373	123	11
Pedreiras	1 271	139	529	349	221	33
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 494	122	1 061	893	342	76
São Bento	553	109	250	114	67	13
Serro Ventoso	487	108	176	122	66	15

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2021

Face ao exposto foram também sistematizados dados dos Censos de 2021 relativos a necessidades de reparação (Tabela 3). Esta informação mostra que 10% dos edifícios da freguesia de Alqueidão da Serra apresentavam necessidades médias e profundas de reparação, proporção que, a nível concelhio ascende a 12%.

Tabela 3. Edifícios por localização e dimensão da reparação, 2021

Unidade Territorial	Total	Com necessidades			Sem necessidades de reparação	
		Total	Ligeiras	Médias		Profundas
N.º						
Portugal	3 573 416	1 278 826	780 126	335 599	163 101	2 294 590
Centro	1 116 787	418 166	243 728	115 879	58 559	698 621
Região de Leiria	133 657	43 882	26 114	12 036	5 732	89 775
Porto de Mós	11 325	4 436	3 042	959	435	6 889
Alqueidão da Serra	994	587	486	86	15	407
Alvados e Alcaria	538	25	13	9	3	513
Arrimal e Mendiga	838	309	182	65	62	529
Calvaria de Cima	1 078	318	202	78	38	760
Juncal	1 576	813	623	131	59	763
Mira de Aire	1 496	265	156	64	45	1 231
Pedreiras	1 271	607	391	151	65	664
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	2 494	1 006	725	175	106	1 488
São Bento	553	176	85	57	34	377
Serro Ventoso	487	330	179	143	8	157

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2021

Por último, foram recolhidos dados referentes à forma de ocupação dos alojamentos existentes (Tabela 4). Este dado permitiu aferir que, dos 1 000 alojamentos localizados na freguesia de Alqueidão da Serra, 152 estavam vagos, podendo haver uma correlação entre estes e os edifícios com maiores necessidades de reparação. Ainda de salientar que destes 152

alojamentos, 95 estavam localizados no lugar de Alqueidão da Serra, sede de freguesia, evidenciando um cenário de abandono que importa contrariar.

Tabela 4. Alojamentos familiares clássicos por localização e forma de ocupação, 2021

Unidade Territorial	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
		N.º		
Portugal	5 970 677	4 142 581	1 104 881	723 215
Centro	1 470 422	907 883	350 226	212 313
Região de Leiria	173 276	116 340	32 504	24 432
Porto de Mós	13 200	9 276	1 936	1 988
Alqueidão da Serra	1 000	611	237	152
Alqueidão da Serra	637	430	112	95
Bouceiros	74	29	32	13
Casais dos Vales	92	61	16	15
Casal Duro	71	31	31	9
Covão de Oles	22	19	2	1
Covas Altas	33	15	10	8
Demó	44	20	18	6
Valongo	17	4	12	1
Não integrado em lugar	10	2	4	4
Alvados e Alcaria	543	305	176	62
Arrimal e Mendiga	856	600	84	172
Calvaria de Cima	1 237	966	137	134
Juncal	1 653	1 208	197	248
Mira de Aire	2 226	1 517	388	321
Pedreiras	1 305	953	119	233
Porto de Mós - São João Baptista e São Pedro	3 325	2 442	446	437
São Bento	554	320	109	125
Serro Ventoso	501	354	43	104

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação 2021

O trabalho de campo realizado em maio de 2024 permitiu verificar *in loco* o panorama evidenciado nos registos censitários de 2011 e 2021, com a identificação de imóveis devolutos e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana, como a preconizada na presente ORU. Neste contexto, a estratégia a desenvolver deverá alavancar um processo de transformação deste território, através da conjugação da iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

2.1.3 Enquadramento histórico e evolução urbana da ARU¹²

Povoamento milenar localizado no maciço calcário estremenho, mais especificamente no sopé da Serra de Aire. Com base em documentos e achados (machados de pedra, bronze e outros) pode afirmar-se a presença humana desde MMM a.C., com a evidência de por aqui terem permanecido povos romanos e árabes. Os romanos exploraram o ferro nesta região e criaram, no tempo da sua ocupação do território ibérico, um relevante sistema de vias que lhes permitia a circulação de pessoas e mercadorias. Exemplo disto é a estrada romana (monumento classificado como Imóvel de Interesse Público), cuja origem se acredita datar por volta do ano I a.C..



“No Litoral do atual território português, o principal itinerário entre os dois grandes centros urbanos de então, Olisipo (Lisboa) e Bracara Augusta (Braga), desenvolvia-se pelo Vale do Tejo, passando por Scallabis (Santarém) e Sellium (Tomar), convergindo para Conimbriga (Condeixa). Na região a oeste do

Maciço Calcário Estremenho, onde nos situamos, existia outra via que bordejava o oceano, também vinda de Olisipo e que passava por Eburobrittium (Óbidos) e Collipo (S. Sebastião do Freixo, Batalha), reencontrando a primeira em Conimbriga.

Entre as duas, outras vias, de caráter secundário, atravessavam as Serras de Aire e Candeeiros ligando entre si o Médio Tejo e o litoral estremenho, sendo esse o caso do monumento que presenciámos. Os vestígios romanos da região, como inscrições funerárias do século I, indicam que esta via pode situar-se no mesmo período ou recuar um pouco ao século I a. C., momento em que a região já se encontrava pacificada.

Nos trabalhos de restauro, uma área parcialmente destruída permitiu uma leitura estratigráfica (das várias camadas), onde se identificaram todos os elementos utilizados na construção. O Pavimentum (calçada) foi arquetetado sobre um colossal Podium em pedra, definido lateralmente por dois espessos muros e preenchido internamente por duas camadas distintas de pedra: o Statumen de calibre maior junto à base e o Rudus, de calibre inferior, colocado sobre este. As pedras da calçada, cuidadosamente imbricadas de cutelo, com Spina central e definidas lateralmente por lajes maiores (Acera), assentavam diretamente sobre uma camada de argila e cascalho fino (Nucleus). A extensão que sobrevive tem 370 m, embora os primeiros 150 sejam os mais bem conservados. A largura média é de 4 m. Desta via, são conhecidos vestígios isolados entre Alqueidão da Serra e Vales, em direção a Porto de Mós.” Excerto de texto do Município de Porto de Mós.

¹² Fontes utilizadas neste ponto: página online do Município de Porto de Mós, página online da Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra e <https://digitarq.adlra.arquivos.pt/details?id=1032348>

Aos árabes atribui-se a denominação do lugar, Alqueidão, que terá a ver com o facto de ter sido local de assentamento humano para a exploração dos variados e abundantes calcários.

D. Nuno Álvares Pereira, através da Estrada Romana, por aqui passou, quando de Ourém para São Jorge se dirigia à Batalha de Aljubarrota. Diz a lenda que aqui recebeu um terço de Alqueidão das Contas, que manteve no bolso, durante o combate (14 de agosto de 1385).

Estas terras pertenceram à Casa de Bragança, mas também foram pertença dos frades de Santa Cruz de Coimbra. Desmembrado do Reguengo Féetal pelo Bispo de Leiria D. Martim Afonso de Mexia, foi criada Paróquia/Freguesia em 1615. Freguesia de invocação de São José, foi curato anual da apresentação do Bispo de Leiria. Por Decreto de 7 de setembro de 1895, foi anexado ao concelho de Leiria e, por Decreto de 13 de janeiro de 1898, que restaurou o de Porto de Mós, voltou a fazer parte deste mesmo concelho.

Apesar das características do território, a agricultura de subsistência, pastorícia e pecuária foram a base da economia local e sustento da comunidade. A exploração da pedra, para alvenaria e para calçada, também é de relevar.

O povoado, outrora quase autossuficiente em pastorícia e agropecuária, tem hoje uma parca atividade agrícola, fundamentalmente de subsistência, com destaque para o cultivo de batata, vinho, milho e leguminosas. A apicultura tem ainda algum significado. A exploração e corte dos calcários, para calçadas, praças e passeios, que nas últimas décadas teve grande importância económica, diminuiu substancialmente de relevância. De notar que Alqueidão da Serra era conhecido como a capital da calçada à portuguesa.

Os fortes impactos da emigração, da baixa natalidade e do envelhecimento populacional, têm tido profundos impactos no perfil sociodemográfico da freguesia.

2.1.4 Elementos estruturantes do território

Localizada a cerca de 5 km a este do centro de Porto de Mós, Alqueidão da Serra apresenta, do ponto de vista construtivo, um carácter fundamentalmente linear, assente na edificação à face do principal arruamento - Estrada Municipal (EM) 543 – com toponímia diversa no seu troço mais urbano (Rua Adeferreiro, Rua da Carreirancha, Rua de São José, Rua do Fundo do Lugar, Rua dos Fornecos e Rua Dr. Brito Cruz).

O território foi interpretado através de unidades funcionais (Figura 6) nas quais se integram elementos de estruturação que se assinalam esquematicamente na Figura 7 e que correspondem essencialmente a espaços públicos (de circulação e de estar) e equipamentos/serviços públicos que ancoram dinâmicas socioeconómicas de carácter local e que promovem o sentido de comunidade neste território consolidado.

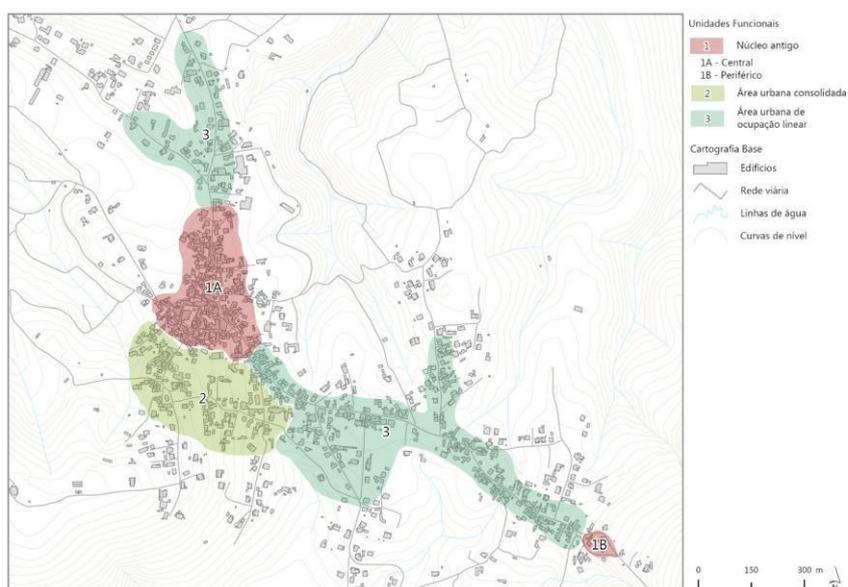


Figura 6. Unidades funcionais de interpretação do território e das suas complementaridades

Fonte: SPI, abril 2024

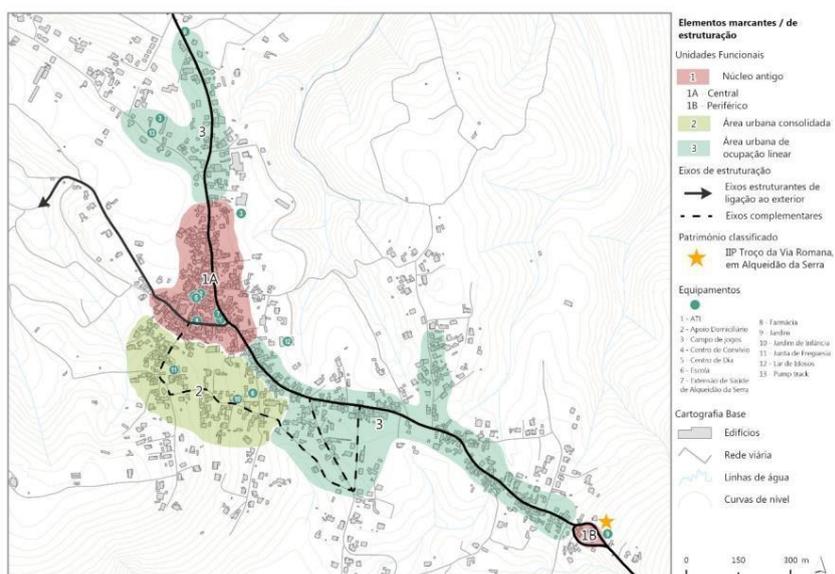


Figura 7. Interpretação territorial – principais elementos de estruturação

Fonte: SPI, com base em informação municipal

De forma sintética, infere-se que a ARU de Alqueidão da Serra se constitui como um território urbano-rural sendo possível destacar, do ponto de vista urbanístico, dois **núcleos antigos**, um central e outro periférico, com características distintas: no **núcleo antigo central** predomina um espaço público de perfis exíguos, em alguns casos impeditivos de circulação automóvel, e de geometria orgânica que foi acompanhando a topografia, onde o casario é compacto, sem logradouros frontais, sendo as fachadas que definem os contornos dos arruamentos – é aqui que se concentram algumas funções de suporte, como o pequeno comércio e serviços de proximidade; o **núcleo antigo periférico** constitui-se como um pequeno quarteirão de forma oval, contíguo à estrada romana (Imóvel de Interesse Público), onde se concentram pequenas construções vernaculares de rés-do-chão, lembrando estruturas antigas de apoio a atividades agrícolas e pecuárias.

Já a denominada **área urbana consolidada**, é contígua ao núcleo antigo central, e a sua implantação ocorre como uma expansão desse, à medida que novos modelos de construção habitacional foram sendo aplicados (moradia unifamiliar em lote de maior dimensão, com logradouros frontais e tardoz), revelando a necessidade de construir equipamentos mais exigentes em área disponível. O edificado é constituído fundamentalmente por habitação unifamiliar de um ou dois pisos e em razoável estado de conservação, encontrando-se alguns imóveis com problemas estruturais que justificam intervenções mais urgentes, fundamentalmente na área envolvente do Largo N.ª Sr.ª da Tojeirinha. O espaço público é, em grande parte, sinuoso e com pendentes significativas nas Ruas das Moirãs e Vale de Sobreira, predominando o pavimento betuminoso, com zona de circulação mista, ou seja, na sua maioria, o perfil das vias de dois sentidos é constituído apenas pela tradicional faixa de rodagem, não havendo espaço formal de circulação pedonal nem de estacionamento.

Por fim, a **área urbana de ocupação linear** é extensa e heterogénea no que à época de implantação do edificado diz respeito, tratando-se de áreas urbanas de carácter linear, desenvolvidas em torno de eixos viários – com destaque para EM 543 – que se configuram como elementos principais de estruturação do espaço. A função residencial na tipologia unifamiliar é predominante, apenas interrompida pontualmente por pequeno comércio/serviços em espaços mistos (incluindo habitação), sendo as cérceas essencialmente de um e dois pisos. No eixo viário que atravessa o aglomerado (ligação a Leiria, Porto de Mós e Fátima) encontra-se o casario mais antigo e nos arruamentos perpendiculares a este, as zonas de crescimento mais recente com um casario de morfologia tradicional, em lote com espaço de logradouro frontal e tardoz.



Núcleo antigo central



Núcleo antigo periférico



Área urbana consolidada



Área urbana de ocupação linear

Figura 8. Malha urbana de Alqueidão da Serra (núcleos antigos e áreas urbanas)

Fonte: SPI, Levantamento de campo, março/abril 2024

3.2 Caracterização demográfica e urbanística

O presente subcapítulo foca-se no território específico da ARU, apresentando a sua caracterização demográfica e urbanística que se baseia na seguinte informação:

- (i) os dados do último registo censitário disponível, de 2021, que permite analisar indicadores urbanísticos e populacionais especificamente nas subsecções estatísticas que integram o território de estudo e, para fins comparativos, de 2011;
- (ii) o trabalho de campo realizado no mês de maio, antecedido pelo reconhecimento territorial em março e abril, que permitiu um retrato urbanístico abrangente, já parcialmente expresso nos pontos anteriores.

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por ligeiro excesso, à área de intervenção da ARU de Alqueidão da Serra, abrangendo, no ano de 2021, um total de 15 subsecções estatísticas (Figura 9).

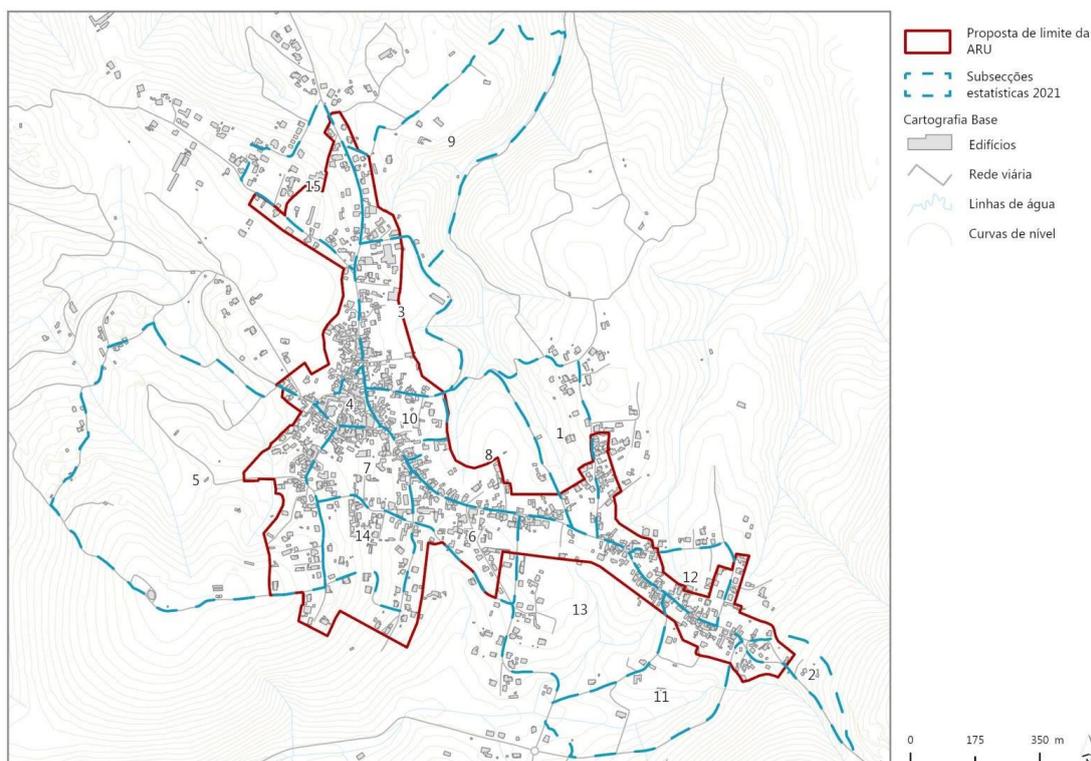


Figura 9. ARU de Alqueidão da Serra e subsecções estatísticas de 2021 (numeradas)

Fonte: SPI, com base em INE (BGRI, 2021)

Para efeitos comparativos, sempre que necessária a utilização de dados de 2011, foram usadas as subsecções apresentadas na Figura 10.

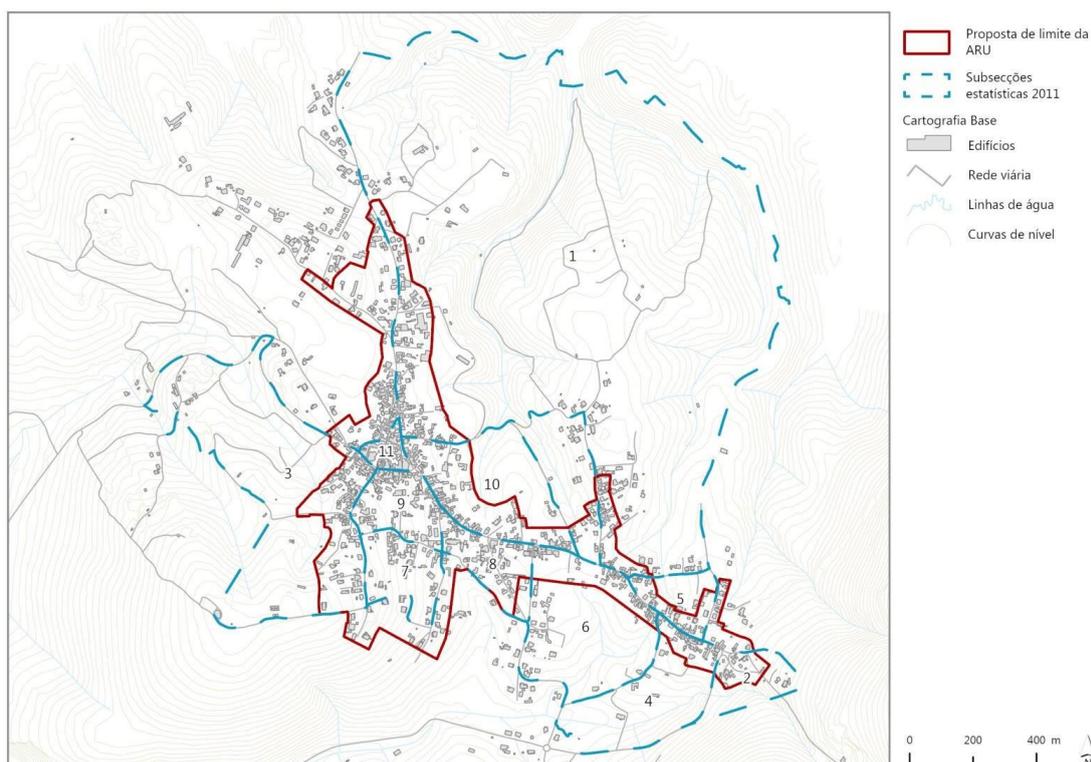


Figura 10. ARU de Alqueidão da Serra e subsecções estatísticas de 2011 (numeradas)

Fonte: SPI, com base em INE (BGRI, 2011)

Tendo por base os limites apresentados e que integram inevitavelmente uma área superior ao limite proposto e, conseqüentemente, quantitativos ligeiramente superiores aos reais, no conjunto de subsecções estatísticas que interseam a ARU, em 2021, **residem 663 indivíduos**, correspondendo a uma densidade habitacional de 11,9 habitantes/hectare. Relativamente ao tecido urbano da ARU, este era constituído por **433 edifícios clássicos**¹³ que integravam 436 alojamentos familiares, dos quais 160 se encontravam vagos ou eram de residência secundária (36,7%) (Tabela 5).

Tabela 5. Indicadores gerais da ARU de Alqueidão da Serra, em 2021

Superfície	População residente	Densidade populacional	Edifícios clássicos	Alojamentos familiares	
				Total	Vagos ou de residência secundária
ha	N.º	Hab/ha	N.º	N.º	%
55,9	663	11,9	433	436	36,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2021

¹³ Nota: Nos Censos 2021, foram recenseados os edifícios que integravam pelo menos um alojamento, não sendo recenseados os edifícios totalmente utilizados para fins diferentes de habitação. Ao nível dos alojamentos, foram recenseados todos os destinados a fins habitacionais. Os alojamentos coletivos foram considerados desde que no momento censitário fossem residência de pelo menos uma pessoa. (INE)

3.2.1 Caracterização demográfica

Em 2021, no território da ARU¹⁴ registava-se uma **população residente de 663 indivíduos**, correspondendo a uma densidade de aproximadamente 12 habitantes/hectare, um quantitativo inferior ao registado em 2011 (836 residentes, 15 habitantes/hectare).

Para a verificação de transformações, procedeu-se a uma análise comparativa entre os dados disponíveis de 2011 e 2021 (Tabela 6). Embora não seja possível fazer coincidir totalmente as subsecções estatísticas de 2021 e 2011, a maior aproximação possível mostra que, do ponto de vista demográfico, medido pelo número de indivíduos residentes, se registou um decréscimo populacional de 20,7%, correspondendo a menos 173 residentes em 2021 (80 homens e 93 mulheres). Este decréscimo foi transversal a todas as faixas etárias, com exceção da população com 65 ou mais anos, que registou um aumento de 18,9%. Ainda que a faixa etária que compreende a população com idades até aos 14 anos tenha registado a maior perda proporcional entre 2011 e 2021 (-52,2%, correspondendo a menos 48 residentes em 2021), a maior perda efetiva foi registada na faixa etária entre 25 e 64 anos, que totaliza menos 125 residentes em 2021 face a 2011 (-28,4%).

Contudo, em 2021, predominava na ARU a população em idade ativa, com idades entre os 25 e 64 anos, seguindo-se a população com mais de 65 anos, totalizando 315 e 252 indivíduos respetivamente, uma tendência observável quer a nível concelhio, quer no período censitário que antecede o referido (2011).

Apenas 44 residentes da ARU tinham idades entre 0 e 14 anos (7,8% do total) em 2021, traduzindo-se num índice de envelhecimento de 572,7, superior ao registado à escala concelhia (201,5).

Tabela 6. Características da população residente, por grupos etários

Unidade territorial	População residente (N.º)										Índice de envelhecimento (N.º)	
	Total		0 - 14 anos		15 - 24 anos		25 - 64 anos		65 ou mais anos		2021	2011
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011		
Concelho	23 202	24 342	2 876	3 658	2 526	2 547	12 006	13 077	5 794	5 060	201,5	138,3
ARU	663	836	44	92	52	92	315	440	252	212	572,7	230,4

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

¹⁴ No conjunto de subsecções estatísticas que intersejam a ARU, e tendo por base os limites apresentados, em 2021 e 2011 (em Anexo - capítulo 8.2 e capítulo 8.3, respetivamente).

Quanto ao perfil das estruturas domésticas¹⁵ (Tabela 7), de um total de 276 agregados domésticos privados em 2021, 181 (65,6%) eram compostos por uma ou duas pessoas, enquanto 95 (34,4%) eram compostos por três ou mais pessoas, uma tendência observável também a nível concelhio.

Ainda que o conceito de agregado doméstico privado seja mais abrangente do que família clássica, denota-se um decréscimo de 13,2% em 2021 em relação ao número de famílias clássicas em 2011, correspondente a menos 42 agregados/famílias. Este decréscimo é igualmente observável no que respeita os núcleos familiares¹⁶: 198 em 2021 face a 252 em 2011.

Tabela 7. Dimensão dos agregados domésticos (2021) e famílias clássicas (2011)

Unidade territorial	2021						2011					
	Agregados domésticos privados ¹⁷				Núcleos familiares		Famílias clássicas ¹⁸				Núcleos familiares	
	Total (N.º)	1 ou 2 pessoas		3 ou + pessoas		Total (N.º)	1 ou 2 pessoas		3 ou + pessoas			
	N.º	%	N.º	%	N.º		N.º	%	N.º	%	N.º	
Concelho	9 283	5 352	57,7	3 931	42,3	7 070	9 351	4 928	52,7	4 423	47,3	7 457
ARU	276	181	65,6	95	34,4	198	318	177	55,7	141	44,3	252

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

3.2.2 Caracterização urbanística

Nota prévia

A caracterização urbanística incide sobre o parque edificado e espaço público.

Quanto à avaliação do **parque edificado** decorrente do trabalho de campo, foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via (a partir do espaço público). O levantamento do estado de conservação do conjunto edificado da ARU de Alqueidão da Serra sustentou-se na observação direta, através da análise dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias). Na determinação do estado de conservação do edificado foram

¹⁵ De acordo com o INE, para os Censos 2021, foi adaptado o conceito e a terminologia associada à caracterização das estruturas domésticas no sentido de uma maior adequação às recomendações das Nações Unidas, ao regulamento da União Europeia, e ainda para facilitar a apreensão e a operacionalização do conceito de agregado doméstico privado. Deste modo, a terminologia de família clássica (utilizada até agora na série censitária) foi substituída por agregado doméstico privado, contribuindo também para uma maior harmonização com os restantes inquéritos às famílias. Em termos internacionais, o regulamento da União Europeia para os Censos 2021 e as recomendações das Nações Unidas estabelecem que os agregados domésticos privados podem ser identificados a partir de um conceito de economia comum, ou através da identificação de todos os residentes num alojamento familiar. Dado que, em Portugal, as diferenças entre as duas abordagens são residuais, o INE elegeu a segunda opção. Esta opção permitiu igualmente continuar a observar todas as relações de parentesco dentro do alojamento.

¹⁶ *Núcleo familiar*: Conjunto de duas ou mais pessoas que pertencem ao mesmo agregado doméstico privado e têm uma relação de cônjuges, parceiros numa união de facto ou progenitor e descendentes, que pode traduzir-se em casal sem filhos, casal com um ou mais filhos ou pai ou mãe com um ou mais filhos (INE).

¹⁷ *Agregados domésticos privados*: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e cujas despesas fundamentais ou básicas (alimentação, alojamento) são suportadas conjuntamente, independentemente da existência ou não de laços de parentesco; ou a pessoa que ocupa integralmente um alojamento ou que, partilhando-o com outros, não satisfaz a condição anterior (INE).

¹⁸ *Famílias clássicas*: Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento (INE).

considerados os seguintes níveis e critérios (sendo apresentados exemplos dos mesmos na Figura 11):

- **Bom:** edifício novo ou com obras recentes, que não necessita de intervenção
- **Razoável:** edifício que apresenta alguma patologia (ex.: fissuras; caixilharia onde é notório algum tipo de desgaste; cobertura com alguma anomalia ligeira, como telhas deslocadas) e necessita de obras de conservação ligeiras
- **Mau:** edifício que apresenta patologias graves (ex.: fissuras profundas; perda de reboco das fachadas ou paredes não rebocadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície; edifícios inacabados; etc.) e necessita de obras profundas de conservação (necessidade de refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias...)
- **Ruína:** edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes)



Bom



Razoável



Mau



Ruína

Figura 11. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Importa referir que apenas foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via e que a análise realizada serve para se obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação dos mesmos, não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O levantamento de campo realizado focou-se também nas características do espaço público de circulação e de estar. Neste âmbito, foram analisados os principais suportes da mobilidade, tendo em consideração diferentes tipologias (arruamentos de circulação mista partilhada, de circulação mista segregada, de circulação mista parcialmente segregada, de circulação exclusivamente pedonal e de coexistência entre peões e velocípedes).

O **espaço público** foi avaliado do ponto de vista do seu estado de conservação, tendo sido feita uma apreciação global. Assim, no que se refere ao estado de conservação dos espaços públicos, foram considerados os seguintes níveis (exemplos na Figura 12):

- **Bom:** não apresentam anomalias ou patologias.
- **Razoável:** apresentam algumas anomalias ou patologias ligeiras (como por exemplo, irregularidades no pavimento relacionadas com a colocação/instalação desadequada de tampas de saneamento ou zonas onde falta pontual/num pequeno troço de material de pavimentação).
- **Mau:** apresentam patologias graves e que carecem de obras (como por exemplo, desagregações superficiais) ou inexistência de qualquer tipo de pavimento (vias em terra batida).



Figura 12. Exemplos de espaços públicos de circulação na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

3.2.2.1 Edificado

Na ARU, de acordo com os dados estatísticos, em 2021 existia um tecido urbano constituído por 433 edifícios, com um total de 436 alojamentos familiares, dos quais aproximadamente 37% se tratavam de residências secundárias ou alojamentos vagos, um quantitativo que pode representar um problema urbanístico a curto prazo e que se considera estar intrinsecamente associado ao decréscimo populacional transversal a este período censitário.

A análise dos indicadores urbanísticos disponíveis para os anos de 2021 e 2011 (número de edifícios e de alojamentos) permite verificar uma oscilação ténue, com um aumento de 3 edifícios e 1 alojamento familiar na ARU (Tabela 8 e Tabela 9, respetivamente).

Dos 433 edifícios clássicos existentes, 432 possuíam 1 ou 2 alojamentos e, em termos de volumetria, predominavam os edifícios com 1 ou 2 pisos (390 edifícios, 90% do parque edificado), tal como apresentado na Tabela 8 e verificado *in loco* na visita ao território em março e abril de 2024 e no levantamento de campo em maio do mesmo ano.

Tabela 8. Edifícios clássicos segundo o número de alojamentos e de pisos

Unidade territorial	Edifícios clássicos (N.º)									
	Total		Construídos para ter 1 ou 2 alojamentos		Construídos para ter 3 ou + alojamentos		Com 1 ou 2 pisos		Com 3 ou + pisos	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
ARU	433	430	432	429	0	0	390	379	43	51

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

No que respeita aos alojamentos familiares clássicos na ARU, em 2021 existiam 436, dos quais (i) 276 (63,3%) eram de residência habitual, 248 ocupados pelo proprietário e 8 por arrendatários, (ii) e 160 (36,7%) estavam vagos ou tratavam-se de residências secundárias (Tabela 9), indicando que grande parte dos alojamentos na ARU se encontram geralmente vazios.

Também de destacar o decréscimo de 12,7% de alojamentos familiares clássicos de residência habitual (-40 alojamentos), comparativamente a 2011, que contrasta com o crescimento de 34,5% de alojamentos vagos ou de residência secundária (+41 alojamentos).

Tabela 9. Alojamentos e alojamentos familiares clássicos

Unidade territorial	Alojamentos (N.º)		Residência habitual								Vagos ou de residência secundária	
			Total		Com proprietário ocupante		Arrendado					
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
ARU	437	436	436	435	276	316	248	287	8	12	160	119

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

A caracterização urbanística com base em indicadores estatísticos é complementada pela informação recolhida no levantamento de campo realizado em maio de 2024, que englobou toda a ARU, com o **levantamento/caracterização de 933 edifícios**, que dizem respeito a imóveis visíveis à face da via, num total de 1 245 polígonos identificados na cartografia de base (Tabela 10).

Tabela 10. Síntese do Levantamento

Total ARU de Alqueidão da Serra	
Edifícios / polígonos	1 245
Edifícios levantados / caracterizados	933
Sem acesso ⁽¹⁾	312

⁽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.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

A análise mais pormenorizada aos **usos do edificado** na ARU (Tabela 11 e Figura 14), decorrente do levantamento de campo, demonstra o predomínio da função habitacional (51,7%), bem como a presença de um elevado número de anexos ou garagens (22,5%) e de edificado caracterizado como “indefinido” (20,2%), i.e., cuja função não foi possível determinar ou por serem ruínas, ou por se encontrarem em construção/obras ou ainda por terem uma morfologia que poderá ser afeta a usos diversos de armazenagem, por exemplo (maioritariamente edificado de um piso e sem janelas). Os restantes usos presentes da ARU são pouco significativos, destacando-se a presença de algum edificado dedicado a equipamentos (2,1%), a comércio e serviços (1,3%) e ainda com uso misto (1,1%), frequentemente comércio e serviços no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores.

Tabela 11. Síntese do uso dos edifícios

Uso dos edifícios	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
Habitação	474	51,7
Alojamento Turístico	3	0,3
Comércio e serviços	12	1,3
Equipamentos	19	2,1
Indústria / armazéns	8	0,9
Misto	10	1,1
Anexo / garagem	206	22,5
Indefinido	185	20,2
Total de edifícios levantados	917	100
Outros ⁽¹⁾	328	-
Total de edifícios/ polígonos	1 245	-

⁽¹⁾ A categoria “outros” integra elementos não visíveis à face da via.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024



Habitação



Comércio e Serviços



Misto



Equipamentos

Figura 13. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

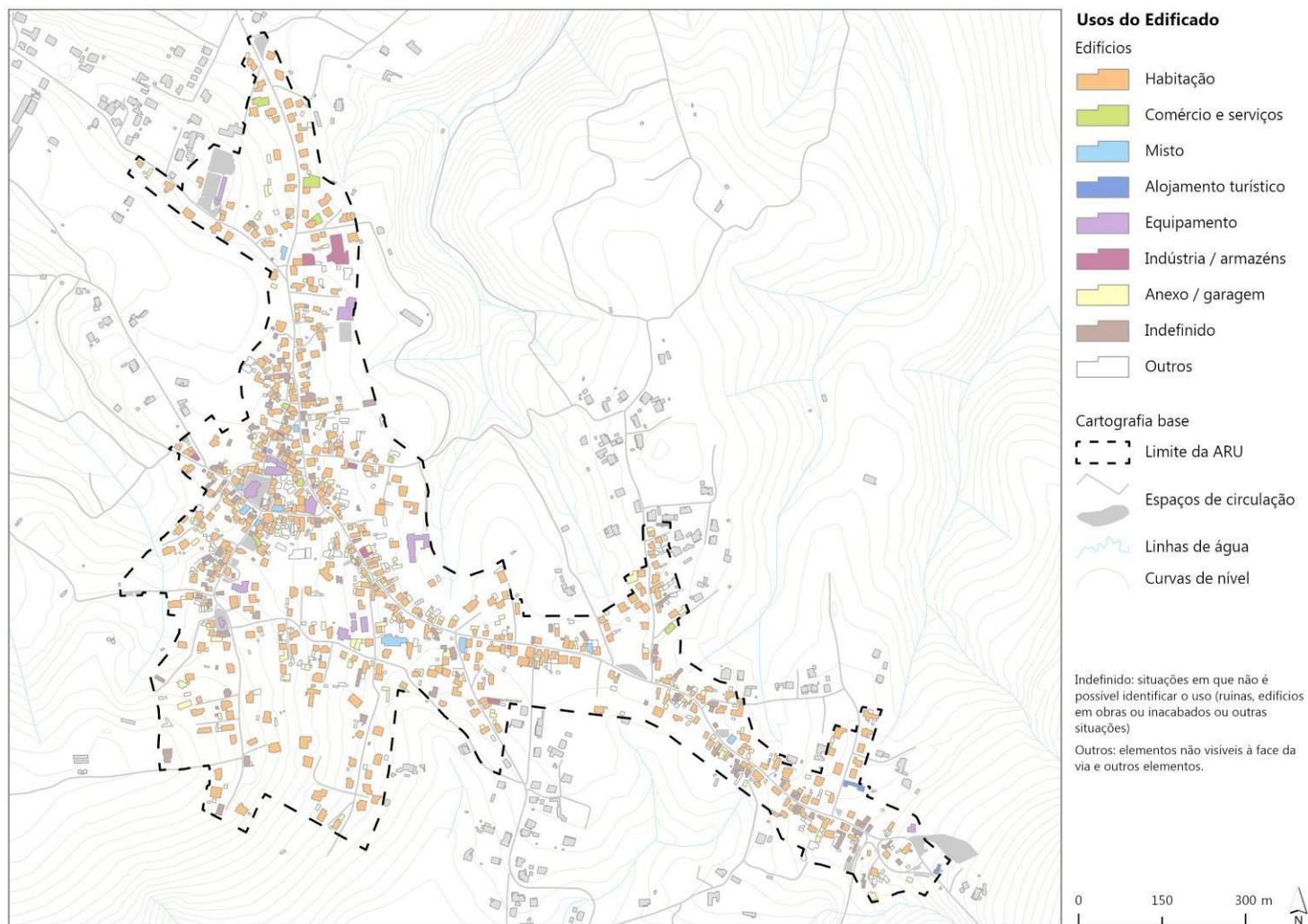


Figura 14. Usos do edificado da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Relativamente ao **estado de conservação do edificado** da ARU (Tabela 12 e Figura 16), predominam os edifícios classificados como “razoável” (40,3%). Mais de ¼ do parque edificado está em “mau” estado de conservação (25,7%), um quantitativo que se adensa com os imóveis classificados como “ruínas” (7,7% do edificado da ARU (71 de 920 edifícios levantados) dispersos pelo território, ainda que exista uma concentração mais notória nas zonas mais antigas do aglomerado. 25,3% do edificado encontra-se em “bom” estado de conservação, revelando-se um cenário globalmente positivo.

Tabela 12. Síntese do estado de conservação dos edifícios

Estado de conservação dos edifícios	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
Bom	233	25,3
Razoável	371	40,3
Mau	236	25,7
Ruína	71	7,7
Em obras/construção	9	1,0
Total edifícios levantados	920	100
Outros ⁽¹⁾	325	-
Total edifícios/ polígonos	1 245	-

⁽¹⁾ A categoria “outros” integra elementos não visíveis à face da via.

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024



Figura 15. Exemplos de diferentes estados de conservação do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

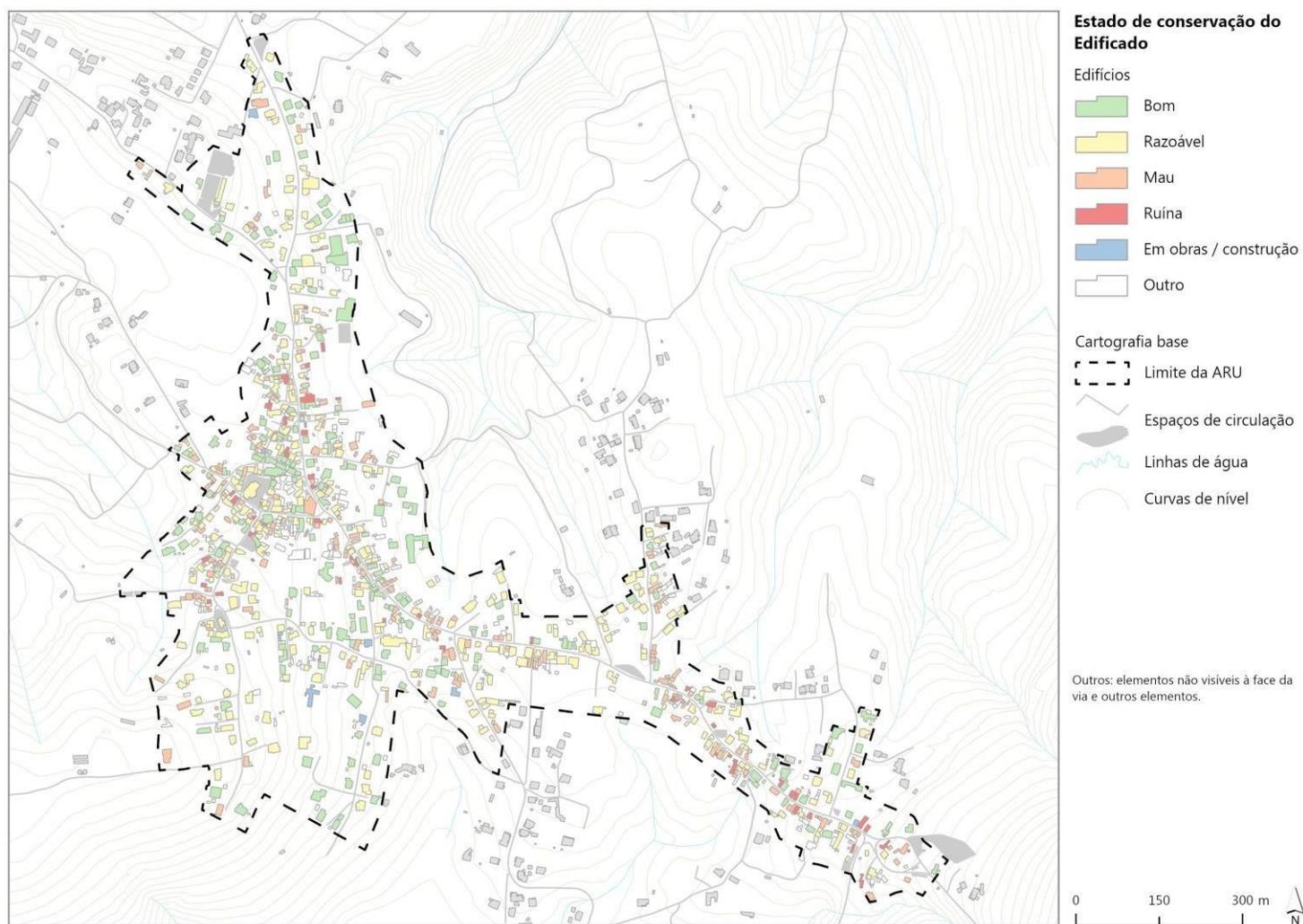


Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

A **volumetria do edificado** da ARU é maioritariamente composta por edifícios de um só piso, seguindo-se o edificado de dois pisos, correspondendo a 69,8% e 29,4% do total de edifícios levantados, respetivamente.

Importa referir que para a contabilização do número de pisos aquando do levantamento de campo, foi considerada a contagem a partir da cota de soleira.

Tabela 13. Síntese da volumetria dos edifícios

Número de pisos dos edifícios	Total ARU de Alqueidão da Serra	
	N.º	%
1 piso	630	69,8
2 piso	265	29,4
3 piso	7	0,8
Total edifícios levantados	902	100
Outros ⁽¹⁾	343	-
Total edifícios/ polígonos	1 245	-

⁽¹⁾ A categoria "outros" integra elementos não visíveis à face da via, bem como edifícios indefinidos em que não é possível identificar o número de pisos (ruínas, edifícios em obras ou inacabados ou outras situações).

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024



Figura 17. Exemplos de diferentes volumetrias do edificado da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

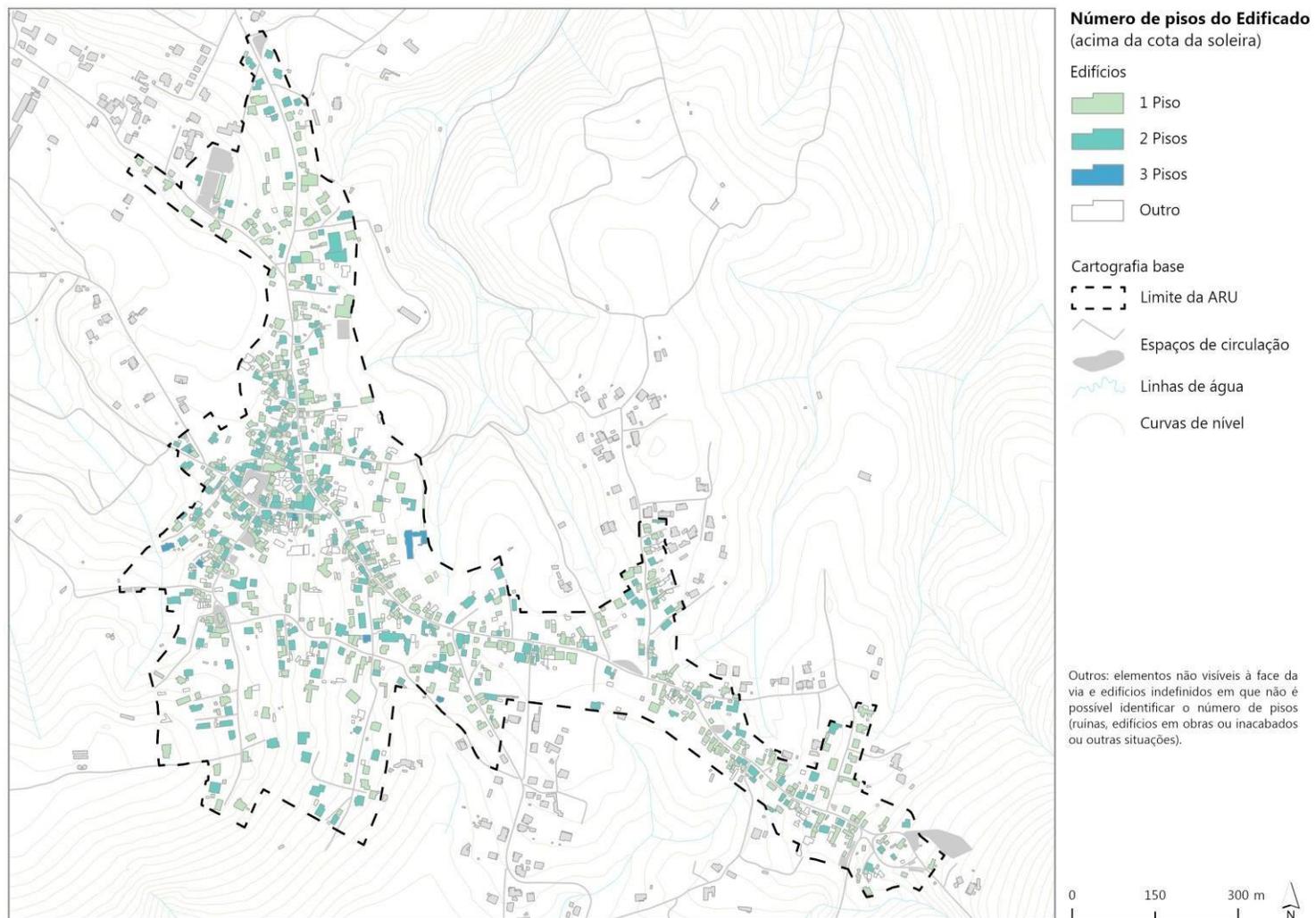


Figura 18. Número de pisos do edificado da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

3.2.2.2 Espaço público

No espaço público integram-se (i) espaços de circulação, (ii) espaços de estar e/ou lazer e (iii) áreas de estacionamento, conforme se pode verificar na Figura 20.



Figura 19. Exemplos de espaços públicos da ARU
Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Numa análise integrada à rede de espaços públicos, destacam-se, pela importância na estruturação do território, os seguintes:

- **Parque de Desporto e Lazer da Chã:** principal área de lazer da ARU, constituída fundamentalmente por áreas ligadas à prática desportiva, incluindo também espaços permeáveis relvados com algum mobiliário urbano e arvoredo, assim como mobiliário desportivo e um espaço infantil.
- **EM 543 (Rua Adeferreiro, Rua da Carreirancha, Rua de São José, Rua do Fundo do Lugar, Rua dos Fornecos e Rua Dr. Brito Cruz):** espinha dorsal da ARU, sendo o principal ponto de convergência de fluxos diários e a artéria mais movimentada do aglomerado, uma vez que aqui se encontram alguns dos equipamentos, serviços e comércio da ARU. É também um espaço de atravessamento viário, devendo por isso ser acauteladas questões de segurança que possam vir a ser identificadas, uma vez que na maioria do eixo os veículos motorizados e peões partilham o mesmo espaço nas suas deslocações.
- **Largo da Igreja de São José:** localizado no denominado núcleo antigo central, encontra-se aqui a igreja do aglomerado. Este é um espaço que promove o convívio entre pessoas, uma vez que apresenta características que fomentam a sua fruição, como mobiliário urbano

de estadia e convívio (bancos), assim como arvoredo que confere algum sombreamento a este largo, nomeadamente junto do referido mobiliário urbano.

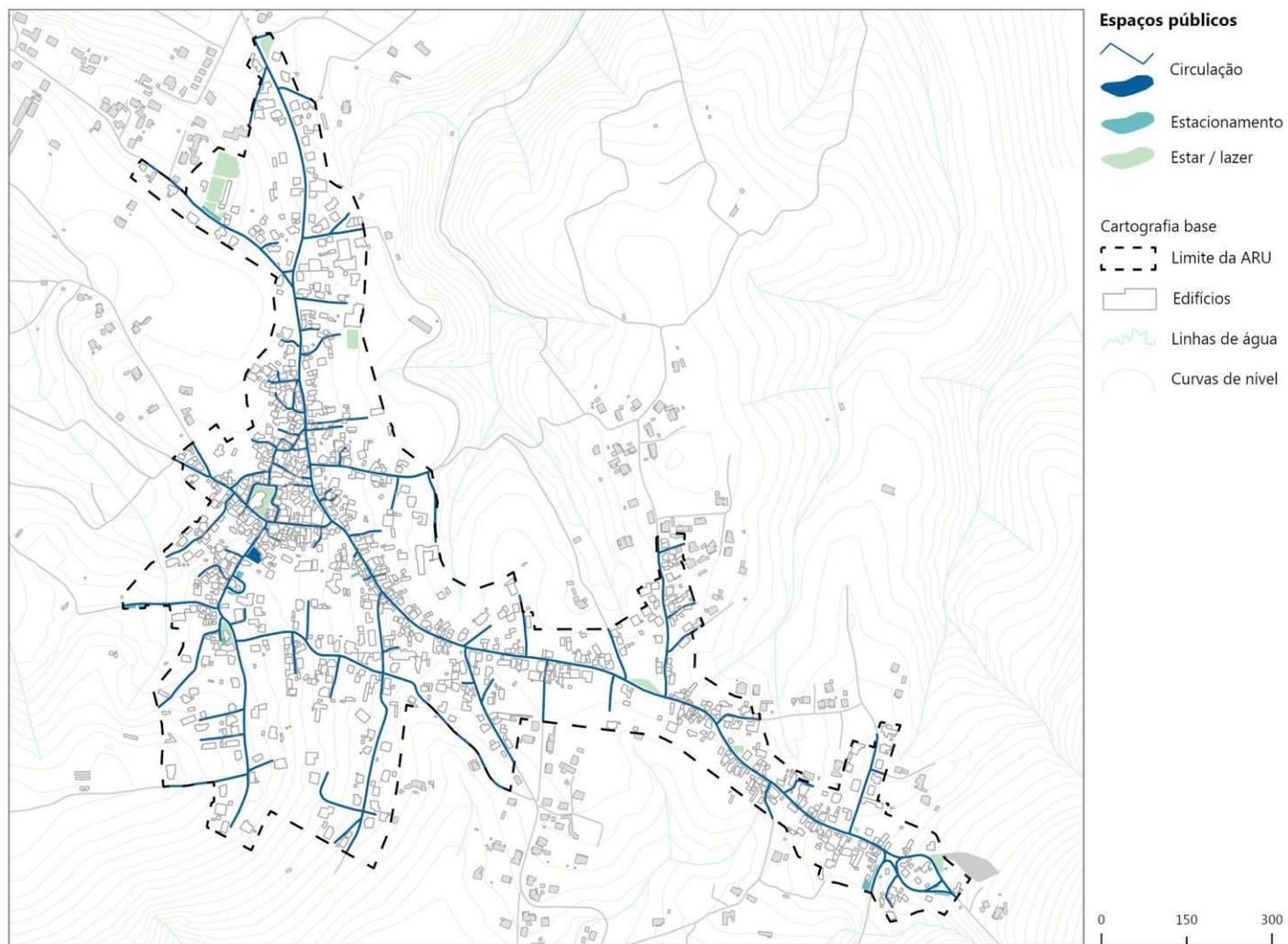


Figura 20. Rede de espaços públicos da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

O **espaço público de circulação** da ARU de Alqueidão da Serra é constituído maioritariamente por uma rede de eixos de utilização mista partilhada, onde a circulação de veículos e peões coexiste, à qual se associam eixos em que a circulação é segregada, com passeios para circulação de peões. De notar que em muitos espaços de circulação mista partilhada se verifica estacionamento informal.



Figura 21. Exemplos de tipologia dos espaços de circulação da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Os espaços de circulação mista são os mais representativos na ARU, como se mostra na Figura 22, correspondendo a zonas de coexistência de veículos e peões. Este tipo de espaços está fundamentalmente associado a áreas mais antigas, assim como a alguns becos e travessas com um perfil mais reduzido.

Em algumas zonas em que os arruamentos possuem perfis um pouco mais amplos, como são os casos de alguns troços da EM 543, a Estrada dos Casais dos Vales, Rua Nossa Senhora da Tojeirinha e Rua das Moirãs, por exemplo, registam-se espaços de circulação segregada, ou seja, com passeios para circulação de peões. De notar que existem vários arruamentos em que o passeio ou não se estende ao longo de toda a rua, ou apenas se encontra de um dos lados da via, e a sua dimensão é muitas vezes exígua e não regulamentar, pelo que poderá ser relevante equacionar a sua supressão para criar zonas mistas partilhadas em que o peão tem prioridade.

Salienta-se ainda a Asseguia Castelhana que, apesar de não ser interdita a veículos, face ao seu perfil exíguo que determina a impossibilidade de ser utilizada por estes, é predominantemente utilizada para circulação pedonal. Contudo, uma vez que não existe sinalética específica que proíba a circulação de veículos motorizados de duas rodas, estes podem circular causando assim constrangimentos de segurança.

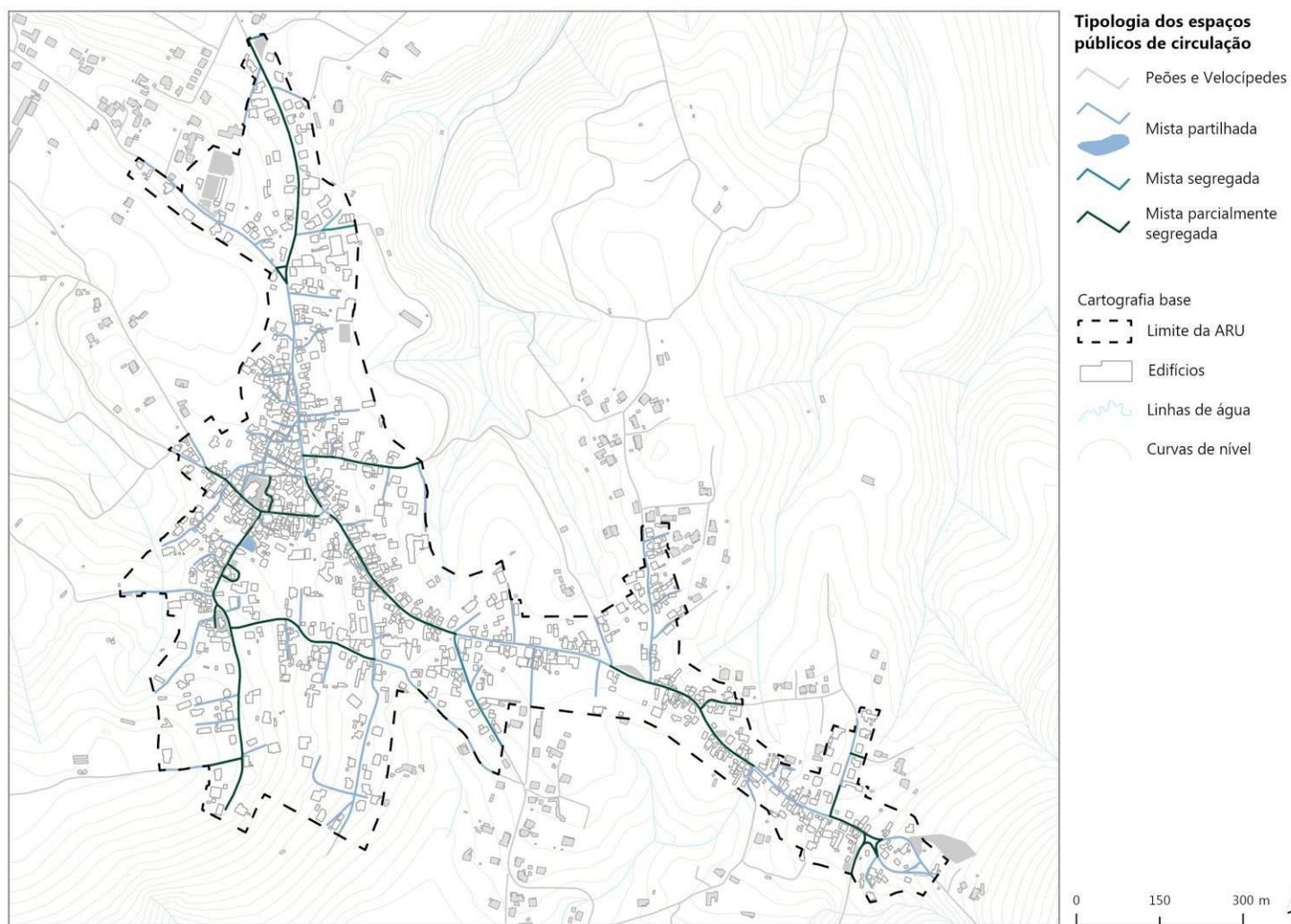


Figura 22. Espaços públicos de circulação da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Nos **espaços públicos de estar/lazer** destaca-se o Parque de Desporto e Lazer da Chã, onde se incentiva a prática desportiva variada, uma vez que se encontra dotado de campo de jogos, *Pump Track* e parque de *skate* com 3 obstáculos: *quarter*, lomba e um *bowl*. Estes coexistem com zonas verdes tratadas e equipadas com mobiliário urbano e desportivo, assim como um parque infantil. Refere-se ainda que este parque tem condições sanitárias de apoio (WC e balneários) e o seu espaço natural envolvente, com arvoredo e condições para acampar, o tornam num espaço diferenciador, multifacetado e capaz de captar utilizadores de todas as gerações (Figura 23).



Figura 23. Espaços de desporto e lazer do Parque de Desporto e Lazer da Chã

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

De notar ainda a existência de outros espaços de estar e lazer (Figura 24), como o Parque de merendas da Estrada Romana, na entrada sudeste da ARU, o Jardim de Alqueidão da Serra, na entrada norte da ARU, entre outros, que se constituem como espaços ajardinados, dotados de vegetação rasteira e de algum sombreamento, com condições de estadia e convívio.



Figura 24. Outros espaços de estar/lazer na ARU

Fonte: SPI, Google *Maps* e levantamento de campo - maio de 2024

No que se refere ao **estacionamento** (Figura 25), encontram-se pequenas bolsas dispersas pela ARU, principalmente junto a equipamentos e serviços, nomeadamente da Junta de Freguesia/ponto CTT, cemitério, Capela de Nossa Senhora da Tojeirinha, agência bancária, Casa do Povo e Extensão de Saúde do Alqueidão da Serra e de espaços de estar/lazer, como o Parque de Desporto e Lazer da Chã e o Parque de merendas da Estrada Romana.

No total foram contabilizadas 12 bolsas de estacionamento público na ARU. No trabalho de campo realizado em maio de 2024, foi possível observar áreas de estacionamento informal ao longo da ARU nos largos e vias com perfis mais generosos e pontualmente junto a algumas habitações.



Estacionamento formal

Estacionamento informal

Figura 25. Exemplos de estacionamento formal e informal na ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

No estado de **conservação dos espaços públicos** (de circulação e estar/lazer), predomina o “razoável” (Figura 28). As patologias existentes nas vias em estado de conservação razoável são, sobretudo, relacionadas com irregularidades/remendos nas vias, falta de marcas rodoviárias, acumulação de areias e de vegetação. Algumas das vias em mau estado de conservação apresentam-se sem pavimentação, em terra batida (exemplo na Figura 26).

Importa ainda referir que após o levantamento de campo, levado a cabo em maio de 2024, foram iniciadas obras de substituição da rede de abastecimento de água e de construção da rede pluvial, tendo-se como objetivo a conclusão do processo de saneamento de Alqueidão da Serra. Estas obras de melhoria da qualidade das infraestruturas públicas do aglomerado, que inevitavelmente irão incidir sobre a via pública, poderão agravar, ainda que transitoriamente, o estado de conservação da rede viária.



Bom

Razoável

Mau

Figura 26. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

Em relação aos **espaços de estar/lazer** na ARU de Alqueidão da Serra, os mesmos encontram-se globalmente em bom estado de conservação. Especificamente no que respeita ao principal espaço de estar e lazer da ARU, o Parque de Desporto e Lazer da Chã, os equipamentos desportivos e de lazer, assim como os espaços ajardinados e a maioria dos trajetos formais, encontram-se em bom estado de conservação.

Em contrapartida, o campo de jogos da ARU, junto ao Centro Cultural e Recreativo de Alqueidão da Serra, encontra-se em mau estado de conservação, com escassas condições para a prática desportiva com segurança e qualidade – piso de cimento degradado, com fissuras e vegetação, sem rede de proteção em volta (mas com postes de ferro que a sustentariam), entre outras patologias.



Figura 27. Exemplos do estado de conservação dos espaços de estar e lazer na ARU

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

O **estado de conservação dos estacionamento** é globalmente classificado como “bom” e “razoável”. No estacionamento em estado “razoável”, uma vez que a maioria do pavimento é de pedra calcária, as patologias prendem-se principalmente pela acumulação de areias e de vegetação.

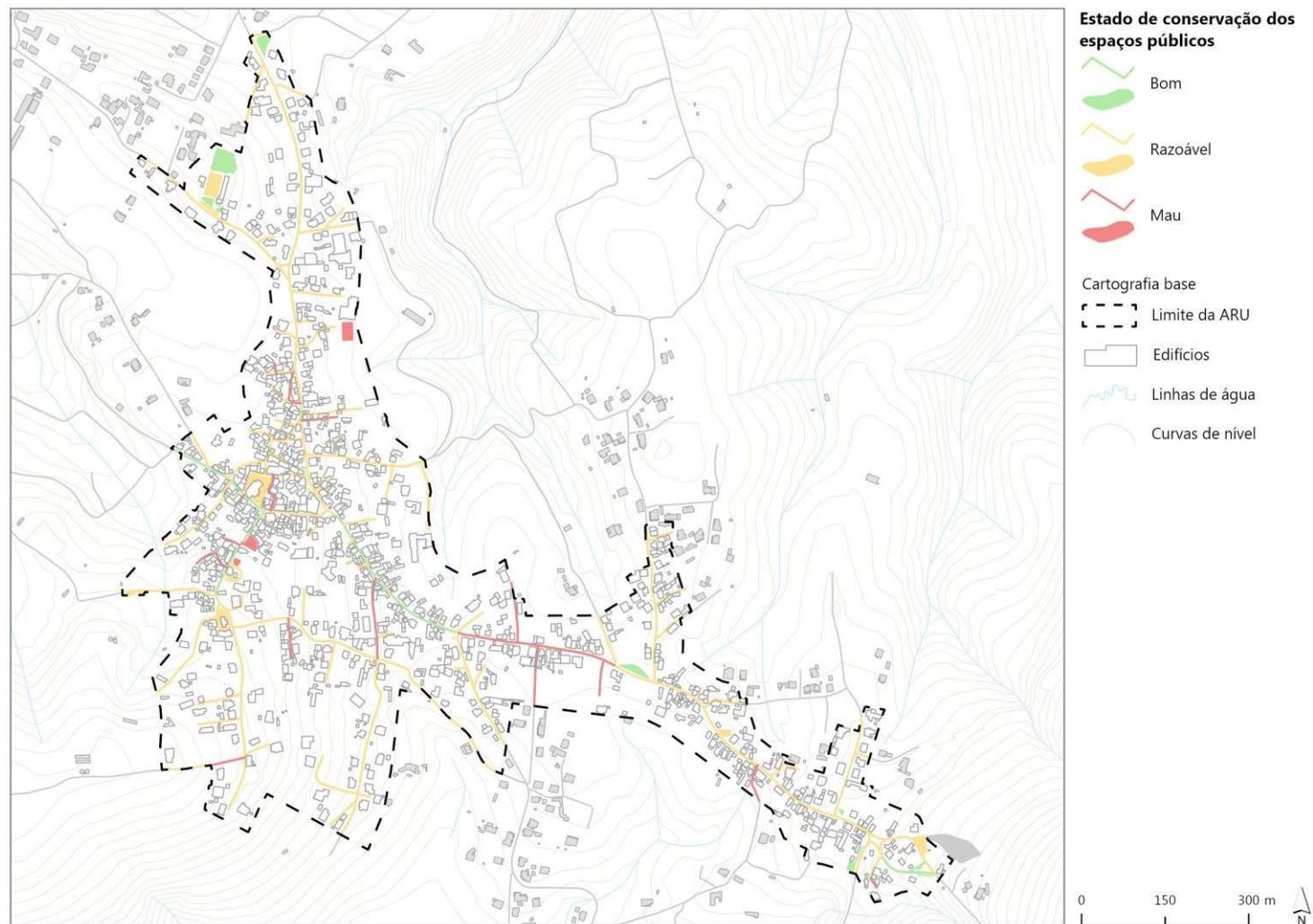


Figura 28. Estado de conservação dos espaços públicos da ARU de Alqueidão da Serra

Fonte: SPI, Levantamento de campo, maio de 2024

3.2.3 Instrumentos de gestão territorial e instrumentos estratégicos com incidência na ARU

No que respeita aos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) vigentes, destaca-se o **Plano Diretor Municipal (PDM)**, cuja versão em vigor corresponde à 1.ª alteração à Revisão¹⁹, e que consagra os seguintes objetivos gerais²⁰:

- Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- Proceder à articulação do PDM com os programas e planos territoriais hierarquicamente superiores, em vigor ou em elaboração, com incidência no concelho, nomeadamente com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o Plano Rodoviário Nacional, o Plano Setorial da Rede Natura 2000, os Planos de Gestão de Bacia Hidrográfica do Tejo, do Lis e das Ribeiras do Oeste, o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral e o Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros;
- Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Plano Municipais em vigor ou em elaboração, nomeadamente com o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, o Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós, o Plano de Pormenor de Salvaguarda de São Jorge, o Plano de Intervenção em Espaço Rural Cabeça Veada, o Plano de Intervenção em Espaço Rural de Codaçal, o Plano de Intervenção em Espaço Rural de Pé da Pedreira, o Plano de Intervenção em Espaço Rural de Portela das Salgueiras, o Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios e o Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil;

Determina de igual modo os seguintes objetivos específicos:

- Dar cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, conforme as disposições conjugadas dos artigos 115.º, 118.º, 119.º e 199.º;
- Integrar as novas regras de classificação e qualificação do uso do solo, ênfase na eliminação da categoria operativa de Solo Urbanizável, tal como estabelecido no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;
- Verificar a aplicabilidade material dos critérios de uso do solo a cada um dos espaços, nos termos do preconizado pela legislação específica;
- Determinar a classificação como Solo Rústico ou como Solo Urbano, consoante o grau de urbanização das áreas analisadas, com vista à sua integração na classe e categoria de solo que melhor se adegue aos usos dominantes;

¹⁹ Em vigor desde 2023, a 1.ª alteração à revisão - www.municipio-portodemos.pt/pages/1044?folders_list_114_folder_id=817

²⁰ www.municipio-portodemos.pt/cmpportomos/uploads/document/file/4516/arpdmpm_relatoriodfundamentacao.pdf

- Identificar e avaliar as situações de inexecutabilidade, incongruência ou desajustamento entre a proposta de uso e a realidade territorial, detetadas desde a entrada em vigor da revisão do PDM de Porto e Mós, e propor novas soluções;
- Adaptar ao Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Porto de Mós, aprovado em Assembleia Municipal em 22 de fevereiro de 2019 e publicado através do Aviso n.º 8164/2019, de 10 de maio, que veio introduzir alterações à qualificação do uso do solo do PDM;
- Adaptar aos Planos de Intervenção em Espaço Rústico (PIER);
- Adaptar ao Sistema de Indústria Responsável (SIR) aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, alterado através dos Decretos-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio e n.º 39/2018, de 11 de junho;
- Incorporar os resultados do 1.º Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território e prever o quadro de monitorização para o próximo ciclo de 4 anos, definindo as bases para a elaboração do segundo REOT.
- Reforçar a revisão do PDM enquanto instrumento orientador da gestão do território municipal e determinante das prioridades de investimento e respetiva programação, em conformidade com a estratégia de ordenamento definida

O território concelhio é apresentado neste IGT de acordo com o papel e função que cada área e aglomerado desempenha no sistema urbano, em função da população, da dinâmica de crescimento, das acessibilidades e das funções instaladas, e, ainda, da capacidade de estabelecer relações de complementaridade entre eles e do território municipal com a região. De acordo com as funções instaladas, na **hierarquia urbana do concelho de Porto de Mós**, na 1.ª Revisão do PDM (a alteração à revisão não alterou questões estratégicas, pelo que se mantém em vigor o conteúdo da caracterização e estratégia do PDM de 2015), **Alqueidão da Serra integra o nível III**²¹. Relativamente à classificação e qualificação do solo (planta de ordenamento), o território central da freguesia é **classificado como Espaço Habitacional Tipo II** (Figura 29) **que, de acordo com o número 4 do artigo 51.º do Regulamento, correspondem a situações de densidade e volumetrias médias do concelho.**

²¹ www.municipio-portodemos.pt/cmportomos/uploads/document/file/233/02_rpdn_pm_ii_relatorioproposta_final.pdf

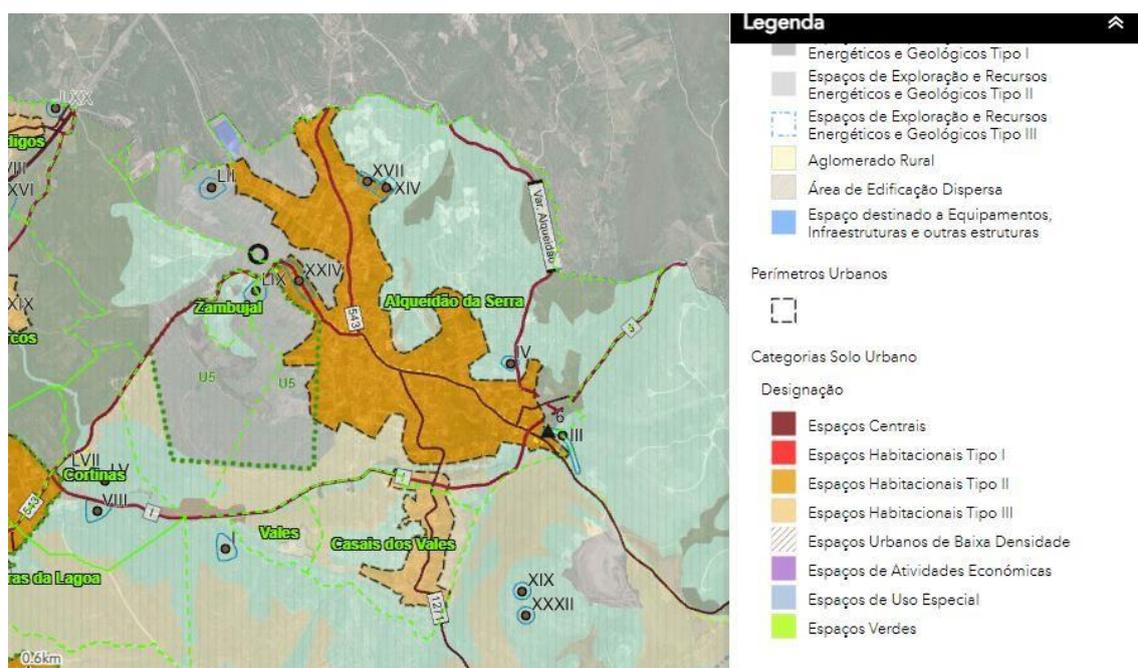


Figura 29. Excerto da Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo

Fonte: <https://territorio.municipio-portodemios.pt/EmissaoPlantas/EmissaoPlantasPrimeiraAlteracaoPrimeiraRevisaoPDM/>

Também de relevar que o valor dos elementos que caracterizam a paisagem do concelho determinam, em algumas zonas, como é o caso da freguesia de Alqueidão da Serra, a classificação e aplicação de regimes especiais de gestão e de proteção. No total, 76,4%²² da superfície do concelho é área classificada, englobando (Figura 30):

- O Parque Natural da Serra d’Aire e Candeeiros, que se estende numa área de 17 568 ha, e abrange as freguesias de Pedreiras, Porto de Mós, **Alqueidão da Serra (não a totalidade)**, Alvados e Alcaria, Arrimal e Mendiga, Serro Ventoso, São Bento e Mira de Aire;
- A Rede Natura 2000: Zona Especial de Conservação (ZEC) Serras de Aire e Candeeiros (PTCON0015) que integra a totalidade da área do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC) e uma pequena parte do concelho, correspondente às freguesias de Porto de Mós, **Alqueidão da Serra (totalidade da freguesia)** e Mira de Aire.

De notar que o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros possui um sistema de cogestão, vigorando o Plano de Cogestão atual e estando constituída a respetiva Comissão²³ desde janeiro de 2024.

²² Proporção de superfície das áreas classificadas (%) por Localização geográfica, ICNF e INE (2023)

²³ <https://www.icnf.pt/cogestao/cgparquenaturaldasserrasdeaireecandeeiros>

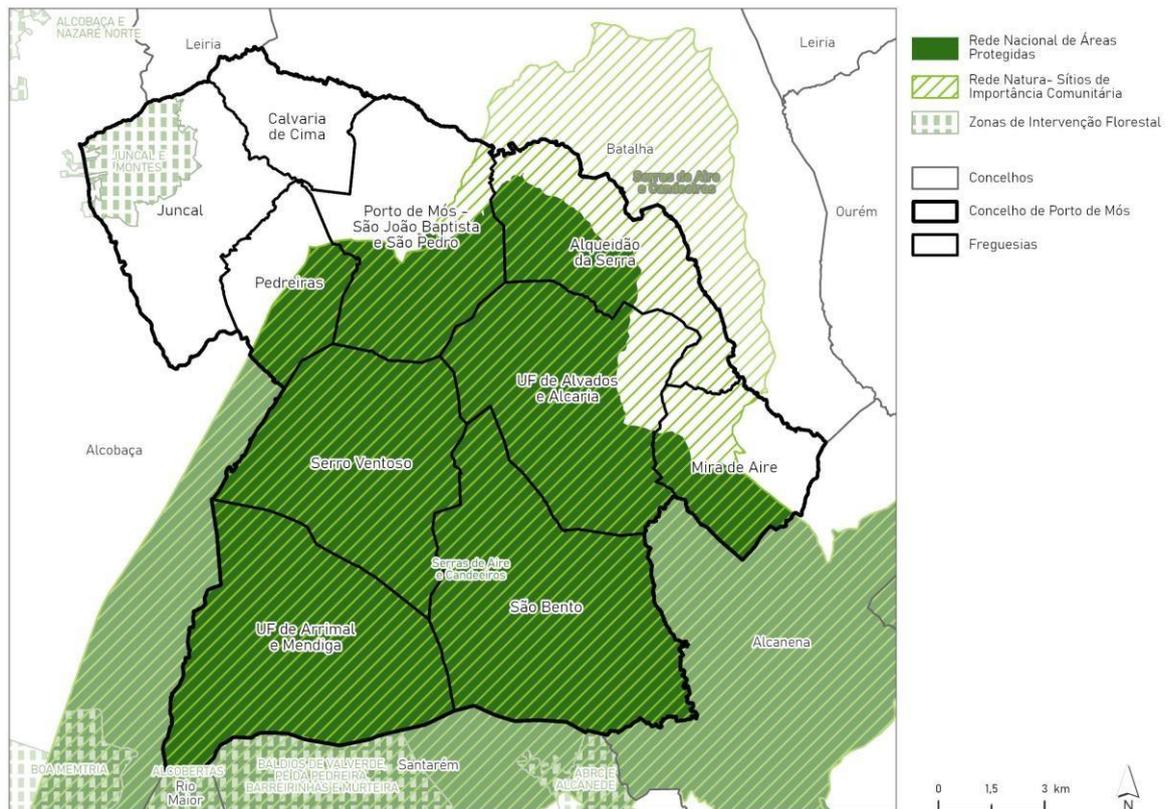


Figura 30. Áreas sujeitas a regimes especiais de gestão no concelho de Porto de Mós

Fonte: ICNF, 2022

De realçar ainda que a existência do **Plano Estratégico para o Turismo Sustentável**²⁴ que enquadra o desenvolvimento turístico do Concelho, combinando a vertente do Turismo e da Sustentabilidade, constituindo-se como um guia, não regulamentar e não vinculativo, de sugestões a desenvolver no território. Define como objetivo central a “*organização e planeamento de uma oferta turística de qualidade e diversificada, através da criação e disponibilização de novos produtos e serviços turísticos, com a finalidade de aumentar o fluxo de visitantes*” e como objetivos específicos (i) a “*captação de turistas*” e (ii) “*melhorar a experiência vivida*”. Estes objetivos materializam-se nos seguintes eixos prioritários de desenvolvimento:

- **Elementos estruturantes** | Coordenação dos setores público-privado, bem como o *Branding* do Destino e a sua comunicação e distribuição;
- **Divisão geográfica – procura / targets** | Identificação e análise dos mercados ativos de promoção
- **Divisão geográfica – oferta / produtos** | Identificação dos produtos endógenos e serviços complementares;

²⁴ www.ipleiria.pt/estm/wp-content/uploads/sites/21/2021/05/PETS2030-interactive.pdf

- Produtos prioritários | Análise dos produtos existentes no município, capacitados para atrair vários mercados.

O referido documento destaca o seguinte património cultural, paisagístico e religioso localizado em Alqueidão da Serra:

- Capela da Tojeirinha;
- Capela de Casal Duro;
- Estrada Romana;
- Igreja dos Bouceiros;
- Igreja Paroquial do Alqueidão da Serra;
- Miradouro Jurássico;
- Moinhos;
- Parque de Lazer da Lapa.

Do ponto de vista gastronómico destaca as Cavacas de Alqueidão. Apesar de não estar referido no Plano Estratégico para o Turismo Sustentável, importa fazer referência à morcela do Alqueidão.

3.3 Síntese do diagnóstico | Análise SWOT

Pontos fortes

- Localização favorável, próxima à sede de concelho e com boas acessibilidades que permitem ligações às restantes freguesias do concelho de Porto de Mós, assim como a concelhos limítrofes como Batalha, Leiria, Alcanena e Ourém.
- Presença de serviços públicos (extensão de Saúde, Junta de Freguesia, Ponto CTT) e equipamentos sociais e educativos (Jardim de Infância de Alqueidão da Serra, Escola Básica de Alqueidão da Serra, Casa de Repouso Alexandrina Bartolomeu, Casa do Povo de Alqueidão da Serra (com as valências de apoio domiciliário e centro de dia), culturais, de lazer e desportivos (Auditório José da Silva Catarino, Casa do Povo de Alqueidão da Serra, Centro Cultural e Recreativo de Alqueidão da Serra, Parque de Desporto e Lazer da Chã) e religiosos (Igreja de São José e Capela de Nossa Senhora da Tojeirinha).
- Enquadramento natural/paisagem envolvente ao aglomerado uma vez que integra a ZEC Serras de Aire e Candeeiros (Rede Natura 2000) e o Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros (PNSAC).
- 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 – 25,3% em bom estado e 40,3% em razoável estado de conservação.
- Presença de pequenos espaços públicos de estar ao longo de toda a ARU.
- Património cultural, com destaque para o troço da via romana – IIP.

Áreas de melhoria

- Perda populacional de 11,7% na freguesia de Alqueidão da Serra entre 2011 e 2021 e envelhecimento expressivo em 2021 (30% com 65 ou mais anos), com impacto na ARU.
- Expressão do edificado devoluto e fechado ou vago, com impacto no seu estado de conservação atual e a curto prazo.
- Expressão do parque edificado com patologias ou em estado de conservação mais débil – 25,7% em mau estado de conservação e 7,7% em ruína.
- Constrangimentos na malha urbana – eixo de atravessamento e arruamentos transversais sem saída, com consequências em termos de sobrecarga de trânsito e segurança.
- Constrangimentos à 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 e mobiliário urbano.
- Escassez de estacionamento formal que leva à ocupação indevida de passeios e vias.
- Fraca estruturação urbana.

Complementarmente aos pontos fortes e áreas de melhoria, considera-se relevante identificar as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e as ameaças, que se devem acautelar.

Oportunidades

- Crescimento da população imigrante transversal a todo o território concelhio, contribuindo para atenuar o atual quadro demográfico de retração.
- Escassez de habitação nos centros urbanos e procura por áreas de baixa densidade, com custo e qualidade de vida mais atrativos, que poderão contrariar a crescente perda populacional e o edificado devoluto.
- 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, aquisição e arrendamento.
- Apoios comunitários (Portugal 2030) para investimentos em Serviços de Interesse Geral, CUA, reabilitação e refuncionalização de espaços e equipamentos.
- Crescente procura turística em contextos naturais/rurais.

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 se manter em pequenas localidades.
- Perfil socioeconómico da população, com perdas progressivas de poder de compra.

4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL



2 ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL

2.1 Introdução

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU de Alqueidão da Serra sob o ponto de vista estrutural e funcional, evidenciando um conjunto de desafios urbanísticos, socioeconómicos e ambientais que se colocam a médio e longo prazo, e que influenciam o desenvolvimento sustentável deste território.

Neste contexto, constituíram bases de reflexão para o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, os seguintes **desafios**:

- **Requalificar os espaços urbanos mais frágeis do ponto de vista do edificado e espaços públicos** | Desafio essencialmente associado ao núcleo antigo central e áreas confinantes, territórios em que se regista a maior concentração de funções urbanas diversificadas (como equipamentos e serviços públicos e pequeno comércio), geradoras de maiores fluxos e, conseqüentemente, de maiores necessidades no que diz respeito à capacidade de carga do território (estacionamento, segurança nas deslocações a pé, etc.).
- **Incentivar a reabilitação do parque edificado** | Desafio primário do processo em curso, assume especial preponderância após a verificação da existência de imóveis devolutos e em mau estado de conservação de forma transversal na ARU, revelando-se por esse motivo premente o apoio à sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de salubridade, segurança e conforto dos edifícios/alojamentos e contribuir para a melhoria geral da qualidade do ambiente urbano.
- **Valorizar o espaço público como elemento âncora na estruturação e interligação das diferentes unidades funcionais que constituem a ARU** | A delimitação da ARU de Alqueidão da Serra encerra um desígnio estrutural de coesão e reforço da complementaridade e interligação dos diferentes espaços/áreas que a constituem e que são o resultado de um processo contínuo de ocupação e transformação urbana. Neste contexto, afirma-se como elemento agregador o espaço público, nas suas dimensões de circulação e de estar (ainda que esta dimensão se afigure frágil atualmente), e que carece de uma abordagem integrada para que a população possa, em segurança e com conforto, deslocar-se e utilizar as várias funções existentes (equipamentos, serviços, comércio, espaços de lazer, etc.), e que devem estar interligadas às áreas residenciais de forma segura. Para tal, é essencial promover uma melhor interligação, essencialmente sustentada na qualificação do espaço público de estar e de circulação de proximidade.
- **Qualificar os serviços e equipamentos de interesse geral potenciando o seu papel de estruturação da ARU** | O aglomerado possui diferentes espaços ligados a funções de suporte à comunidade, desde o edifício administrativo da Junta de Freguesia, equipamentos escolares, sociais e de cuidados de saúde primários, aos espaços de desporto e lazer.

Dispersos pelo território da ARU, estes são relevantes, não só pelas suas funções específicas, mas também pelo seu papel enquanto âncoras de dinamização comunitária, sendo por isso fundamental a sua valorização e adequação da envolvente às necessidades destas tipologias de espaços.

- **Valorizar o património cultural e natural enquanto ativo de diferenciação da ARU** | Com um enquadramento paisagístico ímpar, o território faz parte da Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação (ZEC) Serras de Aire e Candeeiros (PTCON0015), sendo evidências da sua ocupação ancestral a estrada Romana (IIP), cujo troço em Alqueidão da Serra se inicia no limite sudeste da ARU. A valorização destes espaços é fundamental no fomento de um contexto de equilíbrio e sustentabilidade do aglomerado.

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana, a ORU da ARU de Alqueidão da Serra apresenta um quadro estratégico e operacional que integra os seguintes níveis (Figura 31):

- A **Visão**, que 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;
- Os **Eixos Estratégicos** (EE) que traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **Objetivos estratégicos** (Oe) a alcançar;
- As **Medidas Estruturantes**, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se integram as **Ações Prioritárias**.



Figura 31. Níveis de definição estratégica e operacional

Com este enquadramento e sustentado na análise de contexto apresentada, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana de Alqueidão da Serra contribui para promover a qualidade urbana nas suas múltiplas dimensões, entre elas a preservação e valorização patrimonial, a coesão territorial e dinamização socioeconómica e cultural essencial para a qualidade de vida dos residentes, considerando os princípios a que deve obedecer a política de reabilitação urbana, consagrados no **artigo 4.º do RJRU**:

- “a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ônus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.”*

4.2 Visão

A **Visão** parte de um conceito amplo de reabilitação urbana, assumida como estímulo ao desenvolvimento territorial e socioeconómico da ARU, uma vez que objetiva a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na coesão e inclusão social e efeitos multiplicadores na competitividade e atratividade, e confere especial relevo ao carácter necessariamente integrado e integrador das Medidas Estruturantes e respetivas Ações Prioritárias que agregam dimensões diversas como a patrimonial, funcional, económica, social, cultural e ambiental.

Com este enquadramento, a estratégia territorial e operacional dá resposta ao diagnóstico e desafios identificados, num processo que se pretende integrador dos vários espaços e elementos estruturantes da ARU que, fruto dos diferentes períodos de construção e das suas características distintas se foram interligando de forma heterogénea e, por vezes, frágil. A visão afirma uma abordagem de regeneração urbana tridimensional, conforme se sistematiza:

- **Urbanística e ambiental** | diretamente associada ao RJRU, foca-se na valorização e qualificação do parque edificado (multifuncional) e na supressão de fragilidades estruturais existentes potenciando ligações e interdependências espaciais qualificadas entre diferentes espaços;
- **Socioeconómica** | valorização de atividades económicas e dinâmica social, multifuncionalidade/ criatividade/ diferenciação/ competitividade, captação e retenção de população;
- **Cultural** | valorização do património cultural, material e imaterial, identidade, diversidade e inclusão social.

Face ao exposto, a **Visão** proposta assume o território urbano-rural da ARU, como fator distintivo e valorizador de uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de um **território sustentável e inclusivo** do ponto de vista urbanístico e socioeconómico. Preconiza-se o reforço da reabilitação urbana como desígnio fundamental do presente PERU, renovação do edificado e espaços públicos e revitalização da ARU, tirando partido dos diferentes espaços que a constituem e que servem não apenas os seus residentes, mas toda a população concelhia e visitante.

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

Figura 32. Visão

4.3 Eixos e objetivos estratégicos

Tendo como ponto de partida a Visão, e com o foco no objetivo central da formalização e implementação da ORU Sistemática de Alqueidão da Serra através do presente PERU, definem-se **três Eixos Estratégicos** (Figura 33), diretamente associados a dimensões estratégicas e operacionais, no sentido de facilitar a materialização e concretização de Medidas e Ações Prioritárias.

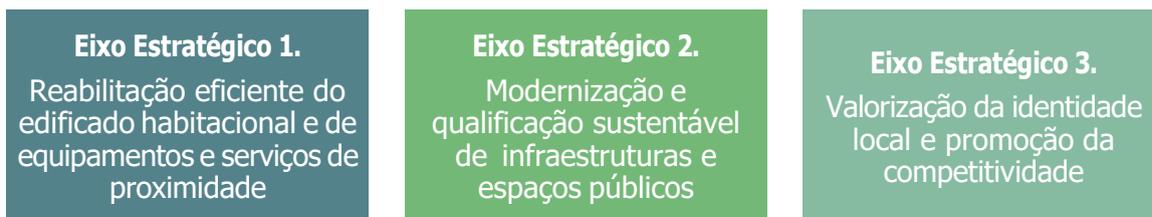


Figura 33. Eixos estratégicos

Os três Eixos Estratégicos (EE) definidos dão resposta aos desafios que se colocam ao território, considerando o contexto analisado e a visão preconizada para a ARU de Alqueidão da Serra. A afirmação como polaridade estruturante da rede urbana concelhia e espaço urbano coeso que responda às necessidades da comunidade local são pilares centrais da abordagem integrada de reabilitação urbana preconizada, pelo que existe uma correlação direta entre os EE e as dimensões assumidas como estruturais para a concretização dessa abordagem: intervenção no **edificado** (tecido urbano), intervenção nos **espaços públicos** (malha urbana) e reforço da **competitividade**.

Apresentam-se de seguida, em maior detalhe, cada um dos EE e os respetivos objetivos.

EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade

O Eixo Estratégico 1 foca-se na requalificação do parque edificado público e privado da ARU de Alqueidão da Serra por via da sua reabilitação. Ainda que a função habitacional seja predominante, correspondendo a 51,7% do edificado da ARU (de acordo com a informação recolhida no levantamento de campo realizado em maio de 2024), identificam-se espaços de comércio e de serviços, assim como equipamentos, que, na generalidade, apresentam necessidades de intervenção de diferentes graus.

O diagnóstico realizado, sustentado no levantamento de campo, permitiu constatar que, apesar de o edificado com necessidade profunda de intervenção (mau estado de conservação e em ruína) se encontrar disperso, é nas zonas mais antigas que se verifica a maior concentração patologias profundas que colocam em causa a segurança, estética e salubridade na ARU. Evidencia-se também a presença de edificado (aparentemente) devoluto na ARU associado à perda populacional (-11,7% entre 2011 e 2021 na freguesia de Alqueidão da Serra), contribuindo para a degradação e

desqualificação do ambiente urbano e fragilização da qualidade de vida dos residentes, exacerbando a necessidade de inverter a tendência de degradação através da reabilitação e revitalização urbanas.

Face a este contexto, pretende-se uma atuação proativa que passa pelo incentivo à reabilitação do edificado, pela valorização da rede de equipamentos, preservação da identidade local e pela capacitação da comunidade para a necessidade de uma reabilitação integrada e integradora, capaz de inverter os padrões de despovoação e conseqüente degradação do parque edificado.

Desta forma, o EE1 integra os seguintes objetivos:

- **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

EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos

O Eixo Estratégico 2 foca-se no domínio público, onde se incluem arruamentos, largos, praças, parques e jardins, assim como infraestruturas públicas. Associada a diferentes épocas, a malha urbana da ARU de Alqueidão da Serra apresenta um carácter fundamentalmente orgânico que foi acompanhando a topografia e que se ajustou a novos modelos de construção habitacional.

Considerando que o espaço público, nas suas diversas funções (circulação ou estar/lazer), é um elemento fundamental da estruturação urbana, com capacidade para determinar e/ou influenciar o tipo de vivências, sentido de comunidade e a atratividade do território, importa assumi-lo como determinante para o processo de reabilitação e regeneração urbana, sendo para tal fundamental qualificar a sua heterogeneidade. Assim, o presente EE assume a estruturação e qualificação do espaço público como prioridade, nomeadamente através de uma abordagem em rede, ou seja, uma abordagem integrada de espaços que se interligam de forma segura e coerente.

Âncoras da qualidade urbana, os espaços públicos desempenham um papel chave (i) na qualidade de vida das comunidades, (ii) no equilíbrio ambiental, que se prende não só pela qualidade dos espaços verdes, mas também dos espaços de circulação que, se convidativos e seguros, potenciarão a não utilização do automóvel em deslocações de proximidade.

Desta forma, o EE2 integra os seguintes objetivos:

- **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

EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade

A atratividade de um território está intrinsecamente associada às funções nele existentes e à capacidade de estas gerarem dinâmicas de animação territorial que deem resposta às necessidades da comunidade local, contribuindo para o seu bem-estar e às expectativas e procura de públicos externos.

É notório que o êxodo rural teve um impacto na retração demográfica registada nas últimas décadas na ARU. Porém, ainda que paulatinamente, tem-se verificado uma inversão desta tendência em algumas regiões do país, i.e., o êxodo urbano em prol de uma melhor qualidade de vida, impulsionado, não só, mas também, por novas dinâmicas laborais como o teletrabalho, constituindo-se esta nova tendência como uma oportunidade para a ARU. Assim, torna-se premente reinventar e dinamizar a vertente socioeconómica do território, em particular da ARU, apostando na qualidade urbano-rural diferenciadora, com vista à captação de novos investimentos e residentes. Deste modo, o Eixo Estratégico 3 pretende valorizar a atividade empresarial, criando espaços e melhorando as condições dos existentes, para que se possam manter e acolher novas atividades.

Complementarmente ao exposto, integra-se neste eixo a valorização do património natural e cultural da ARU, com vista a valorizar e reforçar a identidade local e a torná-la num ativo fundamental para o fomento e diferenciação da microeconomia na ARU.

Desta forma, o EE3 integra os seguintes objetivos:

- **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

4.4 Medidas estruturantes

O **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** materializa-se através de Medidas Estruturantes que incidem sobre as diversas dimensões do território (física, urbanística e ambiental, socioeconómica e cultural) e se afirmam como propostas de intervenção com capacidade para operacionalizar a visão, eixos e objetivos estratégicos.

A identificação das **Medidas Estruturantes**, alinhadas com os Eixos Estratégicos definidos, teve em consideração o disposto no artigo 8.º do RJRU que, como por diversas vezes reiterado ao longo deste documento, determina que a *“Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa 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”*.

Assim, integram o PERU da ARU de Alqueidão da Serra **oito Medidas Estruturantes** (Tabela 14) que sustentam o processo de reabilitação urbana da ARU de forma abrangente e integrada, e promovem a criação de dinâmicas capazes de alavancar outros investimentos públicos e/ou privados.

A relação entre as Medidas Estruturantes e os Eixos e Objetivos estratégicos é apresentada na Tabela seguinte, onde se sistematizam todos os elementos da estratégia de reabilitação urbana, sendo, contudo, de destacar que, de um modo geral, as medidas apresentam alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada proposta, estabelecendo relações de complementaridade entre si.

Tabela 14. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Alqueidão da Serra: Eixos Estratégicos, Objetivos e Medidas Estruturantes

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	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	MEDIDAS ESTRUTURANTES
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	<p>Oe1.1. Promover a reabilitação do parque habitacional e a sua crescente utilização</p> <p>Oe1.2. Apoiar a reabilitação e modernização do comércio e serviços de proximidade</p> <p>Oe1.3. Reabilitar e refuncionalizar equipamentos públicos, melhorando a sua capacidade de resposta às necessidades da comunidade local</p>	<p>M1. Reabilitação eficiente do edificado privado</p> <p>M2. Requalificação e adaptação do edificado e equipamentos públicos ou de utilização pública</p> <p>M3. Sensibilização e mobilização da comunidade para a revitalização do território</p>
EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	<p>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</p> <p>Oe2.2. Modernizar as redes de infraestruturas públicas garantindo níveis de resposta/serviço adequados e uma eficiente gestão de recursos disponíveis</p> <p>Oe2.3. Reforçar o papel dos espaços públicos em matéria climática e na valorização ambiental do aglomerado urbano</p>	<p>M4. Qualificação da rede de espaços públicos de circulação</p> <p>M5. Valorização de espaços verdes e espaços públicos de recreio e lazer</p> <p>M6. Reforço da qualidade e resiliência urbana através da gestão eficiente de recursos</p>
EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade	<p>Oe3.1. Criar um contexto favorável ao desenvolvimento sociocultural e económico que promova o empreendedorismo e o investimento na ARU</p> <p>Oe3.2. Valorizar e promover o património cultural e natural, potenciando-o como fator de dinamização do turismo</p> <p>Oe3.3. Preservar as tradições e saberes locais e o envolvimento comunitário na sua ativa valorização</p>	<p>M7. Valorização do património e identidade local</p> <p>M8. Dinamização e apoio à economia local</p>

Fonte: SPI

5. PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA



2 PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1 Ações prioritárias

A operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Alqueidão da Serra concretiza-se através da implementação das Medidas Estruturantes (M) que, pela sua natureza, são catalisadoras de dinâmicas de transformação e revitalização do território de intervenção.

Como expresso no capítulo anterior, as **Medidas Estruturantes materializam-se por via de Ações Prioritárias (A)** indutoras de dinâmicas territoriais, sociais e económicas que pretendem contrariar as fragilidades identificadas e potenciar a qualidade e sustentabilidade do ambiente urbano na ARU.

Na Tabela 15 é apresentada a sistematização das oito Medidas Estruturantes e das 17 Ações Prioritárias que as integram, sendo de seguida apresentadas fichas síntese. As fichas síntese das Medidas Estruturantes incluem a identificação das mesmas, um breve descritivo, indicação das Ações Prioritárias que englobam e a avaliação dos seus impactos nos diferentes Eixos Estratégicos²⁵. As fichas síntese das Ações Prioritárias, para além da descrição, integram a calendarização indicativa e estimativa orçamental, bem como a natureza e a identificação de potenciais fontes de financiamento, conforme a Figura 34.

Ax.x.															
Descrição															
Promotor				Principais entidades a envolver											
Natureza do investimento				Estimativa do investimento											
				Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€							
Fontes de financiamento possíveis/a verificar															
Cronograma															
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	

Figura 34. Modelo de ficha síntese de A

²⁵ O impacto é medido de * a ***, sendo o * correspondente ao menor impacto e o *** ao maior.

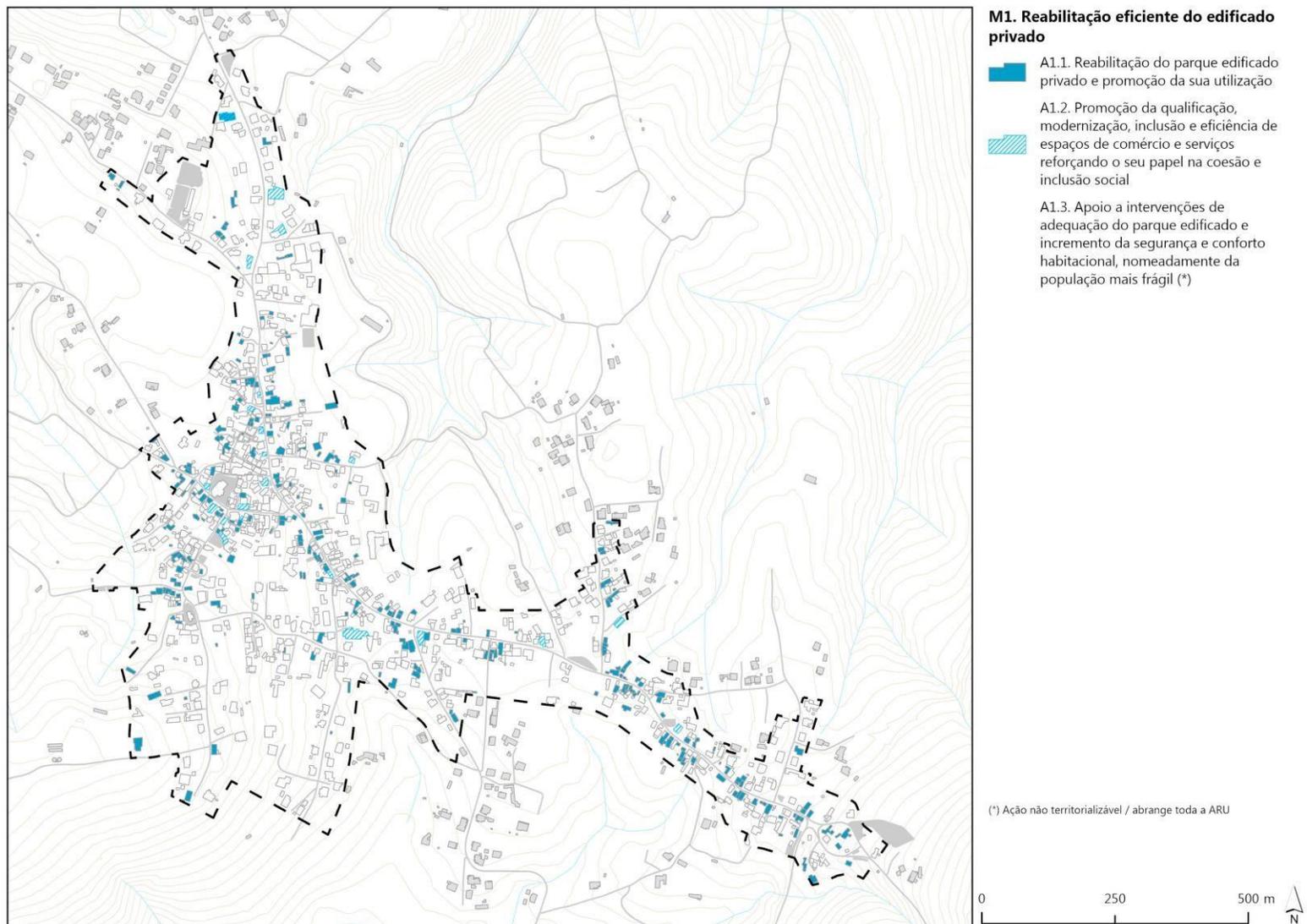
Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Alqueidão da Serra: Eixos Estratégicos, Medidas Estruturantes e Ações prioritárias

EIXOS ESTRATÉGICOS	MEDIDAS ESTRUTURANTES	AÇÕES PRIORITÁRIAS
EE1. 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 serviços 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 A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado
EE2. 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
EE3. 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

Fonte: SPI

M1. REABILITAÇÃO EFICIENTE DO EDIFICADO PRIVADO		
Descrição		
<p>A presente Medida Estruturante está associada, fundamentalmente, à atuação dos privados/proprietários, no cumprimento do dever de reabilitação dos edifícios, tal como previsto no artigo 6.º do RJRU, que determina que “os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)” e que estes “não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético”.</p> <p>Na ARU de Alqueidão da Serra, aproximadamente 26% do edificado encontra-se em “mau” estado de conservação e 7,7% em “ruína”, constituindo-se estes como principais alvos de intervenção, uma vez que colocam em causa a segurança, salubridade e qualidade do ambiente urbano. Neste contexto, pretende-se estimular dinâmicas de reabilitação do parque edificado, de modo a melhorar de forma generalizada as condições de vida da população e o ambiente urbano. As Ações prioritárias que integram esta Medida estruturante relacionam-se, assim, com a dinamização e incentivo à reabilitação do edificado, com o necessário apoio das entidades locais. Desta forma, o foco é a intervenção nas situações de maior fragilidade, nomeadamente imóveis degradados e em ruína, e a criação de condições para que as necessárias intervenções urbanísticas no edificado sejam feitas de acordo com os padrões e regras necessárias à qualificação da ARU e à qualidade de vida de todos os residentes.</p> <p>A Medida integra três Ações prioritárias.</p>		
Ações prioritárias	<p>A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização</p> <p>A1.2. Promoção da qualificação, modernização, inclusão e eficiência de espaços de comércio e serviços reforçando o seu papel na coesão e inclusão social</p> <p>A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil</p>	
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
***	*	**

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M1



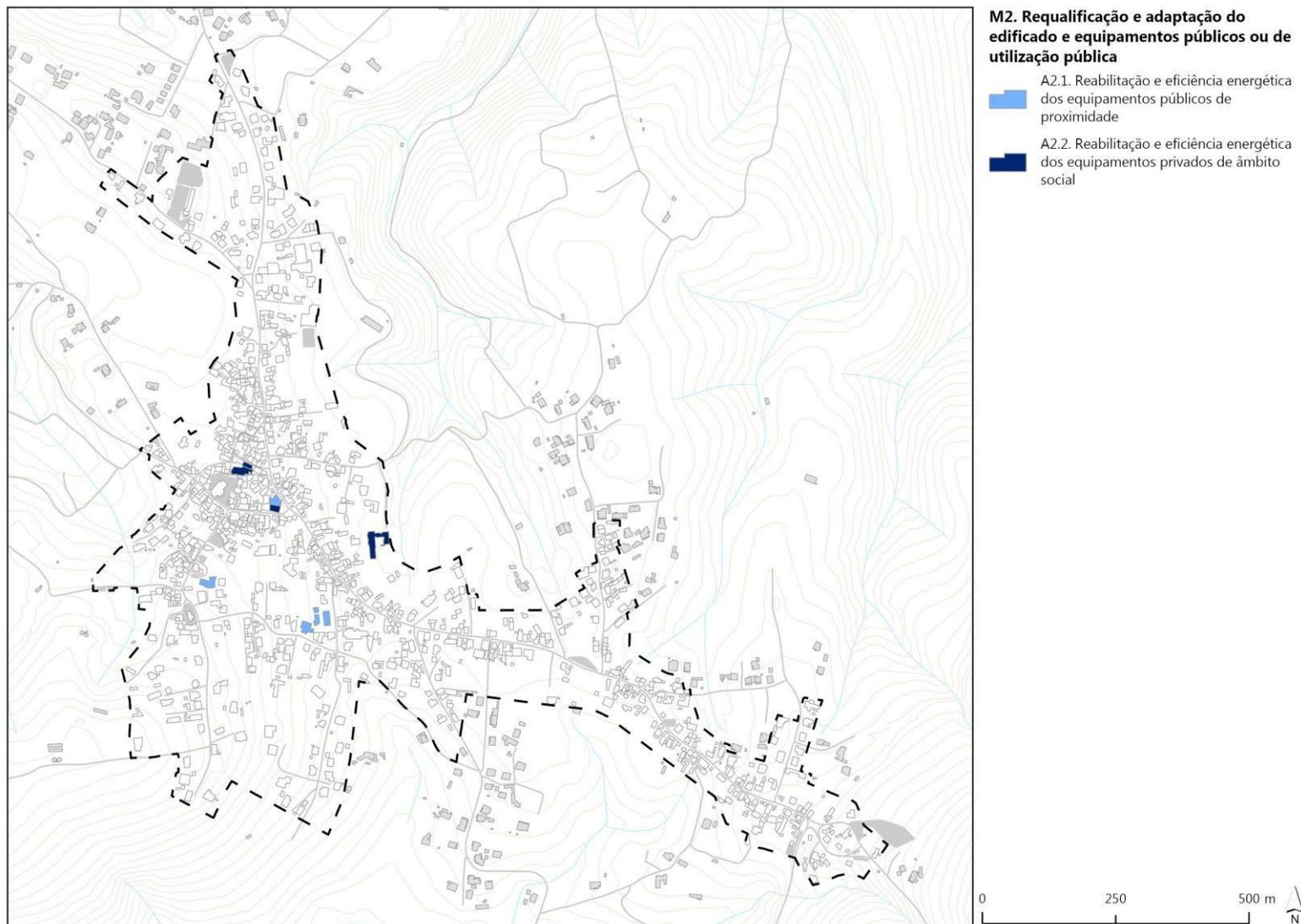
A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização																
Descrição																
<p>Esta Ação prioritária foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado privado da ARU, tendo em vista a melhoria da salubridade e da qualidade do ambiente urbano, incluindo, no requisito da reabilitação do edificado, os princípios de eficiência térmica e energética.</p> <p>Através do trabalho de campo, realizado em maio de 2024, verificou-se um parque edificado envelhecido, com diversas patologias e a existência de edifícios devolutos. No que concerne ao estado de conservação, registou-se um número significativo de edifícios com necessidades de intervenção (ligeira ou mais profunda), representando cerca de 74% do edificado caracterizado. Com necessidades de intervenção mais profunda, registaram-se 306 edifícios, e destes 235 encontravam-se em “mau” estado de conservação e 71 em “ruína”. Estes são os alvos prioritários da presente Ação prioritária, uma vez que apresentam necessidades estruturais e, por isso, mais urgentes.</p> <p>[Observação: O levantamento realizado constitui um elemento indicativo e orientador que não substitui as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado].</p> <p>As intervenções em domínio privado são da responsabilidade dos proprietários, aos quais o Município, através da equipa técnica municipal, assegurará o apoio técnico necessário.</p> <p>Também se inclui nesta Ação prioritária a preservação de elementos distintivos que estão integrados em imóveis privados e que devem ser alvo de especial atenção.</p> <p>Para efeitos de estimativa de investimento, foram considerados os imóveis em mau estado de conservação e em ruína, de acordo com o levantamento realizado, tendo sido aplicado à área dos imóveis, afetada em cerca de 25 mil m² (20 326,8m² referente aos 235 edifícios em mau estado e 4 519,8 m² aos 71 edifícios em ruína), o valor médio definido na tabela de custos para intervenções médias e profundas (Tabela 17), totalizando um valor na ordem dos 20,5 milhões de euros. Perspetiva-se que esta Ação possa ser implementada, do ponto de vista temporal, ao longo de todo o período de execução do PERU.</p> <p>Salienta-se que, complementarmente, devem ser privilegiadas intervenções de reabilitação que integrem medidas centradas no desempenho energético e na redução de emissões de CO₂ dos edifícios (NZEB).</p>																
Promotor		Principais entidades a envolver														
Proprietários		Município de Porto de Mós Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra														
Natureza do investimento		Estimativa do investimento														
Privado		Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência • Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação • Programas de apoio à reabilitação do IHRU (ex.: Reabilitar para Arrendar) • IFRRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 • Orçamento próprio • Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais) 														
Cronograma																
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038		

A1.2. Promoção da qualificação, modernização, inclusão e eficiência de espaços de comércio e serviços reforçando o seu papel na coesão e inclusão social														
Descrição														
<p>A presente Ação prioritária assume a oferta de comércio e serviços (privados) de qualidade como determinantes na garantia de resposta a necessidades básicas e quotidianas da população, considerando esta oferta como uma das peças-chave no processo de revitalização e dinamização da ARU e envolvente.</p> <p>O trabalho de campo realizado em maio de 2024 permitiu a verificação da escassez de espaços dedicados a comércio e serviços (cerca de 2,4% do total de edifícios levantados), revelando ainda a existência de espaços com esta função desocupados. Este cenário pode levar à escassez de respostas a necessidades básicas da população com consequências na qualidade de vida e na competitividade e, consequentemente, na capacidade de atração/captação de novas atividades e população.</p> <p>Sendo atividades essencialmente urbanas, o comércio e a prestação de serviços privados constituem-se como basilares na construção de dinâmicas e da imagem da ARU, assim como na capacidade de atração de visitantes e até futuros residentes, pelo que é relevante a sua integração no processo de reabilitação urbana. Neste contexto, a presente ação integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de qualificação e modernização dos estabelecimentos comerciais, com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; • Apoio à qualificação e adaptação do comércio local existente, em particular na vertente física de eficiência ambiental (energética e hídrica) e modernização dos estabelecimentos • Apoio à criação de novos espaços dedicados a comércio e serviços por parte de empresários e empreendedores; • Capacitação para as tecnologias da informação e comunicação (TIC) – criação de canais de comunicação, promovendo o negócio e os produtos em contexto digital – novos canais de venda. <p>Perspetiva-se que esta possa ser concretizada nos primeiros sete anos de implementação da ORU. Relativamente aos montantes de investimento, estima-se que possa haver um investimento na ordem dos 350 mil euros, estimando-se uma média de 15 mil euros para a qualificação e modernização de cada um dos 22 espaços identificados no levantamento e investimento em ações de capacitação.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Proprietários	Município de Porto de Mós Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Privado	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência • Portugal 2030 / Centro 2030 • Turismo de Portugal • Orçamento próprio • Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais) 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil															
Descrição															
<p>O crescente envelhecimento demográfico somado ao edificado envelhecido da ARU, impõem a necessidade de uma verificação regular das condições do parque edificado, em particular no parque habitacional onde habita população mais frágil e vulnerável (idosos, pessoas com deficiência e população em situação de carência financeira), no sentido de garantir a manutenção de um estado de conservação adequado e condições habitacionais dignas e inclusivas para toda a população.</p> <p>O pressuposto chave desta ação está ligado com o da A1.1, porém, esta foca-se em intervenções não estruturais relacionadas com a segurança e o conforto habitacional, conferindo à população condições plenas de utilização e usufruto e qualidade de vida, integrando também a componente da adequação de espaços a situações de mobilidade condicionada, quando necessária.</p> <p>A presente A integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorização de programas de apoio comunitário, que apoiem os proprietários privados a melhorar o conforto e a acessibilidade das suas casas (ex.: Programa de Intervenções em Habitações (PRR)); • Apoio à manutenção de condições de conforto e adequação da habitação própria (comparticipação total ou parcial, em pequenas obras de conservação e adaptação das habitações de população vulnerável; • Ponderação de aplicação de incentivos municipais a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Proprietários/promotores imobiliários que implementem projetos habitacionais que cumpram todas as regras da acessibilidade universal; ○ Proprietários de comércio e serviços que adaptem os seus espaços para oferecerem acessibilidade universal nas suas instalações, serviços e produtos. <p>Esta é uma ação transversal a todo o edificado da ARU, sendo necessária a sinalização da população mais fragilizada e da sua situação habitacional.</p> <p>Por esta ser uma ação transversal a todo o edificado da ARU, revelando-se necessária a sinalização da população mais fragilizada e da sua situação habitacional, não só no momento de implementação, mas ao longo de todo o período vigente da ORU, estima-se que o seu investimento possa rondar 2 milhões de euros. Segundo os dados da BGRI de 2021, grande parte (429) dos edifícios da ARU foram construídos até 2011, pressupondo-se que não respondem ao regime das acessibilidades previsto no Decreto-Lei n.º 165/2006. Esta estimativa teve por base alocar um valor médio de 5 mil euros para intervenções nos edifícios identificados.</p>															
Promotor		Principais entidades a envolver													
Proprietários Município de Porto de Mós		Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra Instituto Nacional para a Reabilitação Instituto de Segurança Social													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Privado Público		Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€									
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) • Programas do IHRU • Orçamento próprio (quando aplicável, por via de incentivos municipais) 													
Cronograma															
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	

M2.	REQUALIFICAÇÃO E ADAPTAÇÃO DO EDIFICADO E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	
Descrição		
<p>A presente Medida Estruturante foca-se nas intervenções de reabilitação e qualificação de equipamentos públicos ou de utilização pública da ARU de Alqueidão da Serra. O trabalho de campo realizado em maio de 2024 permitiu verificar <i>in loco</i> que estes equipamentos se encontram genericamente em “bom” e “razoável” estado de conservação, sendo, contudo, de perspetivar que esta situação possa sofrer transformações no horizonte temporal de implementação da ORU de Alqueidão da Serra. Neste contexto, importa desenvolver ações no sentido de conservar e melhorar as condições dos edifícios existentes e equacionar alargar a oferta de serviços, através da aquisição e/ou reabilitação de edifícios.</p> <p>A materialização da presente Medida decorre de duas Ações prioritárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) uma focada na reabilitação e eficiência energética de equipamentos públicos e (ii) outra focada na reabilitação e eficiência energética de equipamentos de utilização pública (âmbito social). 		
Ações prioritárias	<p>A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade</p> <p>A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social</p>	
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
***	*	**

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M2



A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade														
Descrição														
<p>Esta Ação prioritária corresponde à reabilitação e intervenções focadas na eficiência energética de edifícios públicos, nomeadamente equipamentos e serviços de proximidade e de suporte à qualidade de vida da comunidade local, com necessidade de intervenção a curto prazo, ou que possam vir a ter essa necessidade durante o período de execução da ORU (15 anos).</p> <p>Assim, esta Ação, para além de contemplar intervenções de reabilitação do edificado, onde deverão ser privilegiadas melhorias no desempenho energético e na redução de emissões de CO₂ dos edifícios (NZEB), integra intervenções físicas de adequação dos seus espaços às necessidades dos seus utilizadores. Englobam-se nesta Ação prioritária os equipamentos públicos (Junta de Freguesia, Equipamento escolar e pré-escolar e Extensão de Saúde) e as seguintes intervenções potenciais no horizonte temporal da ORU:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Reabilitação estrutural, sempre que necessário;</u> • <u>Eficiência energética (NZEB);</u> • <u>Acessibilidade física aos equipamentos/serviços e no interior dos mesmos</u> – adequação com rampas, elevadores ou plataformas de apoio à mobilidade; sistemas sonoros de apoio à utilização e outros que possam tornar a rede de serviços públicos 100% inclusiva e acessível; • <u>Desmaterialização de serviços</u> – possibilidade de reforçar a prestação de serviços à distância – por telefone, internet, etc. <p>A presente Ação integra de igual forma a avaliação da necessidade e eventual aquisição de edifícios por parte do Município de Porto de Mós ou da Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra e a sua refuncionalização, a fim de colmatar possíveis lacunas da oferta de serviços públicos na ARU.</p> <p>[Nota: integra o cumprimento, do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.]</p> <p>A estimativa de investimento foi calculada com base na área dos imóveis, prevendo-se intervenções ligeiras em edifícios em estado de conservação “razoável” e “bom”, uma vez que, atendendo ao horizonte temporal de implementação da ORU, estes podem vir a necessitar de intervenções. Já para o edifício em “mau” estado de conservação (Extensão de Saúde) foram previstas intervenções médias.</p> <p>Foram sinalizados 6 edifícios, com uma área total de cerca de 3 123,5 m², totalizando um investimento de aproximadamente 1,2 milhões de euros, ao qual se poderão associar investimentos na aquisição e refuncionalização de algum espaço que possa vir a verificar-se como essencial para a qualificação do aglomerado.</p>														
Promotor		Principais entidades a envolver												
Município de Porto de Mós Junta de Freguesia		-												
Natureza do investimento		Estimativa do investimento												
Público		Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360°) • Portugal 2030 • Orçamento Municipal 												
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social																	
Descrição																	
<p>À semelhança da A2.1., esta Ação prioritária corresponde à reabilitação e intervenções focadas na eficiência energética de equipamentos, neste caso, propriedade de entidades privadas sem fins lucrativos (IPSS) que prestam serviços essenciais à comunidade, nomeadamente à terceira idade (ERPI, Centro de Dia, Centro de Convívio e SAD) e à infância (ATL), com necessidades atuais de intervenção, ou que possam vir a ter essa necessidade durante o período de execução da ORU (15 anos).</p> <p>O levantamento de campo levado a cabo em maio de 2024, revelou que todos os equipamentos incluídos nesta Ação prioritária se encontram em bom estado de conservação, com exceção da sede da Casa do Povo, onde funciona o ATL, classificada como estando em “mau” estado. Ainda assim, estes devem ser alvo de regular avaliação das necessidades, contemplando os investimentos necessários para que continuem a dar respostas adequadas à população.</p> <p>Desta forma, esta A contempla eventuais intervenções de reabilitação do edificado, onde deverão ser privilegiadas intervenções que integrem medidas centradas no desempenho energético e na redução de emissões de CO₂ dos edifícios (NZEB), assim como intervenções físicas de adequação dos espaços às necessidades dos seus utilizadores. Engloba-se nesta Ação prioritária:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Reabilitação estrutural, sempre que necessário;</u> • <u>Eficiência energética (NZEB);</u> • <u>Acessibilidade física aos equipamentos/serviços e no interior dos mesmos</u> – adequação com rampas, elevadores ou plataformas de apoio à mobilidade; sistemas sonoros de apoio à utilização e outros que possam tornar a rede de serviços públicos 100% inclusiva e acessível; • <u>Prestação de serviços em diferentes idiomas</u> – capacitação para a crescente população migrante e turistas internacionais que possam ser utilizadores, ainda que não regulares, das mesmas. <p>[Nota: integra o cumprimento, do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais.]</p> <p>A estimativa de investimento foi calculada com base na área dos imóveis, prevendo-se intervenções ligeiras no edificado, uma vez que, atendendo ao horizonte temporal de implementação da ORU (15 anos), estes podem vir a necessitar de intervenções. Excetua-se a sede da Casa do Povo, para a qual se preveem intervenções médias, uma vez que se encontra em “mau” estado de conservação.</p> <p>Foram sinalizados 4 edifícios, com uma área total de cerca de 4 051 m², totalizando um investimento de aproximadamente 1,4 milhões euros.</p>																	
Promotor			Principais entidades a envolver														
Município de Porto de Mós			Junta de freguesia														
Entidades proprietárias dos espaços (IPSS, etc.)			Comunidade local														
Natureza do investimento			Estimativa do investimento														
Público			Até 100 000€			Entre 100 000€ e 500 000€			Entre 500 000€ e 1 000 000€			Entre 1 000 000€ e 5 000 000€			Mais de 5 000 000€		
Privado																	
Fontes de financiamento possíveis/a verificar			<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) • Portugal 2030 • Orçamento próprio 														
Cronograma																	
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		2038			

M3.	SENSIBILIZAÇÃO E MOBILIZAÇÃO DA COMUNIDADE PARA A REVITALIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	
Descrição		
<p>A presente Medida estruturante foca-se no processo de sensibilização e de mobilização da comunidade para a reabilitação urbana sustentável, no sentido que facultar à população (residentes e agentes económicos e sociais) toda a informação inerente à execução e implementação de uma ORU, dos seus direitos e deveres na sua concretização atendendo ao facto de se tratar de um território que, por via da aprovação da mesma, passa a ter estatuto de utilidade pública e passam a vigorar um conjunto de incentivos e benefícios, acompanhados pela maior capacidade de intervir na melhoria do ambiente urbano.</p> <p>Face ao exposto, nesta Medida integram-se duas Ações prioritárias, uma relativa à criação de um manual de boas práticas que apoie e oriente intervenções sustentáveis no edificado e que sensibilize a população a adotar tais práticas. Esse manual deve ser amplamente divulgado junto da comunidade e deve servir de base à segunda ação relativa a ações regulares de sensibilização e capacitação dirigidas a todos os proprietários de edifícios na ARU de Alqueidão da Serra.</p> <p>Conclui-se como essencial para o sucesso da implementação da ORU a mobilização de toda a comunidade, pois terá um papel chave na reabilitação do edificado, do qual são proprietários.</p>		
Ações prioritárias	<p>A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado</p> <p>A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado</p>	
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
***	*	**

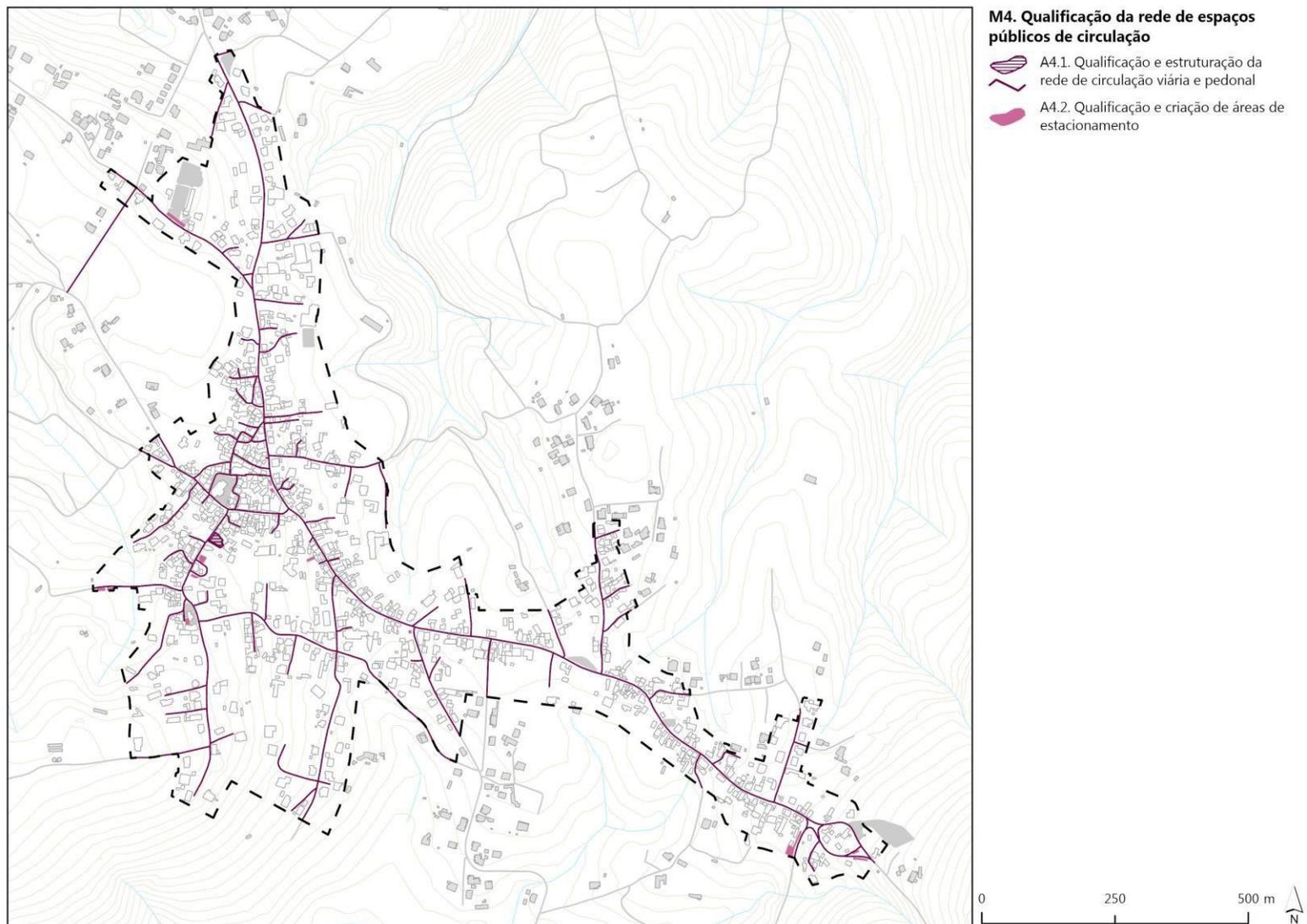
A M3. não é territorializável

A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado														
Descrição														
<p>Esta Ação prioritária visa o desenvolvimento e a disponibilização, pelo Município, de um manual de boas práticas para a reabilitação do edificado que se assumirá como documento orientador e de suporte à adequada intervenção de reabilitação do edificado da ARU. Este será um manual a ser aplicado a todo o concelho de Porto de Mós, com especificidades para cada uma das ARU em vigor, sempre que aplicável.</p> <p>O manual de boas práticas será um documento com orientações para os promotores/proprietários/construtores, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial, quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e arquitetónico, e que, entre outros conteúdos, permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios, bem como preservar a identidade visual da arquitetura tradicional, poderá conter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos que foram construídos com técnicas e materiais com propriedades diferentes das vigentes; • Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; • Manutenção de fachadas/características arquitetónicas distintivas/elementos de valorização do edificado; • Correção de dissonâncias. 														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado														
Descrição														
<p>A presente Ação prioritária é de importância transversal a todas as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização das Ações prioritárias incluídas na M1 e M2.</p> <p>A resolução do quadro atual de fragilidade estrutural da ARU e de comprometimento da sua qualidade urbanística e estética é um compromisso coletivo que exige a concertação de esforços públicos e privados. Assim, esta Ação contempla a realização de sessões de capacitação para proprietários de imóveis localizados dentro e fora da ARU, destinando-se a diferentes públicos como empreiteiros/construtores, arquitetos/empresas de arquitetura e projetos. Nestas sessões de capacitação poderão, não só, mas também, ser debatidos e esclarecidos todos os princípios constantes do Manual de boas práticas a implementar (A3.1.).</p> <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município do Porto de Mós. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU, empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que, de forma direta ou indireta, possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU.</p> <p>Tendo em consideração o seu caráter, perspetiva-se que esta Ação possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU, com ações de capacitação anuais, por exemplo.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

M4.	QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO	
Descrição		
<p>A mobilidade, que inclui as infraestruturas e os meios de transporte disponíveis, é uma dimensão essencial na qualidade dos espaços urbanos e das vivências associadas aos mesmos, com influência direta na forma de apropriação dos espaços por parte da comunidade local e na valia ambiental e urbanística da ARU.</p> <p>Os espaços de suporte à mobilidade e circulação da ARU de Alqueidão da Serra, constituintes da malha urbana, possuem características distintas associadas aos diferentes momentos de desenvolvimento do aglomerado, determinando um contexto em algumas vertentes frágil, nomeadamente na adequação de ligações e disponibilização de condições de segurança na micromobilidade (deslocações pedonais intra ARU).</p> <p>As fragilidades identificadas em termos de circulação e mobilidade na ARU prendem-se essencialmente com (i) o estado de conservação dos arruamentos que apresentam necessidades de manutenção, (ii) a qualificação tendo em vista a adequação dos traçados e espaços para assegurar a mobilidade suave e universal em segurança e (iii) a insuficiência de parques/bolsas de estacionamento na ARU.</p> <p>É neste contexto definida a presente Medida, focada na rede de espaços públicos de circulação (nos diversos modos de deslocação, com preponderância para o viário e o pedonal) tendo em vista a garantia de um sistema de mobilidade adequado às características da ARU e às necessidades de deslocação aqui verificadas. Inclui a qualificação de espaços existentes e a criação de espaços que possibilitam debelar insuficiências detetadas. A M4 é materializada em duas Ações prioritárias.</p>		
Ações prioritárias		
<p>A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal</p> <p>A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento</p>		
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
*	***	**

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M4



A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal						
Descrição						
<p>A presente Ação prioritária corresponde às intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação existentes na ARU, sejam estes de suporte à circulação viária ou pedonal, devendo a minimização de conflitos entre peão e automóvel e promoção da mobilidade urbana sustentável ser acautelada.</p> <p>Face ao exposto, nesta A integram-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação</u> (faixa de rodagem e passeios – dependendo do perfil dos arruamentos), tendo por base necessidades identificadas e as que venham a ser identificadas ao longo do período de implementação da ORU sistemática, nomeadamente a qualificação de pavimentos em estado de conservação mau e razoável (levantamento maio de 2024), optando por pavimentos, sustentáveis e que não impermeabilizem o solo, sempre que possível; • <u>Elaboração de plano de circulação e implementação de sinalética</u>: desenvolvimento de um estudo de circulação e subsequente implementação de propostas que podem estar relacionadas com sentidos de circulação (supressão, reordenamento, etc.), canais de circulação de diferentes modos de mobilidade (zonas mistas, pedonais, etc.) e reforço de sinalética. Este plano deve sustentar a possibilidade de reforço de espaços de circulação pedonal ou, na impossibilidade, de zonas de circulação mista devidamente sinalizadas e com materiais adequados. • <u>Intervenções de estruturação da rede e minimização de zonas de conflito peão/automóvel</u>. Especial enfoque na implementação de propostas de reorganização de sentidos (decorrentes do plano de circulação) e de criação de novos espaços de circulação que permitam estruturar o aglomerado e as lógicas de circulação, aliviando o eixo principal de atravessamento e ligações internas. A título de exemplo, destaca-se a ligação entre a EM 543 e a Rua da Chã para desenvolvimento habitacional, assim como outras ligações no limite do perímetro urbano que liguem arruamentos atualmente sem saída; <p>Todas as intervenções devem cumprir do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais;</p> <p>Para efeitos de apuramento da estimativa de investimento, foram aferidas as áreas dos espaços de circulação, aplicando-se a estas os custos padrões de intervenções profundas (quando se encontram em “mau” estado) e ligeiras (quando se encontram em “bom” ou “razoável”) em espaços públicos (Tabela 17). O valor estimado ascende a aproximadamente 7 milhões de euros (considerando um perfil médio de 6 metros para o cálculo de área e uma extensão de cerca de 1 555,6 m de arruamento em “mau” estado e de 9 334,3 m em estado “razoável” e “bom” - a estes foi somada uma área de 356,3 m que corresponde um largo em mau estado de conservação). Este valor poderá ser superior, considerando medidas de acalmia.</p> <p>De ressaltar a interligação e provável relação projetual com a valorização da rede de largos contemplada na A5.1., assim como com as intervenções em infraestruturas básicas previstas na A6.1.</p>						
Promotor	Principais entidades a envolver					
Município de Porto de Mós	Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra					
Natureza do investimento	Estimativa do investimento					
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€		
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) • Portugal 2030 / Centro 2030 • Orçamento Municipal 					
Cronograma						

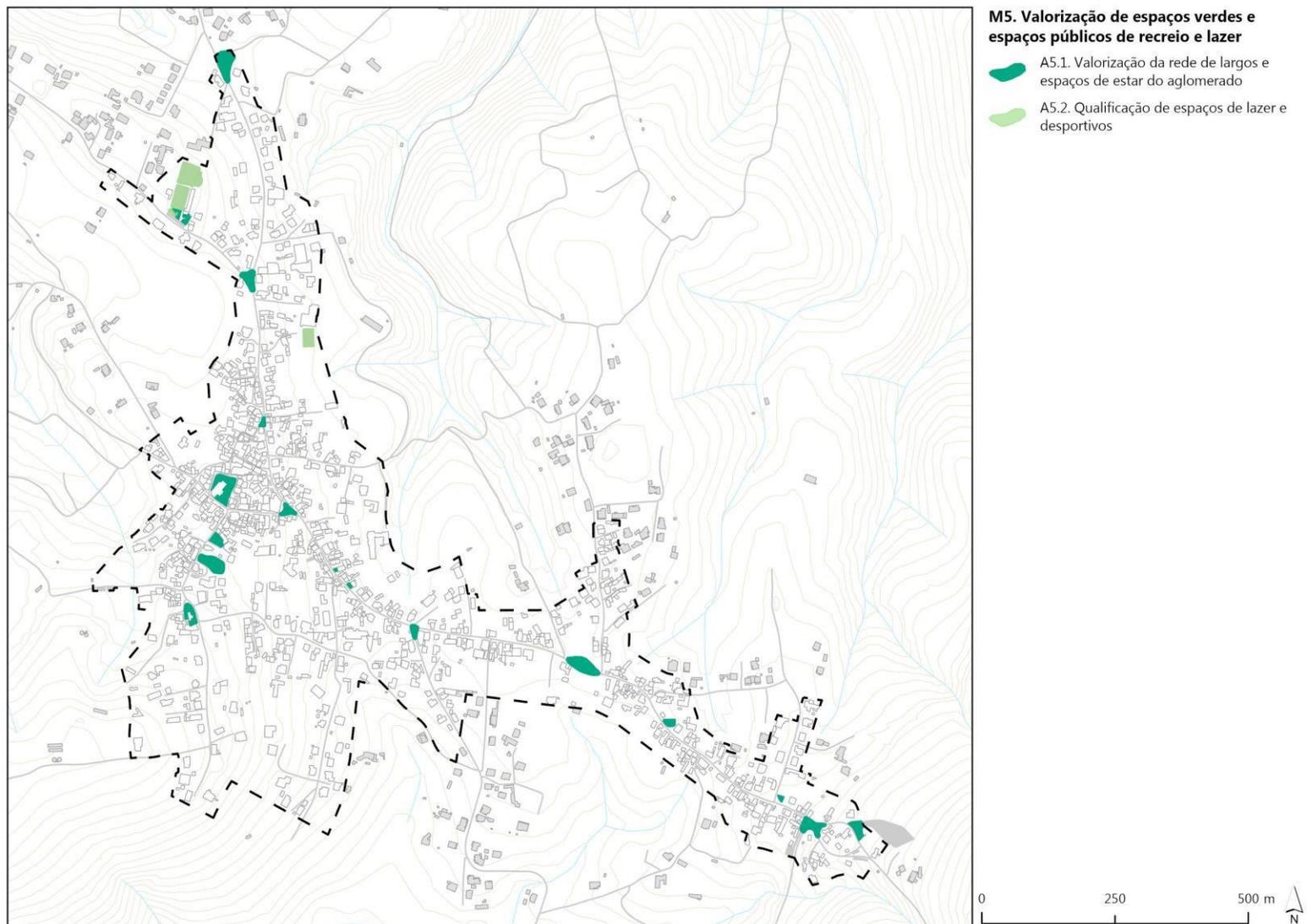
RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (R2)

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento														
Descrição														
<p>A presente Ação prioritária visa organizar e reforçar a 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. Pretende-se dar resposta a constrangimentos associados ao estacionamento informal em diversas zonas.</p> <p>Poderá haver uma correlação direta com o estudo previsto na A4.1. no qual podem ser identificadas possíveis soluções para a criação de espaços de paragem de veículos que não comprometam a qualidade do ambiente urbano e a adequada e segura circulação de peões. Prevê-se que possam ser identificadas, entre outras (i) soluções lineares, por exemplo decorrentes da reorganização de sentidos de trânsito e (ii) áreas passíveis de ter este uso, nomeadamente lotes com imóveis em ruína que possam dar lugar a uma rede de pequenas áreas de estacionamento.</p> <p>Para além de novas áreas, inclui-se nesta Ação a qualificação das áreas de estacionamento existentes. Importa que no desenho das áreas de estacionamento sejam contemplados locais reservados a utilizadores específicos, nomeadamente para pessoas com mobilidade condicionada e também áreas de estacionamento associadas ao carregamento de veículos elétricos.</p> <p>De notar que na territorialização desta Ação foram assinalados essencialmente os espaços a qualificar, uma vez que os a criar carecem de uma avaliação detalhada de viabilidade que envolve o domínio privado (necessidade de aquisição de lotes). Assinala-se o espaço adjacente à Junta de freguesia já atualmente utilizado para estacionamento informal que deverá ser alvo de estudo urbanístico adequado.</p> <p>A estimativa de investimento da presente ação foi calculada com base na área dos espaços sinalizados, aos quais foram aplicados custos padrão para intervenções profundas no espaço público (Tabela 17). Assim, estima-se um investimento de cerca de 300 mil euros para o conjunto dos 14 espaços de estacionamento existentes na ARU (1 212 m²).</p> <p>No que se refere ao horizonte temporal de implementação, apesar de se perspetivar que estas intervenções possam ser concretizadas a curto prazo, a possibilidade de serem identificadas outras bolsas a criar determina um cronograma indicativo de implementação mais extenso.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

M5. VALORIZAÇÃO DE ESPAÇOS VERDES E ESPAÇOS PÚBLICOS DE RECREIO E LAZER		
Descrição		
<p>Os espaços públicos de recreio e lazer são áreas âncora para a socialização e estreitamento de laços comunitários, uma vez que se afirmam como zonas de paragem e de convívio por excelência. Para que possam cumprir esta importante função, é essencial que sejam planeados e se garantam características adequadas a um usufruto coletivo seguro e atrativo.</p> <p>A presente Medida visa a qualificação da rede de largos da ARU e dos espaços dedicados ao lazer e à prática desportiva. Pretende-se que estes espaços assumam um papel central na valorização da ARU e na qualificação da vida em comunidade, prevendo-se duas Ações prioritárias que visam colmatar as fragilidades detetadas e qualificar as áreas existentes, tornando a rede de espaços públicos de estar e de recreio num elemento de ligação e estruturação ARU.</p>		
Ações prioritárias		
<p>A5.1. Valorização da rede de largos e espaços de estar do aglomerado</p> <p>A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos</p>		
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
*	***	**

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M5



A5.1. Valorização da rede de largos e espaços de estar do aglomerado														
Descrição														
<p>A presente Ação prioritária corresponde à concretização de intervenções de qualificação e manutenção de espaços públicos de estadia e convívio (largos existentes), criando e/ou melhorando condições de estadia, conforto e segurança.</p> <p>Integram-se intervenções na rede de largos - 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. Apesar dos largos sinalizados serem espaços fundamentalmente desenhados para o automóvel, apresentam potencial para se constituírem como espaços de estadia e convívio com um papel de estruturação das vivências comunitárias na ARU.</p> <p>Além dos referidos largos, foram igualmente incluídos na presente Ação prioritária outros espaços de estar que se encontram dispersos na ARU, como o Largo da Igreja de São José e o Largo da Nossa Sra. da Tojeirinha, assim como o Jardim de Alqueidão da Serra e também um espaço a criar, adjacente à Junta de Freguesia, atualmente em terra batida, onde será criada uma bolsa de estacionamento formal (ligação à A4.2.) e instalado um espaço de pequeno mercado semanal.</p> <p>Em termos de operacionalização, esta Ação contempla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenções de qualificação dos espaços – pavimentos, mobilidade universal, áreas permeáveis, nomeadamente estrutura arbórea que crie zonas de sombreamento e favoreça a estadia e que potencie uma lógica de rede; • Manutenção, para garantir as adequadas condições de conforto e segurança; • Reforço do mobiliário urbano (bancos, papeleiras, floreiras, bebedouros, pequenos equipamentos, etc.); • Avaliação de possibilidade de outros tipos de sistemas e sombreamento que possam favorecer a estadia e possam complementar a arborização (ex.: telas). <p>Para o cálculo do investimento foi utilizada a área dos espaços a valorizar (cerca de 9 088 m²) e o custo de referência para uma intervenção profunda no caso dos largos enumerados e no novo espaço junto à Junta de Freguesia, e o custo de referência para uma intervenção ligeira para os restantes espaços, num total estimado em cerca de 1,8 milhões de euros.</p> <p>Perspetiva-se que esta Ação seja implementada até 2030 pelo Município, com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção regular da qualidade dos espaços públicos intervencionados.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 • Programas europeus • Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos															
Descrição															
<p>A presente Ação prioritária foca-se em intervenções de modernização e manutenção dos espaços de lazer e desportivos da ARU, assumindo-os como âncoras da vida comunitária, mas também como elementos de elevada importância para a dinamização socioeconómica da ARU uma vez que podem acolher eventos e provas que atraiam diferentes públicos para Alqueidão da Serra.</p> <p>Os espaços de lazer e desportivos da ARU de Alqueidão da Serra estão fundamentalmente concentrados no Parque de Desporto e Lazer da Chã, constituído por um campo de jogos, <i>pump track</i>, parque de <i>skate</i> (com <i>quarter</i>, <i>lomba</i> e <i>bowl</i>), parque infantil lúdico e algum mobiliário desportivo. Apesar de globalmente se encontrar em boas condições, tendo em conta o horizonte temporal da ORU, os espaços devem ser alvo de modernização para que se mantenha o seu papel diferenciador no lazer, desporto e convívio intergeracional.</p> <p>Integram-se nesta Ação intervenções nos espaços desportivos do Parque de Desporto e Lazer da Chã (campo de jogos, <i>pump track</i>, parque de <i>skate</i> e mobiliário desportivo), no campo de jogos junto ao pavilhão do Centro Cultural e Recreativo de Alqueidão da Serra, assim como no parque infantil integrado no Parque de Desporto e Lazer da Chã (este mais ligado ao lazer).</p> <p>Para o cálculo de investimento foi utilizada a área dos espaços a valorizar (cerca de 3 435 m²) e o custo de referência para uma intervenção profunda no caso do campo de jogos junto ao pavilhão do Centro Cultural e Recreativo de Alqueidão da Serra, e o custo de referência para uma intervenção ligeira para os restantes espaços, num total estimado em cerca de 390 mil euros.</p> <p>Perspetiva-se que esta Ação seja implementada até 2030 pelo Município, com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção regular da qualidade dos espaços intervencionados.</p>															
Promotor				Principais entidades a envolver											
Município de Porto de Mós				Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra											
Natureza do investimento				Estimativa do investimento											
Público				Até 100 000€		Entre 100 000€ e 500 000€		Entre 500 000€ e 1 000 000€		Entre 1 000 000€ e 5 000 000€		Mais de 5 000 000€			
Fontes de financiamento possíveis/a verificar				<ul style="list-style-type: none"> Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM – equipamentos desportivos) Orçamento Municipal 											
Cronograma															
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	

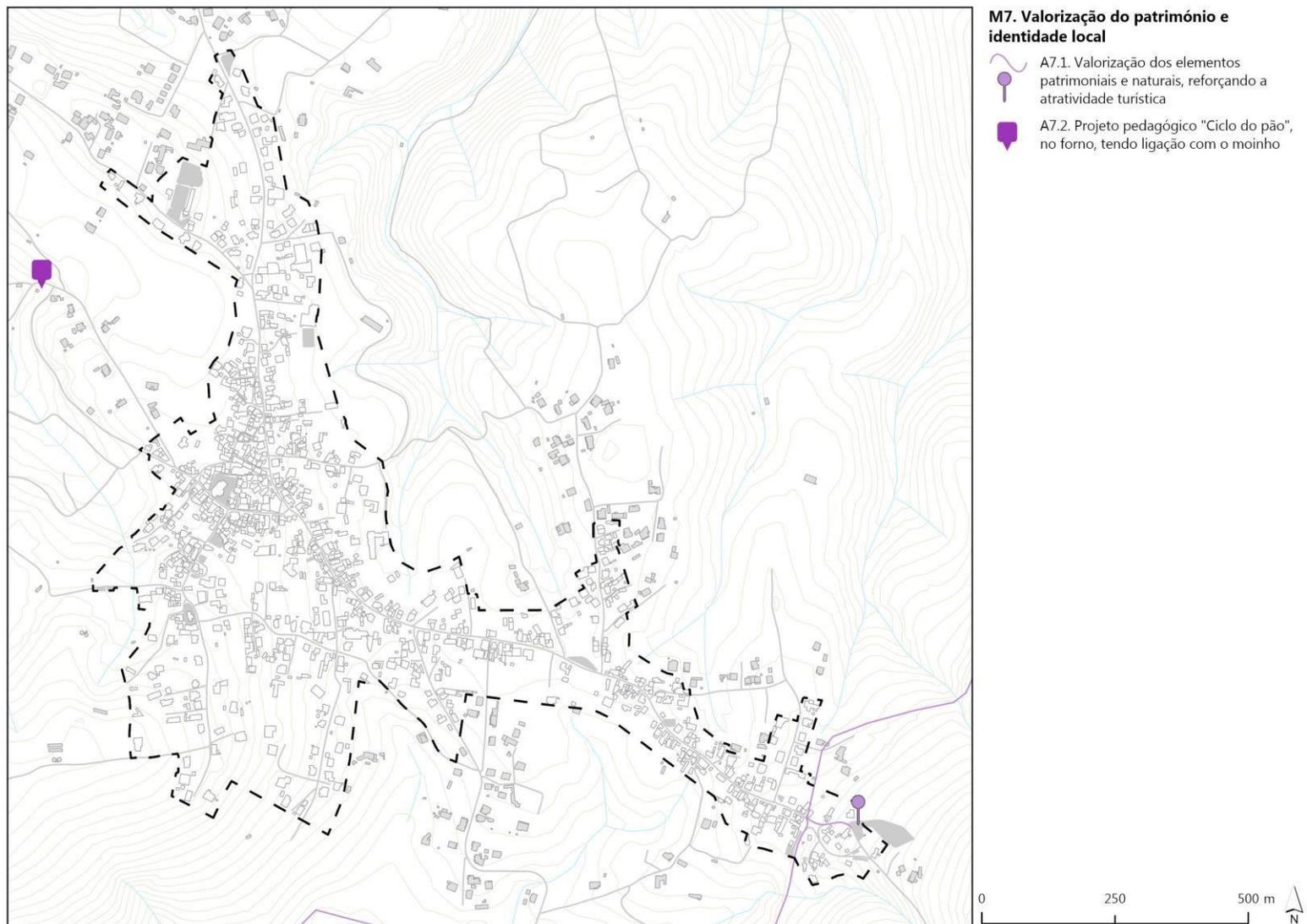
M6.	REFORÇO DA QUALIDADE E RESILIÊNCIA URBANA ATRAVÉS DA GESTÃO EFICIENTE DE RECURSOS	
Descrição		
<p>A presente medida visa aumentar a sustentabilidade ambiental da ARU de Alqueidão da Serra, nomeadamente no que concerne à utilização e gestão dos resíduos.</p> <p>No atual contexto de mudança climática, com uma cada vez maior frequência de eventos extremos, assumem-se prioritários os objetivos nacionais e europeus de neutralidade carbónica. Neste contexto cabe à autarquia, no âmbito das suas responsabilidades e competências, acautelar situações de eficiência e gestão dos recursos no território, atuando no domínio da mitigação e adaptação às mudanças climáticas criando um território mais resiliente.</p> <p>Esta medida, com o objetivo de contribuir para a sustentabilidade e eficiência no uso de recursos, inclui intervenções de mitigação tendo em vista a diminuição da pegada ecológica, gestão hídrica e minimização/valorização dos resíduos urbanos, mas atua também no campo da adaptação, tendo em vista tornar o território mais resiliente aos efeitos adversos das alterações climáticas.</p>		
Ações prioritárias	<p>A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização</p> <p>A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos</p>	
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
*	***	*

A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização														
Descrição														
<p>A gestão eficiente dos sistemas de abastecimento de água é fundamental para garantir o uso sustentável dos recursos hídricos, dada a vulnerabilidade destes face às alterações climáticas (secas, diminuição da qualidade, etc.). Neste sentido, importa investir nas infraestruturas integrantes do Ciclo Urbano da Água (CUA), em baixa e em alta, garantindo a boa gestão da água e a sua disponibilidade para o abastecimento da população. Incluem-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Substituição integral da rede de abastecimento de água, incluindo a implementação de um sistema de controlo e deteção de perdas no sistema urbano de abastecimento, tornando-o mais eficiente hídrica e energeticamente; • Conclusão da construção de rede pluvial e criação de valas de drenagem na Rua Adeferreiro, Rua Dr. Brito Cruz e Rua da Carreirancha (projeto em execução desde maio de 2024); • Conclusão da construção da rede de saneamento da ARU, designadamente das ruas não servidas; • Monitorização contínua da rede, potenciando uma efetiva gestão dos recursos e acautelando necessidades de modernização e reparação da rede; • Otimização dos sistemas de rega da rede de espaços públicos (articulação com a M5), incluindo a avaliação de soluções que permitam o armazenamento e utilização de águas pluviais para fins de rega de espaços públicos. 														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós Águas do Centro Litoral	CIM RL													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público Privado	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Plano de Recuperação e Resiliência • Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM – CUA) • Orçamento próprio (da entidade promotora) • Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos																		
Descrição																		
<p>A presente Ação prioritária visa a melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos. Incide no contexto doméstico e não doméstico e pretende fomentar a diminuição dos resíduos e a minimização do desperdício, impulsionar a transição para a economia circular e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos resíduos.</p> <p>Tendo em consideração as características do território, é fundamental avaliar e implementar as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação de implementação de sistema de recolha seletiva e de biorresíduos porta-a-porta com o sistema PAYT - <i>Pay-As-You-Throw</i>; • Aumento do número de pontos de recolha, nomeadamente de papelarias, em espaços de estar e lazer, bem como de passagem pedonal; • Implementação de sistemas de compostagem comunitária, com aproveitamento dos resíduos domésticos e do comércio e serviços; • Divulgação do sistema de recolha de “Monos, Monstros e Verdes” já existente no concelho, no sentido de aumentar a sua utilização por parte da população e evitar situações de ocupação do espaço públicos com esta tipologia de resíduos ou do não encaminhamento dos mesmos para o tratamento correto; • Iniciativas de educação e sensibilização para a economia circular e aproveitamento e tratamento eficiente dos resíduos na comunidade, em especial para a população jovem e sénior e para as atividades económicas (comércio/serviços). <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município em parceria com as entidades responsáveis pela recolha e valorização de resíduos.</p>																		
Promotor				Principais entidades a envolver														
Município de Porto de Mós Valorlis - Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, S.A SUMA - Serviços Urbanos e Meio Ambiente, S.A.				Junta de Freguesia Comunidade local														
Natureza do investimento				Estimativa do investimento														
Público				Até 100 000€			Entre 100 000€ e 500 000€			Entre 500 000€ e 1 000 000€			Entre 1 000 000€ e 5 000 000€			Mais de 5 000 000€		
Fontes de financiamento possíveis/a verificar				<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM) • Orçamento próprio (das entidades promotoras) • Orçamento Municipal 														
Cronograma																		
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038				

M7. VALORIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO E IDENTIDADE LOCAL		
Descrição		
<p>Alqueidão da Serra possui um património identitário único que resulta das características morfológicas do território em que o aglomerado se foi desenvolvendo e também da forma como as sucessivas gerações foram tirando partido dessas características, moldando modos de vida e criando atividades económicas que permitissem a sua sobrevivência e a criação de um contexto favorável à prosperidade sociocultural e económica. Legado deste contexto, existe um conjunto de elementos patrimoniais e identitários que urge preservar, pois são fatores distintivos que tornam este território e comunidade únicos.</p> <p>A presente medida tem como objetivo contribuir para a valorização do património e da cultura local, designadamente através da sua proteção e preservação (destaca-se a Estrada Romana (património classificado)) e para a criação de condições para criar valor através da potenciação de um contexto urbano e social distintivo.</p> <p>Face ao exposto, a M7. materializa-se através de duas Ações, cujo impacto se perspetiva positivo para a população residente e para o espírito de comunidade, mas também para o reforço do território como destino turístico de experiências.</p>		
Ações prioritárias		
<p>A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística</p> <p>A7.2. Projeto pedagógico “Ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho</p>		
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
*	**	***

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M7

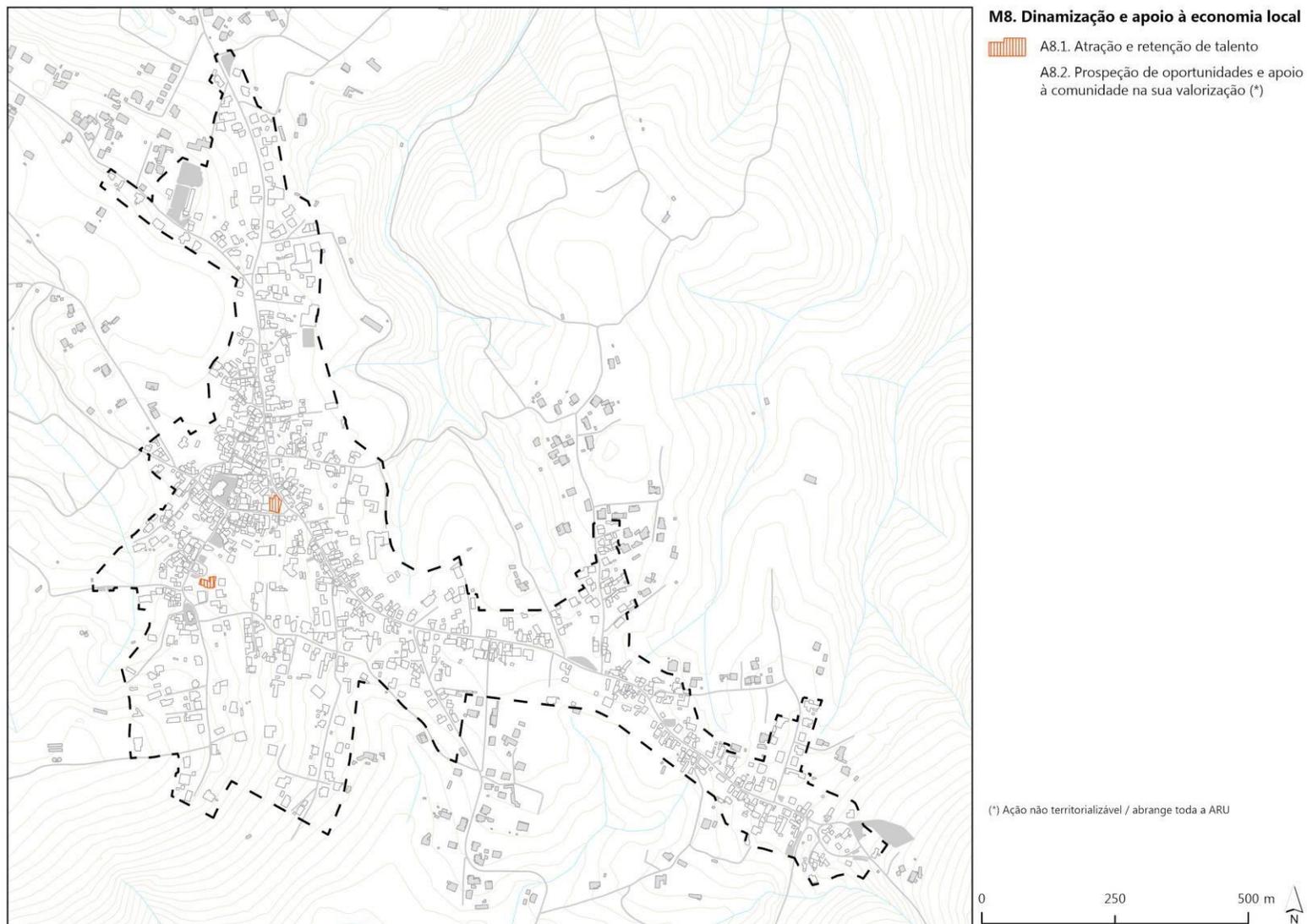


A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística															
Descrição															
<p>A presente Ação operacionaliza-se através da criação de duas vias pedonais: (i) uma que irá ligar o centro de Porto de Mós e Alqueidão da Serra, no sentido de potenciar a conexão entre as duas localidades e (ii) outra que irá ligar Alqueidão da Serra ao final do concelho. Estas vias pedonais, a primeira promovida pela autarquia e a segunda pela Junta de Freguesia, serão espaços seguros e acessíveis, com as devidas condições de segurança e com mobiliário de apoio às atividades de caminhada e corrida. Pela proximidade a Fátima, estas vias irão também servir os peregrinos, oferecendo-lhes um percurso mais adequado e seguro, com a devida sinalização.</p> <p>Pretende-se com esta Ação potenciar também o turismo ativo, de natureza e aventura, sendo a construção destas vias um 'abrir de portas' à dinamização de atividades de caminhadas, trilhos, <i>trail running</i>, etc.</p> <p>A presente ação contribuirá para a valorização e fruição do património natural que envolve o território da ARU, resultando também na sua proteção e divulgação</p> <p>Importa ainda referir que as vias apresentadas na planta de territorialização são apenas indicativas, uma vez que só em sede de projeto é que será determinado o traçado definitivo das mesmas.</p>															
Promotor		Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós Junta de Freguesia		-													
Natureza do investimento		Estimativa do investimento													
Público		Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€									
Fontes de financiamento possíveis/a verificar		<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal 													
Cronograma															
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	

A7.2. Projeto pedagógico “Ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho														
Descrição														
<p>Tendo em vista a valorização das tradições e a manutenção das memórias e saberes tradicionais, a presente Ação visa reativar e dinamizar o forno e o moinho de Alqueidão da Serra, através da criação de um projeto pedagógico focado no “Ciclo do pão”. Este projeto, direcionado para o público infantojuvenil, mas que irá depender da contribuição e auxílio da população sénior, tem por objetivo ensinar às crianças o modo tradicional da fabricação do pão e da broa, desde a colheita do trigo/milho, passando pelo processo de moagem, no moinho de Alqueidão da Serra, até à confeção do produto final.</p> <p>Com esta Ação, a autarquia irá promover a utilização do património para a valorização e preservação das tradições e saberes locais e da memória coletiva, contribuindo simultaneamente para o envolvimento da comunidade local em atividades educativas e culturais e para o convívio intergeracional.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós Junta de Freguesia	Comunidade local Casa do Povo Jardim de Infância Centro Cultural e Recreativo de Alqueidão da Serra Alecrim e Salva – Associação Cívica, Cultural e Ambiental													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público Privado	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

M8.	DINAMIZAÇÃO E APOIO À ECONOMIA LOCAL	
Descrição		
<p>A presente medida visa fomentar e dinamizar a economia local, no sentido de tornar o território de Alqueidão da Serra mais atrativo para a fixação de população e de empresas.</p> <p>No diagnóstico elaborado e no trabalho de campo realizado em maio de 2024, verificou-se um crescente “abandono” do território, observável não só através das habitações aparentemente devolutas, mas também de espaços dedicados a atividades económicas que à data se encontravam vazios. É sobre este contexto que se pretende atuar, não apenas através melhoria dos espaços públicos e do parque edificado, mas também através da criação de condições para a dinamização económica, promovendo uma maior vivência do território, nomeadamente através da reabilitação e refuncionalização de estruturas existentes.</p> <p>Esta medida operacionaliza-se através de duas Ações: (i) a primeira, de carácter material, que implica investimento e intervenções no parque habitacional e a possível reconversão do uso de espaços existentes; (ii) a segunda, de carácter imaterial e operacionalizada pela autarquia, que resultará num apoio de proximidade entre o município e as empresas, com vista ao impulso do empreendedorismo e crescimento económico do território.</p>		
Ações prioritárias		
<p>A8.1. Atração e retenção de talento</p> <p>A8.2. Prospeção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização</p>		
Impacto nos Eixos Estratégicos		
EE1. Reabilitação eficiente do edificado habitacional e de equipamentos e serviços de proximidade	EE2. Modernização e qualificação sustentável de infraestruturas e espaços públicos	EE3. Valorização da identidade local e promoção da competitividade
**	*	***

Cartograma de territorialização indicativa das Ações Prioritárias integradas na M8



A8.1. Atração e retenção de talento														
Descrição														
<p>A presente Ação visa contribuir para que na ARU exista capacidade para receber e reter população ativa que pretenda trabalhar e/ou criar novos negócios, provendo para tal a oferta de infraestruturas que permitam que tal ocorra (por exemplo, espaços para realizar trabalho remoto). Um dos públicos alvo são os nómadas digitais, contudo perspetiva-se útil para atrair/reter qualquer cidadão que exerçam a sua atividade em regime de teletrabalho, e que desta forma tenham a possibilidade de residir em áreas urbano-rurais como Alqueidão da Serra, com menores custos e uma melhor qualidade vida.</p> <p>Face ao exposto, nesta ação incluem-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação da possibilidade de criar um espaço multifuncional ou uma rede de microespaços - espaços <i>cowork</i> - com áreas para trabalhadores independentes e dependentes, nómadas digitais ou residentes em regime de teletrabalho e áreas para empreendedores em início de instalação dos seus negócios. <p>A criação deste espaço/rede de espaços deve ser feita com base numa avaliação da possibilidade de refuncionalizar áreas parciais de equipamentos existentes, como o espaço da Junta de Freguesia e Casa do Povo, e/ou de adquirir e reabilitar alguns imóveis vagos, nomeadamente ruínas, para este fim, através de uma reabilitação sustentável. Estes espaços devem respeitar nos seus programas funcionais a provisão de áreas de copa, sala de reuniões, equipamentos e mobiliário adequados às atividades, assim como níveis de alto desempenho da infraestruturação e serviço de redes tecnológicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaliação de criação de bolsa de imóveis propriedade do município para afetar a habitação (articulação com A2.1) a disponibilizar, mediante regulamento municipal, a trabalhadores que se instalem definitiva ou temporariamente na ARU. <p>Em termos de estimativa de investimento foram consideradas intervenções na Casa do Povo e na Junta de Freguesia e a reabilitação de duas ruínas, incluindo-se também a aquisição do mobiliário complementar à criação dos espaços, perspetivando-se assim um valor na ordem de 1 milhão de euros, podendo este valor flutuar consoante a definição mais concreta dos espaços a reabilitar.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	Junta de Freguesia Casa do Povo													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • Portugal 2030 / Centro 2030 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

A8.2. Prospecção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização														
Descrição														
<p>A presente Ação visa o reforço do papel do Município no apoio ao empreendedorismo e ao desenvolvimento das atividades económicas do território. Não obstante a dinâmica crescente de Porto de Mós, as áreas rurais do concelho, onde se enquadra o território de Alqueidão da Serra, possuem um potencial a explorar. Neste sentido, a presente Ação operacionaliza-se através da criação de um serviço municipal de prospecção e divulgação de oportunidades e programas de financiamento e apoio ao desenvolvimento empresarial (indústria, comércio, serviços, economia social, educação, etc.), que fomente a proximidade do município aos agentes económicos e empreendedores/investidores e promova a cooperação da autarquia no empreendedorismo e crescimento das atividades económicas, através da orientação personalizada e orientação na apresentação de candidaturas aos apoios.</p>														
Promotor	Principais entidades a envolver													
Município de Porto de Mós	-													
Natureza do investimento	Estimativa do investimento													
Público	<table border="1"> <tr> <td>Até 100 000€</td> <td>Entre 100 000€ e 500 000€</td> <td>Entre 500 000€ e 1 000 000€</td> <td>Entre 1 000 000€ e 5 000 000€</td> <td>Mais de 5 000 000€</td> </tr> </table>	Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€								
Até 100 000€	Entre 100 000€ e 500 000€	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Mais de 5 000 000€										
Fontes de financiamento possíveis/a verificar	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal 													
Cronograma														
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038

5.2 Cartograma síntese

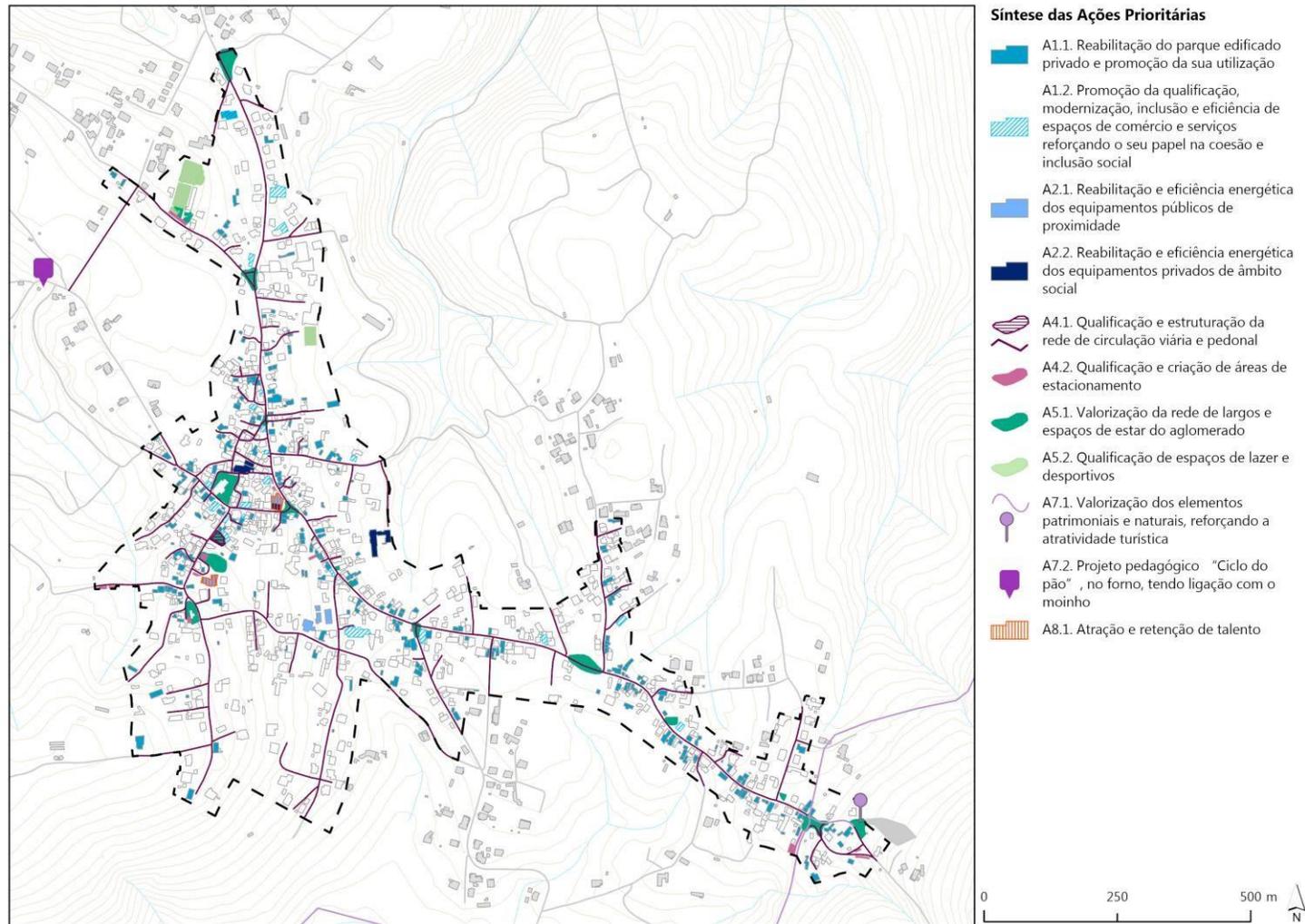


Figura 35. Territorialização das A – Síntese

5.3 Cronograma síntese

Tabela 16. Cronograma indicativo de implementação das A no horizonte temporal de vigência da ORU sistemática

Medidas estruturantes	Ações prioritárias	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
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 serviços 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															
	A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado															
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	A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização															
	A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos															

através da gestão eficiente de recursos										
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									

5.4 Programa de investimento estimado

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Alqueidão da Serra é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme apresentado em cada ficha.

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos. O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 17). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 17. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Categoria de intervenção		Valor de referência
Reabilitação do edificado	Intervenções profundas na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação	1 400 €/m ²
	Intervenções médias na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação	700 €/m ²
Qualificação do edificado	Intervenções ligeiras	300 €/m ²
Reabilitação do espaço público	Intervenção profunda com novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície	250 €/m ²
	Intervenção ligeira com adição de mobiliário urbano, vegetação e iluminação	80 €/m ²
Mobilidade suave	Percurso pedonal/ciclável	50 €/m ²

Noutros casos são calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais. É o caso, nomeadamente, das ações de caráter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos.

Excluem-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados a concretizar em sede de projeto/implementação da Ação prioritária.

Tendo em conta o exposto, estima-se que o montante global de investimento se situe entre 19,8 e 56 milhões de euros (total de investimento público e privado, considerando os intervalos definidos e a imprevisibilidade do comportamento do mercado).

De referir que as estimativas de investimento apresentadas constituem, apenas, valores indicativos, os quais deverão ser aferidos e consolidados ao longo da implementação do PERU.

Tabela 18. Programa de investimento

Medidas estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa do investimento	Natureza do investimento
M1. Reabilitação eficiente do edificado privado	A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização	Mais de 5 000 000€	Privado
	A1.2. Promoção da qualificação, modernização, inclusão e eficiência de espaços de comércio e serviços reforçando o seu papel na coesão e inclusão social	Entre 100 000€ e 500 000€	Privado
	A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Público e Privado
M2. Requalificação e adaptação do edificado e equipamentos públicos ou de utilização pública	A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Público
	A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Público e Privado
M3. Sensibilização e mobilização da comunidade para a revitalização do território	A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado	Até 100 000€	Público
	A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado	Até 100 000€	Público
M4. Qualificação da rede de espaços públicos de circulação	A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal	Mais de 5 000 000€	Público
	A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento	Entre 100 000€ e 500 000€	Público
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	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Público
	A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos	Entre 100 000€ e 500 000€	Público
M6. Reforço da qualidade e resiliência urbana através da gestão eficiente de recursos	A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização	Entre 1 000 000€ e 5 000 000€	Público e Privado
	A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos	Entre 100 000€ e 500 000€	Público
M7. Valorização do património e identidade local	A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística	Entre 100 000€ e 500 000€	Público
	A7.2. Projeto pedagógico “Ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho	Até 100 000	Público e Privado
M8. Dinamização e apoio à economia local	A8.1. Atração e retenção de talento	Entre 500 000€ e 1 000 000€	Público
	A8.2. Prospeção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização	Até 100 000	Público

5.4.1 Financiamento

A concretização da Estratégia e dos Objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Alqueidão da Serra assenta na implementação de um programa de investimentos associado a diversas Medidas Estruturantes e Ações Prioritárias, descritas anteriormente. A concretização dos investimentos exige o envolvimento institucional e operacional de entidades públicas e privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação das ações consideradas.

Prevê-se a necessidade de, em variadas Ações Prioritárias, haver financiamento próprio do Município ou dos demais promotores e copromotores identificados em cada ficha de Ações Prioritárias, sendo, contudo, de destacar que existem diversas fontes de financiamento às quais o Município e privados poderão eventualmente recorrer. Estas potenciais fontes de financiamento são sistematizadas nas fichas das Ações Prioritárias e sintetizadas na Tabela seguinte.

Ressalva-se que a identificação da potencial fonte de financiamento não significa a viabilidade de acesso à mesma, uma vez que essa condição está dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais que vierem a abrir.

Tabela 19. Fontes de financiamento potenciais para a operacionalização das Ações Prioritárias

Medidas estruturantes	Ações prioritárias	Fontes de financiamento possíveis a verificar
M1. Reabilitação eficiente do edificado privado	A1.1. Reabilitação do parque edificado privado e promoção da sua utilização	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência Programa 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação Programas de apoio à reabilitação do IHRU (ex.: Reabilitar para Arrendar) IFRRU ou instrumento financeiro equiparado no próximo período 2021-2027 Orçamento próprio Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)
		<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência Portugal 2030 / Centro 2030 Turismo de Portugal Orçamento próprio Orçamento Municipal (quando aplicável, por via de incentivos municipais)
	A1.3. Apoio a intervenções de adequação do parque edificado e incremento da segurança e conforto habitacional, nomeadamente da população mais frágil	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) Programas do IHRU Orçamento próprio (quando aplicável, por via de incentivos municipais)
M2. Requalificação e adaptação do edificado e equipamentos públicos ou de utilização pública	A2.1. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos públicos de proximidade	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) Portugal 2030 Orçamento Municipal
	A2.2. Reabilitação e eficiência energética dos equipamentos privados de âmbito social	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) Portugal 2030 Orçamento próprio
M3. Sensibilização e mobilização da	A3.1. Manual de boas práticas para a reabilitação eficiente do edificado	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal

comunidade para a revitalização do território	A3.2. Capacitação da comunidade local para a reabilitação eficiente do edificado	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal
M4. Qualificação da rede de espaços públicos de circulação	A4.1. Qualificação e estruturação da rede de circulação viária e pedonal	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência (ex.: C03-i02 - Acessibilidades 360º) Portugal 2030 / Centro 2030 Orçamento Municipal
	A4.2. Qualificação e criação de áreas de estacionamento	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal
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	<ul style="list-style-type: none"> Portugal 2030 / Centro 2030 Programas europeus Orçamento Municipal
	A5.2. Qualificação de espaços de lazer e desportivos	<ul style="list-style-type: none"> Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM – equipamentos desportivos) Orçamento Municipal
M6. Reforço da qualidade e resiliência urbana através da gestão eficiente de recursos	A6.1. Ciclo Urbano da Água – qualificação e modernização	<ul style="list-style-type: none"> Plano de Recuperação e Resiliência Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM – CUA) Orçamento próprio (da entidade promotora) Orçamento Municipal
	A6.2. Melhoria da gestão e valorização de resíduos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> Portugal 2030 / Centro 2030 (possibilidade ITI CIM) Orçamento próprio (das entidades promotoras) Orçamento Municipal
M7. Valorização do património e identidade local	A7.1. Valorização dos elementos patrimoniais e naturais, reforçando a atratividade turística	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal
	A7.2. Projeto pedagógico “Ciclo do pão”, no forno, tendo ligação com o moinho	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal
M8. Dinamização e apoio à economia local	A8.1. Atração e retenção de talento	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal Portugal 2030 / Centro 2030
	A8.2. Prospeção de oportunidades e apoio à comunidade na sua valorização	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal

5.5 Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU proposta e às Medidas Estruturantes e Ações Prioritárias consideradas, **o Município de Porto de Mós assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Alqueidão da Serra.** Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com Medidas Estruturantes de iniciativa eminentemente pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a ORU apresenta um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora.

Não obstante ser uma iniciativa do Município, o sucesso da implementação da ORU implicará uma correta articulação e corresponsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, de atores relevantes da ARU/ORU e de demais entidades públicas.

Pelo exposto, serão adotados mecanismos eficientes de coordenação, de articulação e de criação de complementaridades entre todos os intervenientes, tendo em vista a confluência de interesses entre as ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privada, e promovendo/facilitando o estabelecimento de parcerias.

Atendendo aos requisitos e exigência inerente à implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, bem como ao facto de o Município assumir as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será **criada uma unidade orgânica interna flexível**, vocacionada para gerir e dar apoio/resposta aos munícipes em todos os aspetos relacionados com a reabilitação urbana, bem como para *“apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro”*²⁶.

De acordo com RJRU, esta unidade orgânica interna flexível *“deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*²⁷. Neste caso, *“o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*²⁸.

A implementação da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permitirá definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Assim, a unidade orgânica interna flexível, ficará responsável por:

- Assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação, nomeadamente no respeitante aos procedimentos internos da autarquia;
- Promover a intervenção/participação de residentes e demais atores privados e públicos no processo de reabilitação urbana na ARU de Alqueidão da Serra, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU de Alqueidão da Serra e um sistema de gestão, que permita monitorizar os edifícios de intervenção prioritária;
- Desenvolver programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Auscultar proprietários e agentes locais;

²⁶ RJRU – artigo 53.º-B, n.º 1.

²⁷ RJRU – artigo 53.º-B, n.º 2.

²⁸ RJRU – artigo 53.º-B, n.º 3.

- Divulgar e disseminar informação referente a apoios e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana;
- Acompanhar e monitorizar a implementação da ORU, elaborando anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, o relatório de avaliação da execução da operação deverá se acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Disponibilizar, na página eletrónica do Município, os relatórios anuais de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso.

6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS



2 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS

2.1 Estatuto dos Benefícios fiscais

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*” e “*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*”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)²⁹ associados a impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)³⁰.

Nos termos da legislação atualmente em vigor (junho de 2024), são aplicáveis à ARU de Alqueidão da Serra os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente, pelo que deve ser tida sempre em consideração a informação em **vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira**.

IMI e IMT

O artigo 45.º do EBF, relativo a prédios urbanos objeto de reabilitação estabelece o seguinte:

“1 - 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível

²⁹ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

³⁰ Disponível no Portal das Finanças, em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

2 - *Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

a) Isenção 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção 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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - *Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

4 - *O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo 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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

5 - *A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

6 - *A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 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, sendo o respetivo*

reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

8 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 2 fica sem efeito se: (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)

a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou

b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou

c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

9 - No caso de a isenção ficar sem efeito, nos termos do disposto no número anterior, o sujeito passivo deve solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a liquidação do respetivo imposto, no prazo de 30 dias, através de declaração de modelo oficial. (n.º aditado pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)”

IRS

O artigo 71.º do EBF, relativo aos “incentivos à reabilitação urbana”, elenca os benefícios concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios referentes ao **IRS** é definido o seguinte:

“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, (...)”

“18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)”

“19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)”

“23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23

de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)"

"24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subálnea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)"

Conforme transcrito, a determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

O artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro estabelece, relativamente à regulamentação do disposto, o seguinte:

"1 - Os elementos do imóvel a avaliar para efeito do disposto no presente diploma, os critérios dessa avaliação e a forma de cálculo do nível de conservação, bem como os procedimentos necessários à execução do presente diploma, são estabelecidos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação.

2 - A Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, mantém-se em vigor até à entrada em vigor da portaria prevista no número anterior, em tudo o que não for incompatível com o disposto no presente diploma e com as necessárias adaptações.”³¹

6.2 Código do 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 (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro. Contudo, a verba 2.23 da lista i anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).”

6.3 Apoios municipais para imóveis localizados em ARU

Ciente da importância de criar um contexto favorável à concretização de uma efetiva política local de reabilitação urbana, o Município desenvolveu e aprovou o “Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Porto de Mós” – Regulamento N.º 54/2024, publicado a 18 de janeiro de 2024 (Diário da República, 2º Série, parte H). Neste regulamento é estabelecido o “conjunto de incentivos municipais para imóveis localizados em ARU, com o objetivo principal de proporcionar aos proprietários dos imóveis a reabilitar a obtenção de condições especiais para a reabilitação urbana. O Município de Porto de Mós assume um papel decisivo na promoção e divulgação desta medida, para que os promotores e proprietários, possam usufruir dos incentivos bem como, no auxílio à instrução dos procedimentos que garantam o acesso aos mesmos.”

Face ao exposto, o **conjunto de incentivos definido no regulamento supramencionado será aplicável à ARU de Alqueidão da Serra, assim que esta for aprovada**, de acordo com a

³¹ No Portal da Habitação encontram-se disponíveis as Instruções de Aplicação – Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

tramitação legal aplicável. Neste sentido, são aqui sistematizados os incentivos vigentes, não dispensando a consulta do Regulamento N.º 54/2024.

Tabela 20. Incentivos Municipais a vigorar na ARU com ORU de Alqueidão da Serra

Tipo de incentivo	Detalhe do incentivo municipal
Taxas administrativas (artigo 14.º)	<p>a) Redução de 50% do valor das taxas relativas à urbanização e edificação em obras de reabilitação urbana;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
Apoio financeiro (Artigo 15.º)	<p><i>As taxas referidas compreendem aquelas que são inerentes a operações sujeitas a licenciamento, comunicação prévia, informação prévia e vistorias</i></p> <p>Atribuição de apoio financeiro para o <u>restauro, limpeza e recuperação dos alçados das edificações que confinem com vias ou largos públicos</u>, 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.</p> <p>As cores e revestimentos devem ser iguais às/aos existentes, caso contrário, carece de parecer dos Serviços Municipais.</p> <p>Para efeitos das operações dos números anteriores, deve, <u>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.</u></p> <p>O apoio financeiro será de <u>6€ por metro quadrado da área a beneficiar, que será determinado pela altura e comprimento do alçado da edificação, vãos de portas e janelas.</u> O pagamento será efetuado após conclusão dos trabalhos de reabilitação urbana, preferencialmente através de transferência bancária.</p>
Imposto Municipal sobre Imóveis (Artigo 16.º)	<p>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:</p> <p>a) <u>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;</u></p> <p>b) <u>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;</u></p> <p>c) <u>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;</u></p> <p>d) <u>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.</u></p> <p>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</p>

Fonte: Município de Porto de Mós, Regulamento N.º 54/2024

6.4 Apoios e programas existentes que podem apoiar a reabilitação urbana e do edificado

Para efeitos de apoio à reabilitação do edificado e intervenção, em complemento aos benefícios fiscais estabelecidos e incentivos que deverão ser definidos em detalhe através de regulamento municipal, os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenção de reabilitação na ARU de Alqueidão da Serra podem recorrer aos instrumentos de apoio, como os geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana³², nomeadamente:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** (obrigatoriedade de as situações corresponderem a situações habitacionais indignas mapeadas na Estratégia Local de Habitação de Mêda)
- **Plano de Recuperação e Resiliência – Componente 2 – RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação** (obrigatoriedade de as situações corresponderem a situações habitacionais indignas mapeadas na Estratégia Local de Habitação de Mêda)
- **Plano de Recuperação e Resiliência – Componente 2 – RE-C02-i015: Parque público de habitação a custos acessíveis** (Construção e reabilitação para disponibilização do património público devoluto do Estado, com aptidão habitacional, para promoção de arrendamento a preços acessíveis, limitando a adesão do programa às famílias que efetivamente não encontram respostas no mercado tradicional por incompatibilidade entre os seus rendimentos e os valores de renda praticados.)
- **Programa Arrendamento Acessível (PAA)**: Programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

³² ver [Portal da Habitação](#)

7. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU



2 OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU

2.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais (Autoridade Tributária e Aduaneira)

O [artigo 71.º do EBF](#), relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

“18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)”

“19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)”

Complementarmente, o número 23 do respetivo artigo, esclarece ainda que, **para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:**

“a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente; (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)”

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

“24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)”

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no [Decreto-Lei n.º 266-B/2012](#), de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela [Portaria n.º 1192-B/2006](#), de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

2.1.1 Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Porto de Mós o procedimento de vistorias antes do início e após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para **efeitos de atribuição dos benefícios fiscais** identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

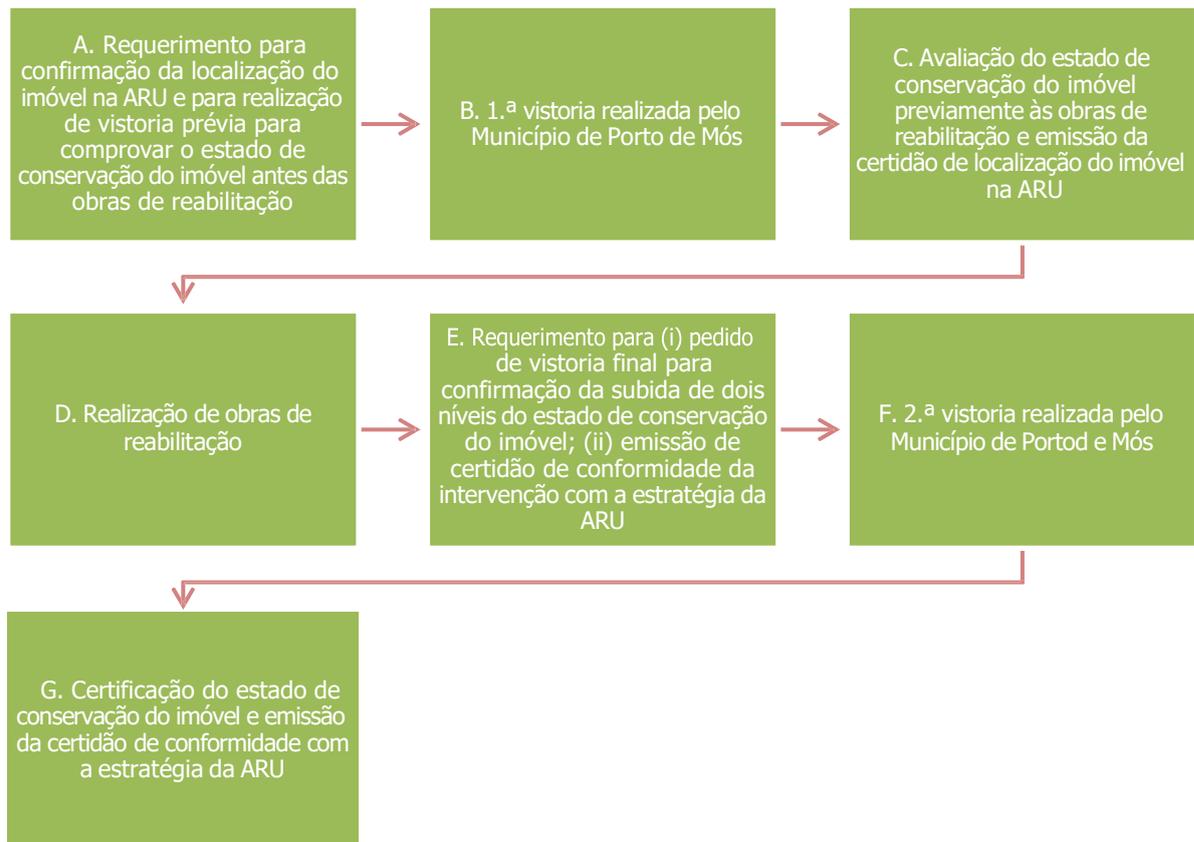


Figura 36. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

7.2 Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação urbana e consequente de reabilitação do edificado da ARU, através da aprovação da ORU sistemática, designadamente:

Obrigações de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55.º):

“1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

*2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, **pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas**, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.*

*3 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos **regimes de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61.º e 62.º”*

Empreitada única (Artigo 56.º)

“1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.”

Demolição de edifícios (Artigo 57.º)

“1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

2 - Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

3 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.”

Direito de preferência (Artigo 58.º)

“1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

2 - Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

3 - O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

4 - O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;

b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.”

Arrendamento forçado (Artigo 59.º)

“1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento

integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º

4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.”

Servidões (Artigo 60.º)

“1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.”

Expropriação (Artigo 61.º)

“1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;

b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;

c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente.

4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

5 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.”

Venda forçada (Artigo 62.º)

“1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

2 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando-se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

5 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

6 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;*
- b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;*
- c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.*

7 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto

nos n.os 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

8 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraposta nos termos previstos no n.º 5.

9 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;

b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

11 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;

b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;

b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

13 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.”

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63.º)

“1 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

3 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

4 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram-se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

5 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

6 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

7 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria ad perpetuam rei memoriam, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.”

Reestruturação da propriedade (Artigo 64.º)

“1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;

c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

2 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida. 3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abrangem mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da propriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.”

Neste contexto, o Município de Porto de Mós, em parceria com a Junta de Freguesia de Alqueidão da Serra procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos da ORU, ao dever de cada particular na manutenção dos seus imóveis, importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras. Paralelamente, o Município, nos casos dos imóveis em ruína e em mau estado de conservação, exercerá as suas competências de inspeção e vistoria (artigo 46.º e 65.º do RJRU e secção V do RJUE) para efeitos de apuramento do nível de conservação e imposição ao respetivo proprietário da obrigação de reabilitar (artigo 55.º do RJRU e secção V do RJUE). A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes do Município, permitirá que sejam utilizados os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, ou outros instrumentos definidos na lei.

6. ANEXOS



8 ANEXOS

8.1 Cartografia da ARU/ORU

Os anexos entregues em formato autónomo, disponíveis na pasta “R2_ORU_ALQUEIDAODASERRA” que contém as seguintes subpastas e ficheiros:

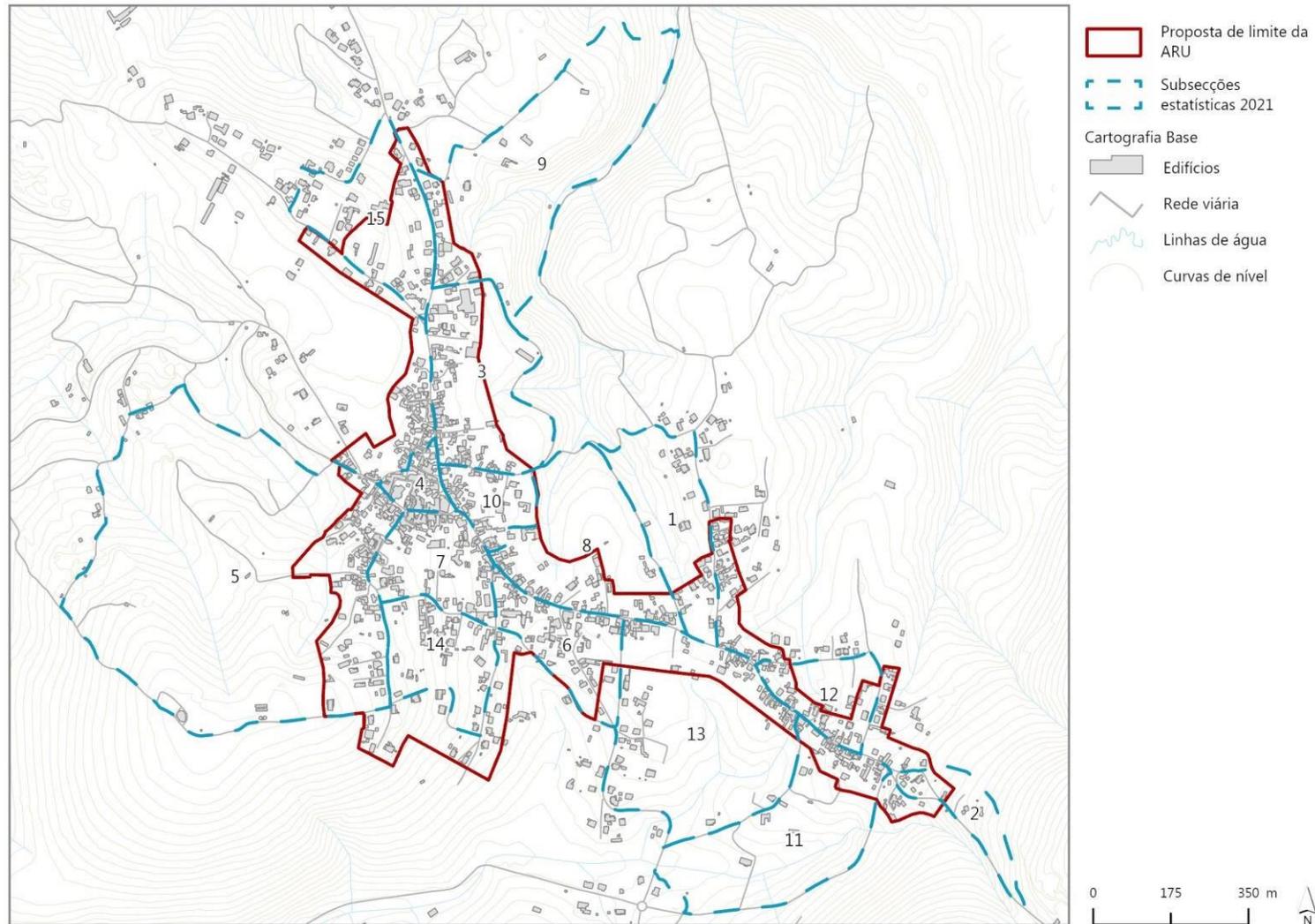
- 01_Limite_da_ARU
 - Pasta “Cartogramas” onde se encontram os cartogramas do limite sobre base cartográfica, ortofotomapa e base cartográfica e perímetro urbano do PDM em formato JPG e PDF.
 - Pasta “Shapefile” com o limite da ARU em formato shp.

- 02_Caracterização da ARU
 - Pasta “Base de Dados”, com os seguintes ficheiros em formato XLSX:
 - BD_Levantamento_edificado
 - BD_Levantamento_espaco_publico
 - Pasta “Cartogramas” onde se encontram os cartogramas de caracterização da ARU em formato JPG e PDF.
 - Pasta “Geodatabase” com o edificado e o espaço público (polígonos e linhas) em formato gdb.

- 03_Territorialização das Medidas e Ações da ORU
 - Pasta “Cartogramas” com cartogramas em formato JPG e PDF (contém a territorialização das A, por Medida Estruturante e um cartograma síntese).
 - Pasta “Geodatabase” com as A territorializáveis em formato gdb.

- 04_Fotos Levantamento
 - Pastas com imagens do levantamento de campo realizado em maio de 2024 (as imagens estão divididas em oito pastas, que correspondem às oito zonas de levantamento).

8.2 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2021

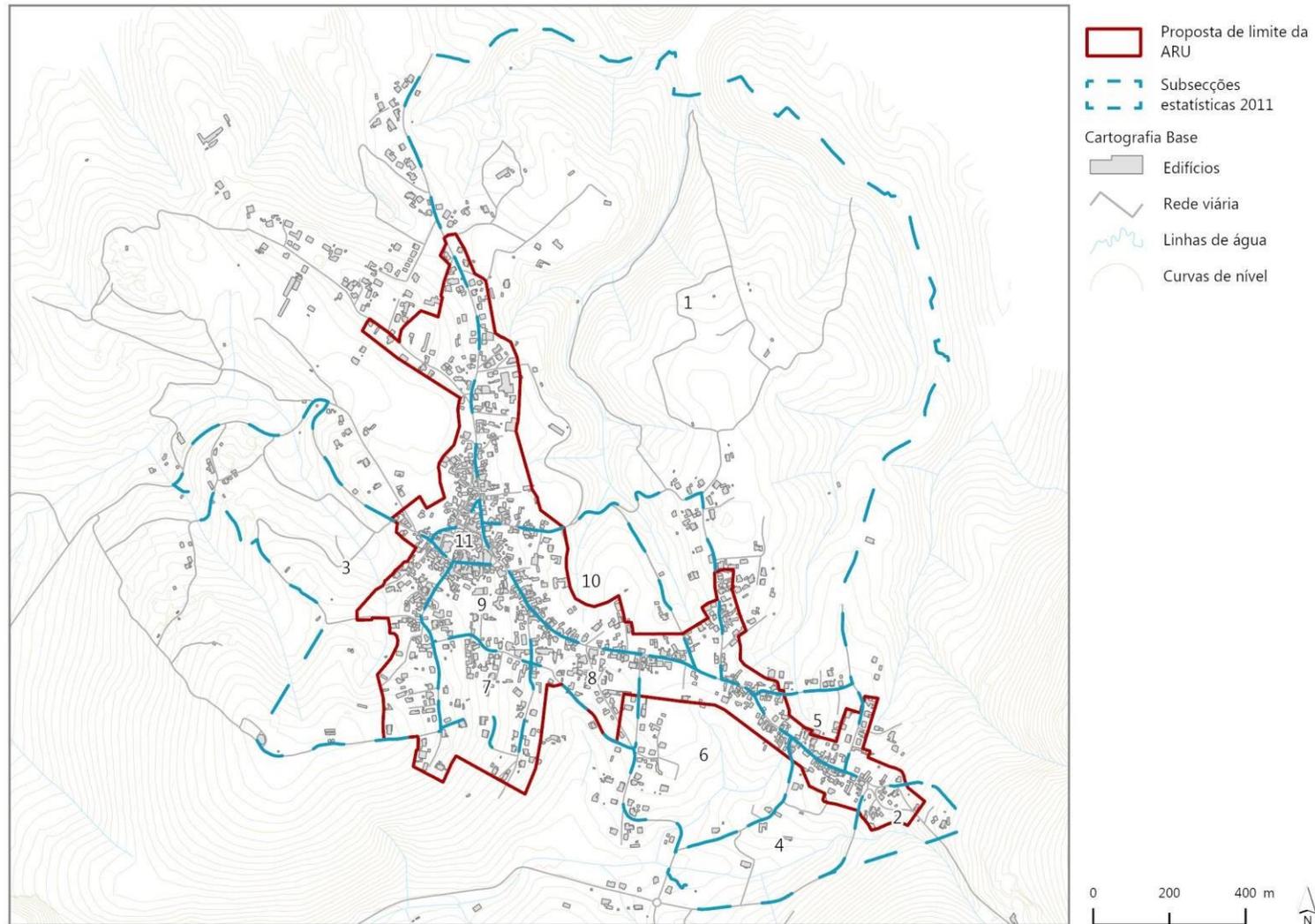


RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (R2)

ID da subsecção	Edifícios clássicos (n.º)	Alojamentos familiares (n.º)	Agregados domésticos privados (n.º)	Núcleos familiares (n.º)	Residentes (n.º)	Residentes homens (n.º)	Residentes mulheres (n.º)	Residentes 0-14 anos (n.º)	Residentes 15-24 anos (n.º)	Residentes 25-64 anos (n.º)	Residentes 65 ou + anos (n.º)
1	21	21	15	12	35	17	18	1	3	17	14
2	5	5	4	3	8	5	3	0	0	5	3
3	39	39	20	13	42	21	21	2	1	15	24
4	28	28	14	11	31	13	18	0	1	13	17
5	52	53	42	31	97	49	48	5	8	48	36
6	45	45	19	13	44	19	25	1	6	18	19
7	39	39	25	16	53	28	25	7	4	23	19
8	32	33	18	12	67	21	46	3	3	26	35
9	17	17	11	11	34	20	14	3	5	21	5
10	25	25	16	9	34	21	13	4	2	20	8
11	21	21	13	8	32	16	16	1	6	18	7
12	21	21	17	7	33	17	16	4	3	17	9
13	39	40	24	18	57	35	22	2	5	28	22
14	22	22	16	16	44	19	25	7	1	22	14
15	27	27	22	18	52	32	20	4	4	24	20
TOTAL	433	436	276	198	663	333	330	44	52	315	252

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

8.3 Sistematização de dados das subsecções estatísticas de 2011



RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA (R2)

ID da subsecção	Edifícios clássicos (n.º)	Alojamentos familiares (n.º)	Famílias clássicas (n.º)	Núcleos familiares (n.º)	Residentes (n.º)	Residentes homens (n.º)	Residentes mulheres (n.º)	Residentes 0-14 anos (n.º)	Residentes 15-24 anos (n.º)	Residentes 25-64 anos (n.º)	Residentes 65 ou + anos (n.º)
1	105	106	80	65	219	116	103	31	19	125	44
2	8	8	6	5	16	8	8	0	1	11	4
3	54	55	44	34	116	61	55	13	16	61	26
4	20	20	15	11	42	18	24	8	7	16	11
5	21	21	18	16	49	24	25	8	3	27	11
6	39	40	30	23	81	45	36	9	13	44	15
7	22	22	18	17	46	22	24	2	5	27	12
8	44	44	26	16	59	26	33	4	7	33	15
9	39	39	24	20	60	30	30	7	5	28	20
10	51	53	40	31	109	46	63	10	12	48	39
11	27	27	17	14	39	17	22	0	4	20	15
TOTAL	430	435	318	252	836	413	423	92	92	440	212

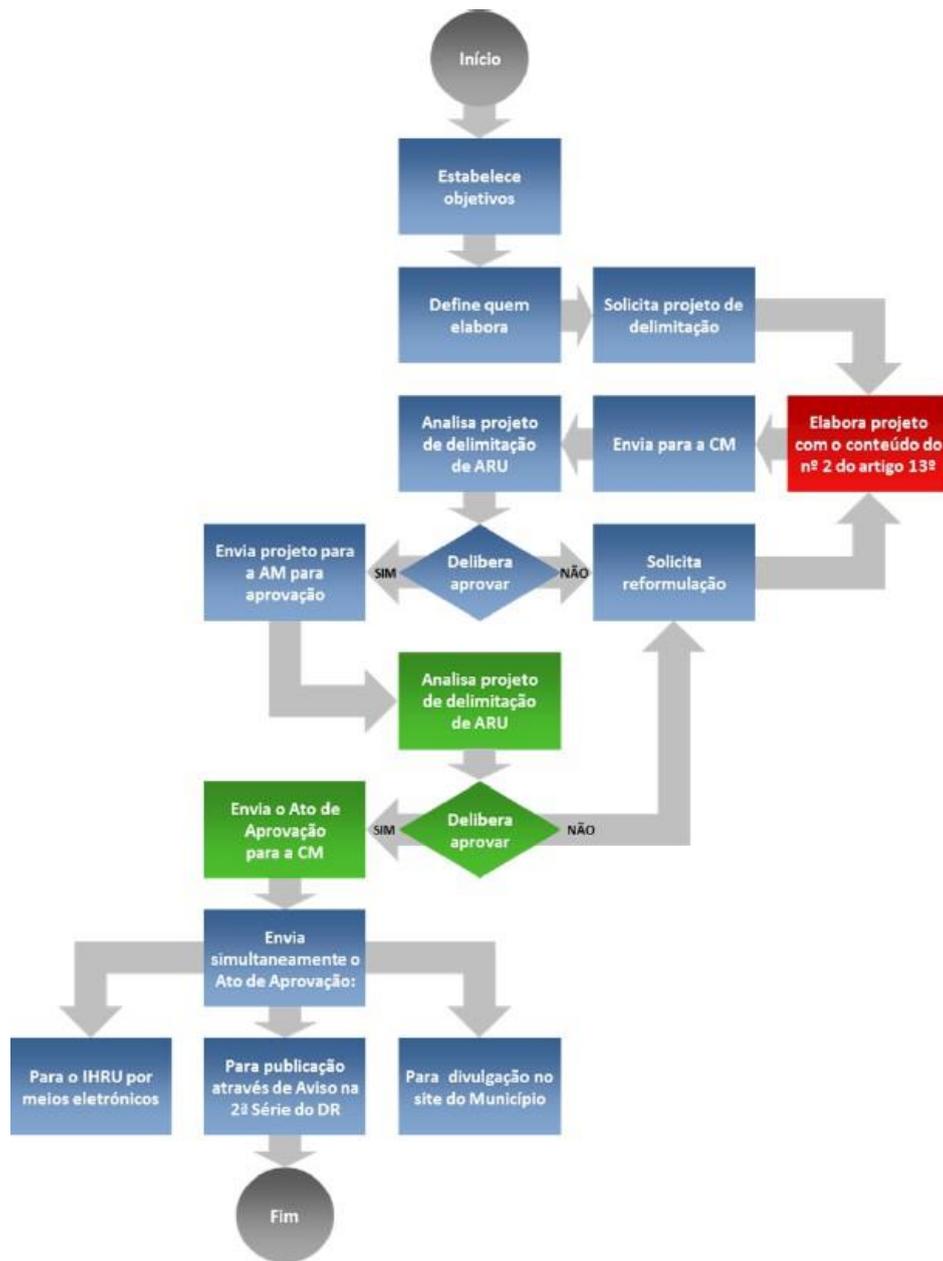
Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011 (BGRI 2011)

8.4 Tramitação processual para aprovação e publicação de ARU e ORU

Informação de “Manual de Apoio – processos de delimitação e aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana”, IHRU, 2013.

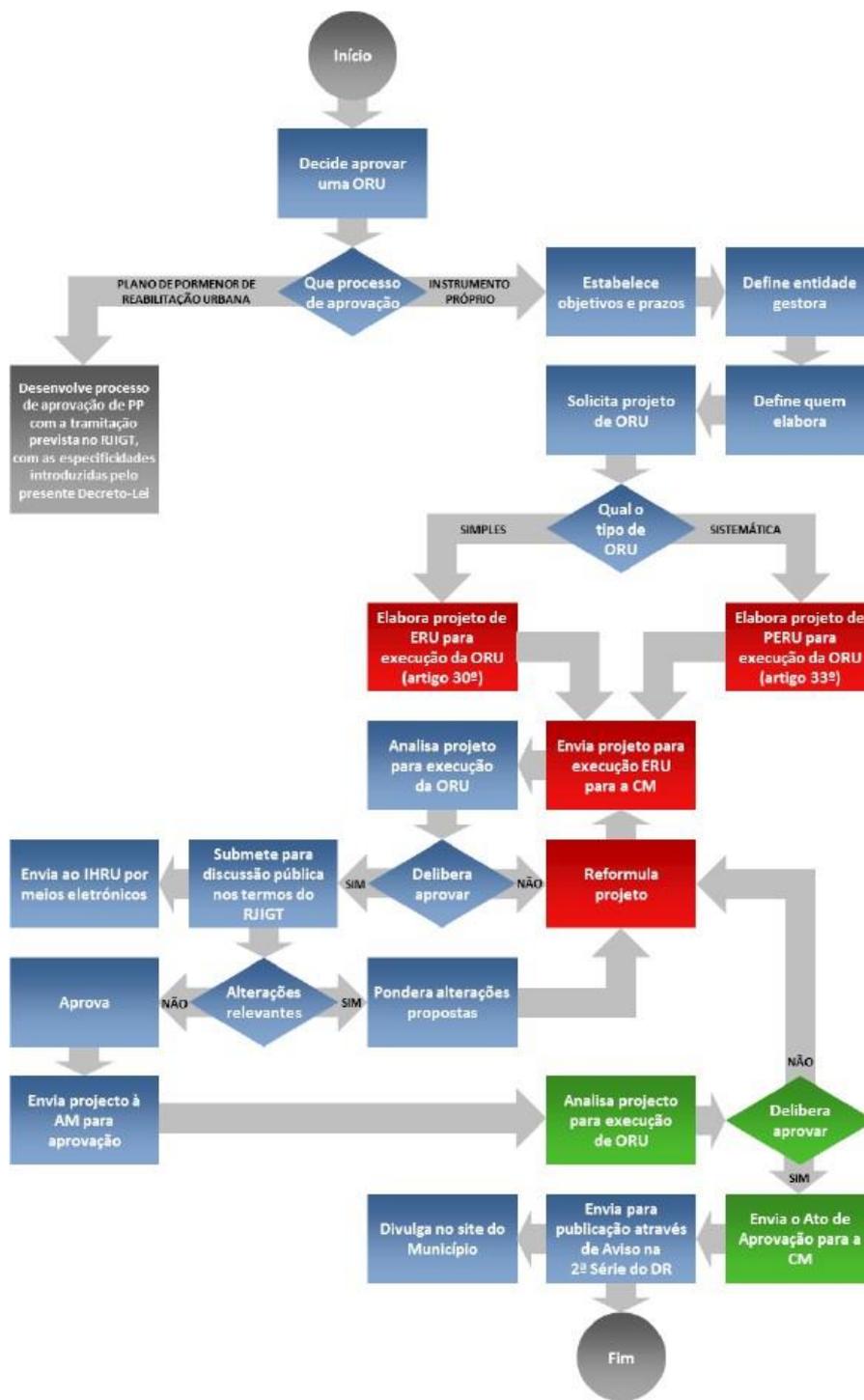
8.4.1 Processo de aprovação da delimitação de ARU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação da delimitação de uma ARU em momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU.



8.4.2 Processo de aprovação de ORU

Este processo efetua o registo dos procedimentos necessários relativos à aprovação de uma ORU em Instrumento Próprio, numa ARU previamente delimitada. Caso a aprovação da delimitação da ARU e aprovação da ORU ocorram em simultâneo, é necessário juntar uma planta com a delimitação da ARU ao projeto de ERU ou PERU, consoante o caso.





Apoio técnico:

