

SERRO VENTOSO 2040: CONSTRUIR O FUTURO JUNTOS

1.º FÓRUM PARTICIPATIVO |
ELABORAÇÃO DA ARU E ORU

09/09/2026



QUE IDENTIDADE COLETIVA PARA SERRO VENTOSO? ALDEIA DORMITÓRIO? ALDEIA INTELIGENTE?

- **Paisagem serrana e matriz rural (Ante 1960)**
Ligação ao Maciço Calcário Estremenho, PNSAC, muros de pedra seca, afloramentos calcários e campos agrícolas.
- **Memória do trabalho e transição para as indústrias extrativas (Pós 1960)**
Agricultura, pastorícia, moagem de cereais, exploração da pedra e memória mineira.
- **Património simbólico e comunitário**
Igreja de São Sebastião, Salão Paroquial, Monumento aos Antigos Combatentes, Painéis de Azulejos, Pintura 25 de Abril e Escultura Capital do Galo.
- **Gastronomia e saberes locais**
Chícharo, galo, couves com azeite, broa, enchidos, mel e outros produtos associados à economia rural e à memória alimentar local.
- **Associativismo e vida comunitária**
Papel do tecido associativo e relevância do espaço público nas interações sociais.



A identidade de Serro Ventoso constrói-se na relação entre a serra, a pedra, a memória do trabalho, a gastronomia e uma comunidade que mantém viva a sua matriz rural e coletiva

DESAFIOS ATUAIS, NOVA AMBIÇÃO

Perda Demográfica

Necessidade urgente de **fixar e atrair jovens e quadros qualificados**.



Edificado Devoluto

Reabilitar o património habitacional devoluto.



Mobilidade e Segurança Pedonal

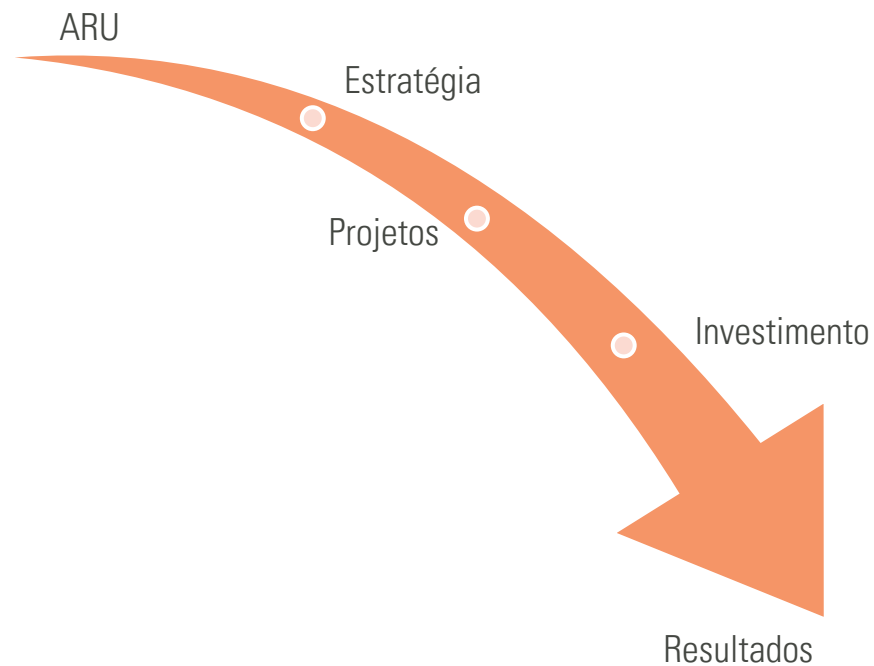
Qualificar o espaço público e melhorar a mobilidade pedonal.



O QUE É UMA ARU E ORU?

ARU (A Área)

O perímetro territorial estratégico onde a reabilitação urbana é considerada prioritária para o município.



ORU (A Ação)

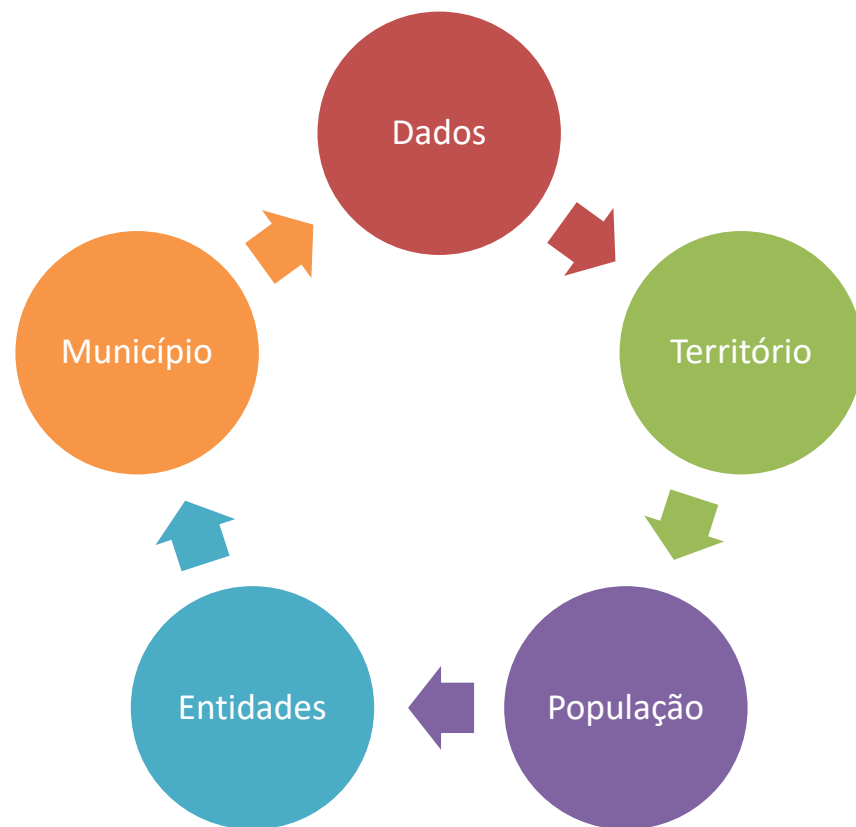
O modelo operacional que define os fortes benefícios fiscais, regras urbanísticas e investimentos públicos.

METODOLOGIA | O CAMINHO PARA A CONCRETIZAÇÃO



Uma estratégia territorial sólida construída em conjunto com a comunidade.

METODOLOGIA | O CAMINHO PARA A CONCRETIZAÇÃO



Ouvimos a população e atores

- ✓ Inquéritos à população
- ✓ Sessões públicas
- ✓ *Focus Groups*
- ✓ Reuniões técnicas
- ✓ Entrevistas

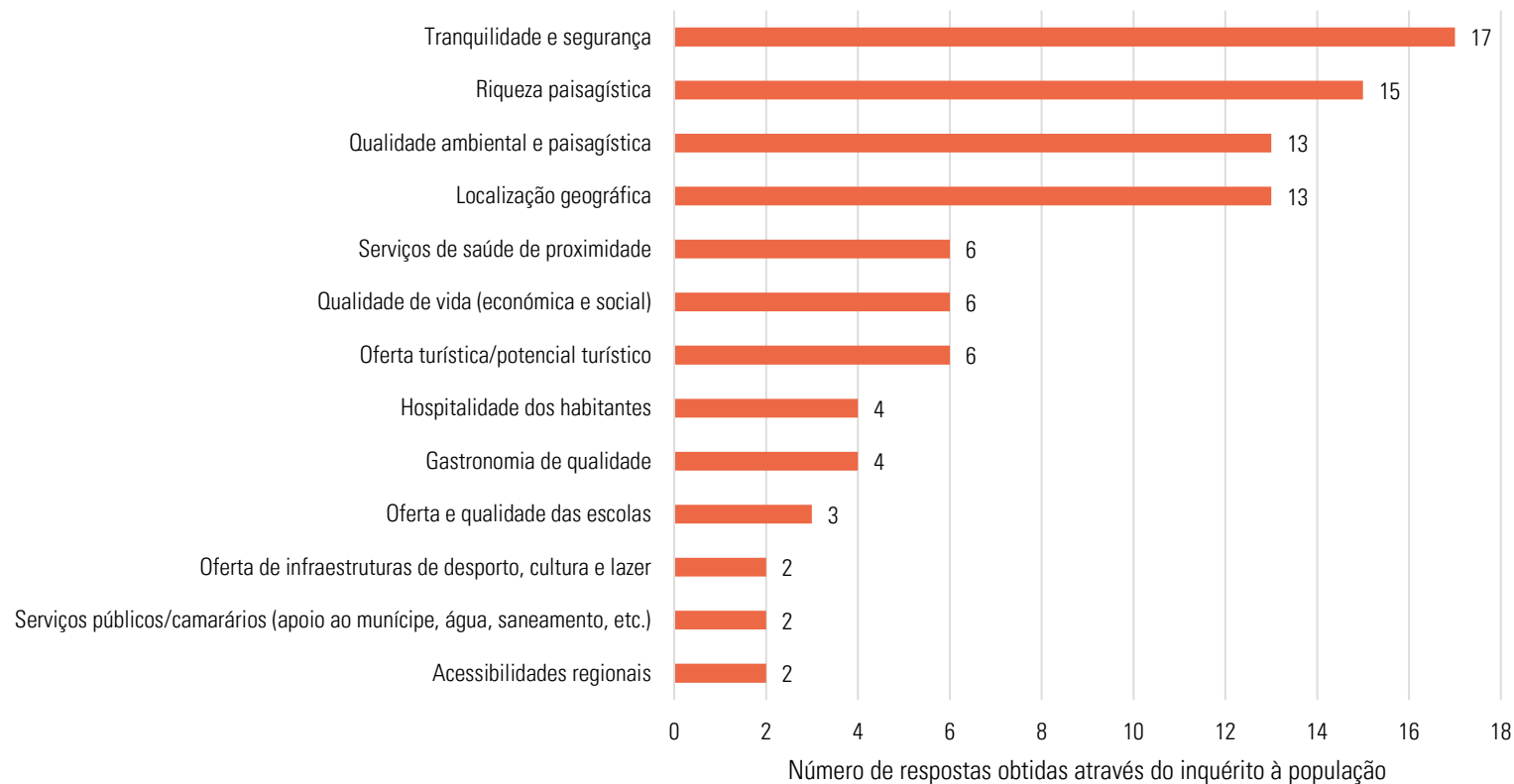


- Autarquia
- Associativismo



Uma estratégia territorial sólida construída em conjunto com a comunidade.

O QUE DISTINGUE SERRO VENTOSO?



Mensagem-Chave:

O património natural, a segurança e a riqueza paisagística lideram de forma absoluta a identidade da vila, fortemente complementados pela matriz rural.

QUAIS OS PRINCIPAIS PROBLEMAS?

Pública



Privado



Objetivos:

- Qualificar o espaço público;
- Melhorar as acessibilidades e a mobilidade suave;
- Promover a reabilitação do edificado devoluto;
- Reverter a tendência de decréscimo populacional.

QUAIS OS BENEFÍCIOS DA ARU PARA OS PARTICULARES?

Benefícios Fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (Governo)

Porque interessa o imóvel estar localizado em ARU?

- IVA Reduzido a 6% nas obras de reabilitação.
- Isenção de IMI por um período até 5 anos.
- Isenção de IMT na aquisição para reabilitação.
- Deduções em IRS com teto fixado majorado.
- Apoio Técnico e Administrativo.

Quanto pode poupar?

Exemplo:

Compra 80.000€ + Obra = 50.000€

IVA: 23% = 11.500€; 6% = 3.000€;

Poupança = 8.500€

Isenção de IMT: 1.500 €

Isenção de IMI durante 5 anos

(350€ X 5 anos = 1.750 €)

Dedução em IRS: Até 500€

Total poupança : 5 anos = 12.250€

Quem pode beneficiar?

- ✓ Proprietários
- ✓ Arrendatários
- ✓ Empresas
- ✓ Comércio
- ✓ Investidores
- ✓ Entidades públicas



REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA | DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO

Artigo 54.º

Instrumentos de execução de política urbanística

1 - A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

2 - Quando não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

3 - Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.

Artigo 55.º

Obrigação de reabilitar e obras coercivas

1 - Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1, 2 ou 3, 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 - O ato referido no número anterior é eficaz a partir da sua notificação ao proprietário, sendo o registo predial da intimação para a realização das obras de reabilitação promovido oficiosamente para efeitos de averbamento, servindo de título para o efeito a certidão passada pelo município competente.

3 - O registo referido no número anterior apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras, ou pela exibição de autorização de utilização emitida posteriormente.

4 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada ou não concluir essas operações urbanísticas 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, incluindo todos os seus atos preparatórios necessários, como sejam levantamentos, sondagens, realização de estudos ou projetos, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º, 108.º e 108.º-B do RJUE.

Artigo 65.º

Determinação do nível de conservação

1 - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

2 - Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.

AGRAVAMENTO DO IMI COMO INSTRUMENTO DE MOBILIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO DEVOLUTO |

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (DECRETO-LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO)

Artigo 112.º

Taxas

1 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes:

a) Prédios rústicos: 0,8%;

b) (Revogada.)

c) Prédios urbanos - de 0,3 % a 0,45 %.

2 - Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos:

a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;

b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.

Artigo 112.º-B

Prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 20 %;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

2 - As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação.

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

a) 50 % sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

b) 100 % sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.

Alterado pelo/a Artigo 31.º do/a Lei n.º 56/2023 - Diário da República n.º 194/2023, Série I de 2023-10-06, em vigor a partir de 2023-10-07

Alterado pelo/a Artigo 248.º do/a Lei n.º 24-D/2022 - Diário da República n.º 251/2022, 2º Suplemento, Série I de 2022-12-30, em vigor a partir de 2023-01-01

Alterado pelo/a Artigo 352.º do/a Lei n.º 2/2020 - Diário da República n.º 64/2020, Série I de 2020-03-31, em vigor a partir de 2020-04-01

Aditado pelo/a Artigo 5.º do/a Decreto-Lei n.º 67/2019 - Diário da República n.º 97/2019, Série I de 2019-05-21, em vigor a partir de 2019-05-22

QUAIS OS BENEFÍCIOS DA ARU PARA OS PARTICULARES?

Apoios municipais para imóveis localizados em ARU – Regulamento n.º 54/2024 publicado em Diário da República a 18 de janeiro

- Taxas administrativas
 - Redução de 50% do valor das taxas relativas à urbanização e edificação em obras de reabilitação urbana;
 - Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública durante o decorrer de obras de reabilitação urbana;
 - Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública de estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;
- Apoio Financeiro
 - Apoio financeiro de 6€ por metro quadrado para o restauro, limpeza e recuperação dos alçados das edificações que confinem com vias ou largos públicos;
- Imposto Municipal sobre Imóveis
 - Minoração em 10% da taxa de IMI que não se encontrem em situação de ruína ou degradação;
 - Minoração em 10% da taxa de IMI a aplicar a prédios urbanos arrendados.



The screenshot displays the official website of the Municipality of Porto de Mós, specifically the 'serviços ONLINE' section. The header includes the municipality's logo and name, along with a search bar. A left-hand navigation menu lists various municipal services. The main content area is titled 'URBANISMO > ARU - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA' and features a link to the 'Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis localizados em ARU'. Below this, a section titled 'SERVIÇOS DISPONÍVEIS (4)' lists four available services: 'Apoio Financeiro para o restauro, limpeza e/ou recuperação dos alçados principais de edifícios que se localizam em ARU', 'Pedido de Minoração a aplicar em edifícios localizados em áreas objeto de Operações de Reabilitação Urbana', 'Pedido de Redução e/ou Isenção de Taxas Administrativas', and 'Junção de Elementos - Área de Reabilitação Urbana'. Each service entry includes a brief description and an icon representing a group of people. A 'SERVIÇOS RELACIONADOS' section at the bottom lists 'Ocupação Pública' as a related service.

QUAIS AS MAJORAÇÕES DA ARU PARA OS PARTICULARES DE ACORDO COM O REGULAMENTO N.º 54/2024?

Regulamento n.º 54/2024 publicado em Diário da República a 18 de janeiro

- Imposto Municipal sobre Imóveis
 - Majoração em 20% da taxa de IMI a aplicar a prédios urbanos degradados;
 - Majoração em 30% da taxa de IMI a aplicar a prédios urbanos que se encontrem em ruínas.



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

Neste contexto, constituem objetivos gerais da ORU de Serro Ventoso:

- Promover a reabilitação do edificado degradado, devoluto ou subutilizado;
- Melhorar as condições de habitabilidade, conforto urbano e atratividade residencial;
- Qualificar o espaço público e reforçar a sua função;
- Valorizar os equipamentos e serviços de proximidade;
- Melhorar as condições de mobilidade, acessibilidade e segurança pedonal;
- Reforçar a identidade rural, serrana, patrimonial e paisagística de Serro Ventoso.



POSSÍVEIS PROJETOS ESTRUTURANTES | MELHORIA DA MOBILIDADE SUAVE

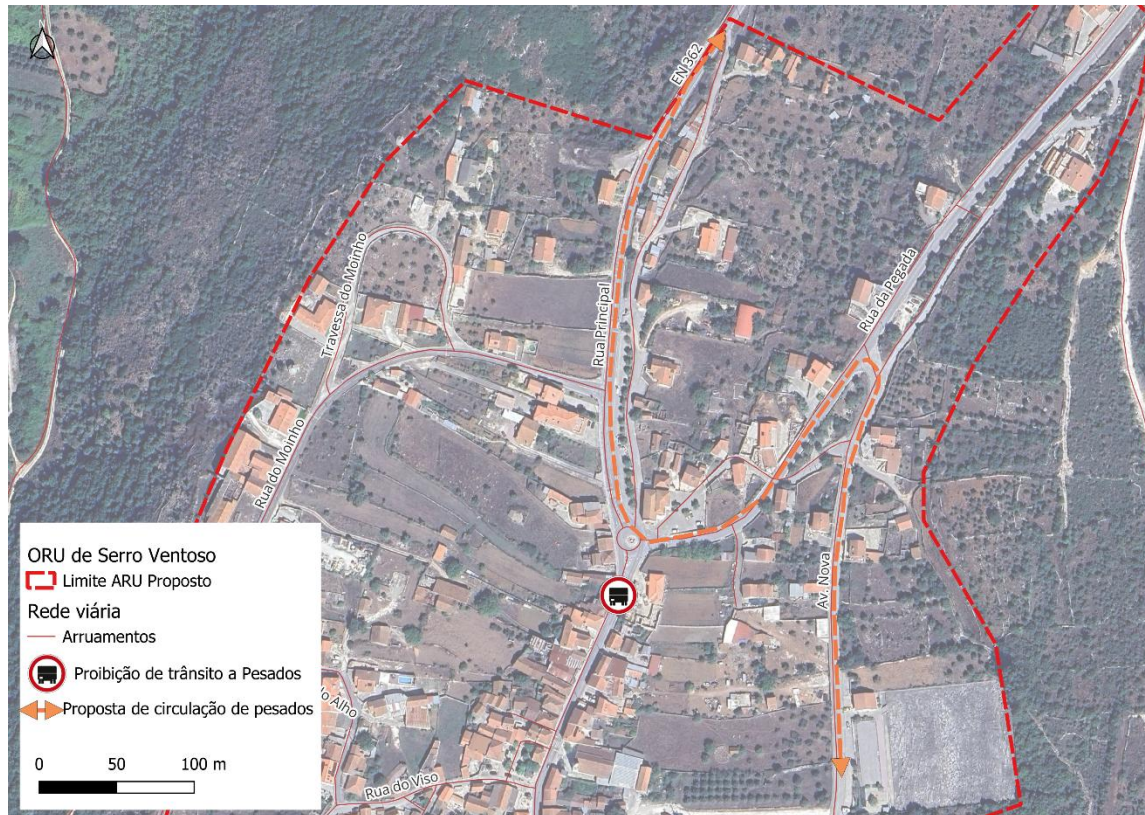


- Melhoria das condições de mobilidade suave na aldeia de Serro Ventoso
 - Implementação de medidas de acalmia de tráfego;
 - Construção de vias dedicadas à mobilidade suave.



POSSÍVEIS PROJETOS ESTRUTURANTES | OBRAS DE BENEFICIAÇÃO À LIGAÇÃO ENTRE AVENIDA NOVA E RUA DA PEGADA

- Desvio do trânsito de pesados de mercadorias do centro da aldeia
 - Desenvolvimento de melhorias no nó de ligação entre a Av. Nova e R. da Pegada



POSSÍVEIS PROJETOS ESTRUTURANTES | CONSTRUÇÃO DE PAVILHÃO MULTIUSOS + PARQUE URBANO



- Construção de pavilhão multiusos:
 - Adaptado à prática desportiva;
 - Adaptado a atividades culturais e interpretativas;
 - Com capacidade de acolher eventos (Festival do Galo);
 - Com espaços dedicados ao associativismo (salas de reuniões/sedes);
- Construção de um parque urbano (destinado a atividades de Lazer, prática de exercício físico e beneficiando de um parque infantil)



COMO UTILIZAR A ELABORAÇÃO DA ARU E ORU PARA UM NOVO MODELO DE DESENVOLVIMENTO DE SERRO VENTOSO?

Participe ativamente no planeamento da sua terra:

- O que deve ser preservado?
- O que deve mudar com maior prioridade?
- Quais os projetos urbanos estruturantes?
- Como podemos atrair mais jovens e empresas?
- Como podemos tornar a reabilitação urbana mais eficiente e eficaz?

Fórum Aberto

O programa só será eficaz se refletir fielmente as vossas ideias.



ALGARVE - LISBOA - LEIRIA - VISEU



+351 927 949 670
+351 244 060 880



geoxxi@gmail.com
www.geoxxi.pt

Sede: Rua Glória Barata Rodrigues, 223 / 2415-577 Leiria
