



# ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAMOSA

Fevereiro 2025



## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAMOSA

## FICHA TÉCNICA

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| ANDREIA QUINTAS | Arquiteta Paisagista |
| HELENA BESSA    | Arquiteta            |
| DIANA AMARAL    | Arquiteta Paisagista |
| ABEL VIEIRA     | Engenheiro Civil     |
| LUÍS VIEIRA     | Topógrafo            |

## Índice

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>                                               | <b>5</b>  |
| <b>2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....</b>               | <b>7</b>  |
| 2.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....                 | 7         |
| 2.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LAMOSA .....                     | 9         |
| <b>3. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE LAMOSA .....</b>                          | <b>13</b> |
| 3.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....                                    | 13        |
| 3.2. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....                                      | 14        |
| 3.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR..... | 16        |
| 3.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....                     | 16        |
| 3.4. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA URBANA DELIMITADA COMO ARU DE LAMOSA.....    | 18        |
| 3.4.1. POPULAÇÃO .....                                                  | 19        |
| 3.4.2. SOCIO ECONOMIA .....                                             | 22        |
| 3.4.3. REDE RODOVIÁRIA E MOBILIDADE .....                               | 23        |
| 3.4.4. ESTRUTURA URBANA .....                                           | 24        |
| 3.4.5. PARQUE EDIFICADO.....                                            | 25        |
| 3.4.6. ESPAÇO PÚBLICO .....                                             | 28        |
| 3.4.7. PATRIMÓNIO CULTURAL E DEMAIS ELEMENTOS DE INTERESSE....          | 31        |
| <b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA .....</b>                       | <b>36</b> |
| <b>5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....</b>                                       | <b>39</b> |
| 5.1. BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ARU          | 39        |
| 5.2. INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS .....                    | 42        |
| <b>BIBLIOGRAFIA .....</b>                                               | <b>43</b> |

### ANEXOS

**ANEXO A.** PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LAMOSA, À ESCALA 1:2 000

**ANEXO B.** BENEFÍCIOS FISCAIS NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE LAMOSA

## 1. Introdução

O presente documento constitui a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lamosa** integrando, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação), a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU (apresentada em anexo) e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Segundo o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, que introduziu alterações profundas no quadro jurídico da reabilitação urbana, *“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”* Esta citação é ilustrativa da mudança de paradigma que ocorreu no domínio das políticas urbanas em Portugal, na última década: de um modelo de reabilitação urbana centrado no objetivo de reabilitação do edificado degradado, passou-se a uma abordagem mais holística aos desafios impostos pelos processos de degradação urbana, assente num conceito amplo de reabilitação urbana que, conferindo relevo à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, privilegia a integração e a coordenação das intervenções, e sublinha a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de **“área de reabilitação urbana”**, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a área urbana que justifica uma intervenção integrada de reabilitação, e o conceito de **“operação de reabilitação urbana”**, correspondente à estruturação concreta das ações e medidas a levar a cabo no âmbito da prossecução da estratégia de intervenção para a respetiva área de reabilitação urbana.

De acordo com o disposto no artigo 13º do RJRU, o processo de constituição legal de uma ARU inclui as seguintes fases processuais:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU);
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

Tal como previsto no RJRU, o processo de programação da reabilitação urbana inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, seguindo-se a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). No caso de Lamosa, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o município dispõe de 3 anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

O documento que aqui se apresenta encontra-se estruturado em cinco capítulos, sendo este o primeiro, referente à “Introdução”, onde é efetuado o enquadramento legal e procedimental afeto à reabilitação urbana e apresentando o planeamento e a programação associados ao processo de reabilitação. O segundo capítulo refere-se à “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana”, explicitando a metodologia de delimitação da ARU e apresentando a respetiva proposta de delimitação espacial. A “Caracterização da ARU de Lamosa” é efetuada no terceiro capítulo, integrando o enquadramento territorial e regulamentar da área urbana abrangida pela ARU e desenvolvendo uma breve caracterização territorial dessa mesma área. O quarto capítulo, referente à “Estratégia de Reabilitação Urbana”, apresenta as linhas estratégicas orientadoras da reabilitação urbana a levar a cabo na área abrangida pela ARU. O quinto e último capítulo versa sobre os “Benefícios Fiscais” associados à reabilitação de imóveis localizados no território afeto à ARU.

## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

De acordo com o RJRU, uma ARU é *“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”*.

Refere, ainda, o RJRU, no seu artigo 12.º, que *“as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*.

Considerando estes pressupostos apresentam-se, de seguida, a metodologia e os critérios de delimitação da ARU de Lamosa e a proposta resultante.

### 2.1. Metodologia e critérios de delimitação da ARU

#### Metodologia

O processo de delimitação da ARU de Lamosa teve por base uma análise conjunta entre a equipa técnica e a Câmara Municipal de Sernancelhe, através de uma metodologia que decorreu em três passos: (1) Análise regulamentar e territorial, (2) Esboço e (3) Desenho final. Esta metodologia seguiu os mesmos pressupostos que a utilizada nas delimitação das demais ARU existentes do concelho de Sernancelhe.

1. **Análise regulamentar e territorial** da área, tendo sido analisados em maior pormenor:
  - a) A área classificada como solo urbano, e respetivas categorias de qualificação do solo – atendendo à delimitação do perímetro urbano constante do PDM de Sernancelhe;
  - b) As centralidades e principais elementos de interesse e de referência – correspondendo aos núcleos de polarização urbana do aglomerado, aos principais elementos patrimoniais e a outros elementos relevantes da estrutura urbana.

2. **Esboço** – da análise conjunta dos elementos de análise regulamentar e territorial foram traçadas as linhas gerais de delimitação da ARU de Lamosa.

3. **Desenho final** – aferição do esboço em situações pontuais e específicas, nomeadamente através de acertos ao limite das parcelas e aos arruamentos.

### Critérios de delimitação

Subjacente à aplicação da metodologia de delimitação da ARU, está o estabelecimento de critérios de delimitação. A apresentação destes critérios de delimitação visa conferir uma maior inteligibilidade à proposta de delimitação da ARU. Os critérios adotados pretendem refletir, por um lado, a realidade territorial da área em estudo (caráter e identidade), e por outro, a estratégia de desenvolvimento urbano do aglomerado (potencial de desenvolvimento). São ainda considerados critérios de caráter operativo, que sustentam a aferição dos limites espaciais da ARU (critérios urbanísticos).

| TEMÁTICA                            | CRITÉRIO DE DELIMITAÇÃO                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Caráter e identidade</b>         | Integração dos espaços centrais                                                                                                            |
|                                     | Inclusão de centralidades ou polos de atratividade                                                                                         |
|                                     | Integração dos elementos patrimoniais mais relevantes em solo urbano                                                                       |
|                                     | Inclusão de conjuntos significativos de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção                                   |
|                                     | Inclusão dos espaços, edifícios e ruas com maior caráter identitário, em solo urbano                                                       |
| <b>Potencial de desenvolvimento</b> | Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades e atrair novos investimentos  |
|                                     | Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos não habitacionais relevantes para a estratégia urbana de Lamosa         |
|                                     | Inclusão de projetos estruturantes eventualmente enquadráveis nos apoios financeiros comunitários, nomeadamente no âmbito do Portugal 2030 |
| <b>Critérios urbanísticos</b>       | Procura de uma coerência e homogeneidade territorial da ARU                                                                                |
|                                     | Respeito pelo conjunto urbano, com inclusão da rua e/ou quarteirão                                                                         |
|                                     | Delimitação pela via ou inclusão das duas frentes urbanas, dependendo do elemento a integrar ser o quarteirão ou a via                     |

Tabela 1- Critérios de delimitação da ARU de Lamosa.

## 2.2. Proposta de delimitação da ARU de Lamosa

Tendo em consideração a metodologia e os critérios de delimitação da ARU de Lamosa, tal como acima apresentados, a delimitação da ARU assentou, numa primeira fase, na análise da Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe, de modo a identificar os limites do perímetro urbano, assim como distinguir a incidência territorial das diferentes categorias de uso do solo urbano. Com esta análise, verifica-se que o aglomerado se encontra qualificado como “espaços residenciais de nível II”, tanto ao nível do solo urbanizado como do solo urbanizável, existindo ainda algumas áreas afetadas a “espaços de uso especial” (solo urbanizado), que permeiam a malha urbana. Em localizações específicas, e em particular em redor do aglomerado, identificam-se “espaços verdes de proteção e salvaguarda” e uma área de “espaços verdes e de utilização coletiva” numa zona central.

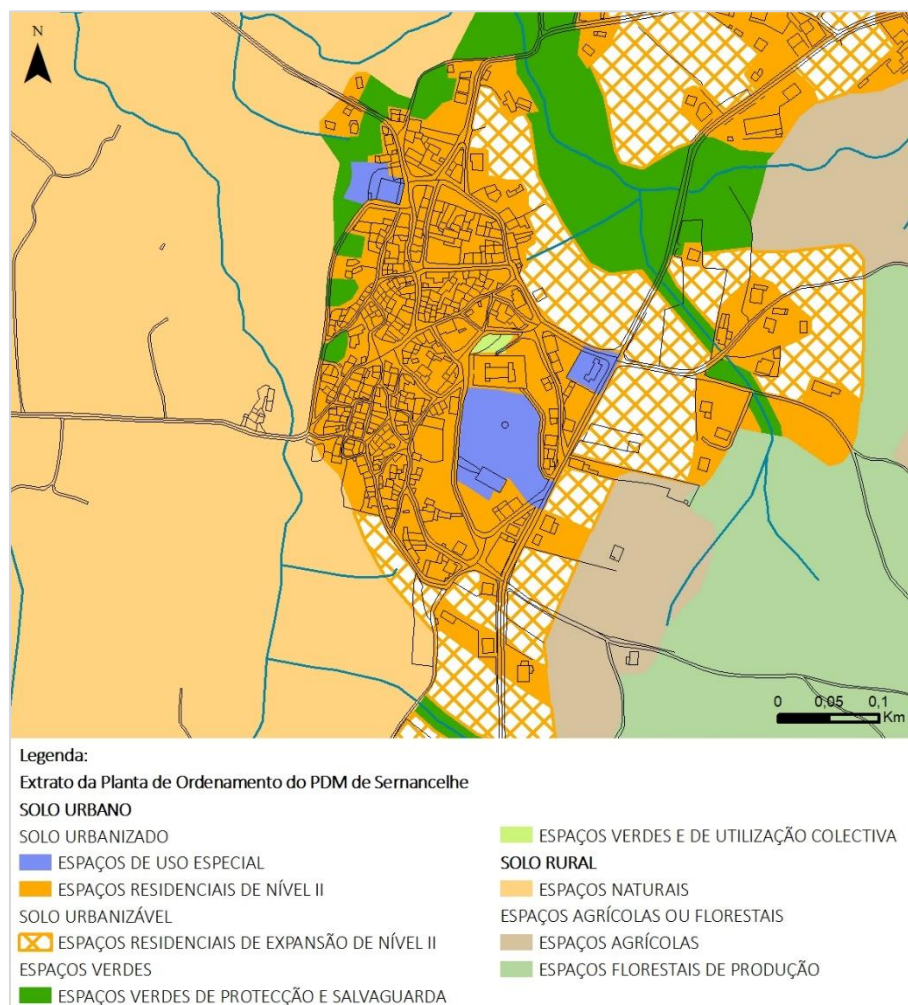


Figura 1- Extrato da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe

A análise territorial de Lamosa permitiu constatar a existência de diversos pontos de interesse que pontuam a malha urbana, surgindo estes sobretudo na zona norte e este, muitas vezes associados com os principais espaços públicos. A malha urbana assume um carácter particular onde a rede viária é formada por vias estreitas e sinuosas, que delimitam pequenos quarteirões, à exceção das vias que delimitam esta área urbana, as quais assumem uma tipologia mais ortogonal, sendo mais largas.

Nesta organização urbana, assumem especial relevância as praças e alargamentos, que ajudam à legibilidade urbana, e constituem pontos fundamentais na estruturação do aglomerado de Lamosa. No ponto mais alto, encontra-se uma área verde de referência, onde se localizam a igreja, o calvário, e o icónico moinho de vento (Centro Interpretativo da Biodiversidade). A nível de espaço público, destacam-se também as praças onde ocorrem fontes, símbolo da importância da água na região e fruto da extensa rede hidrográfica de Lamosa, que lhe confere o nome.

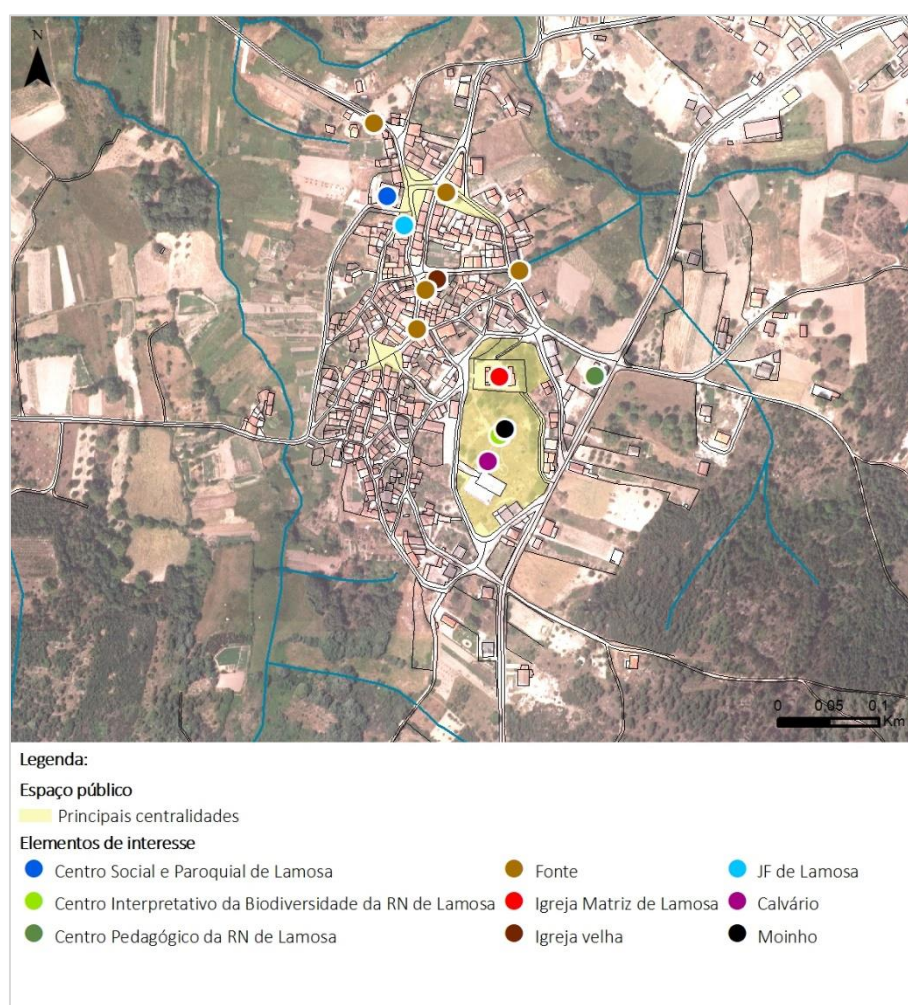


Figura 2 - Principais centralidades e elementos de interesse no aglomerado de Lamosa

Através da sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado e Lamosa com a Planta de Ordenamento do PDM, é possível verificar que toda a área urbanizada de Lamosa poderia ser integrada na área de reabilitação que aqui se pretende delimitar. No entanto, e porque uma ARU respeita à reabilitação e a regeneração urbana, foram incluídas apenas aquelas áreas que formam a unidade as áreas com mais carácter deste aglomerado, as quais coincidem com as categorias de solo urbanizado, integrando os espaços verdes urbanos que se inserem nesta malha urbana e que funcionam, de forma complementar com o edificado.

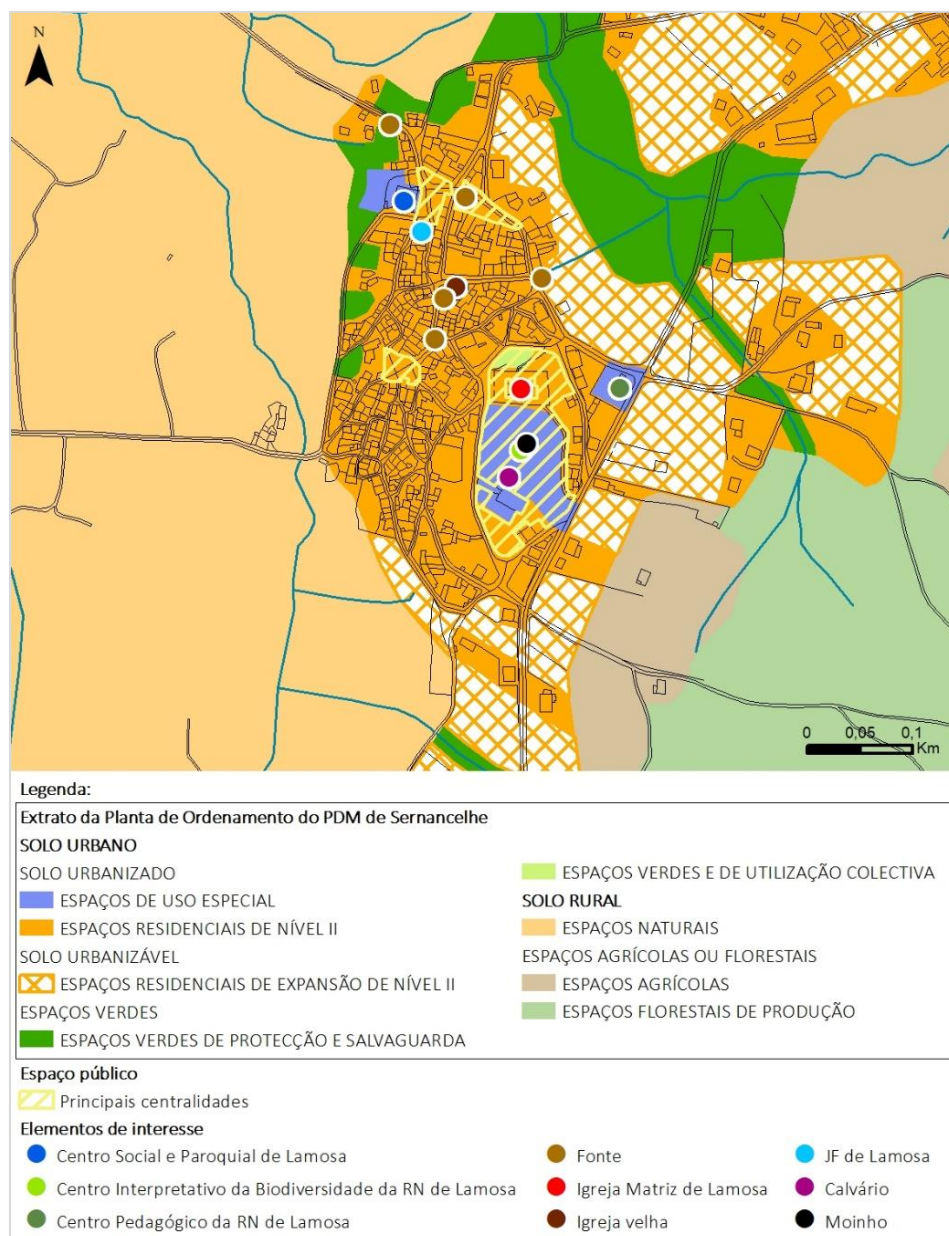


Figura 3- Sobreposição das principais centralidades e elementos de interesse do aglomerado de Lamosa com a Planta de Ordenamento do PDM de Sernancelhe

A proposta de delimitação da ARU de Lamosa resulta de uma aferição da configuração genérica obtida no passo anterior da metodologia adotada sustentando-se, cumulativamente, nos critérios urbanísticos de delimitação previamente identificados. A ARU possui uma área global de **10,33 hectares** e apresenta a configuração visível na figura seguinte e no Anexo A (à escala 1:2.000).

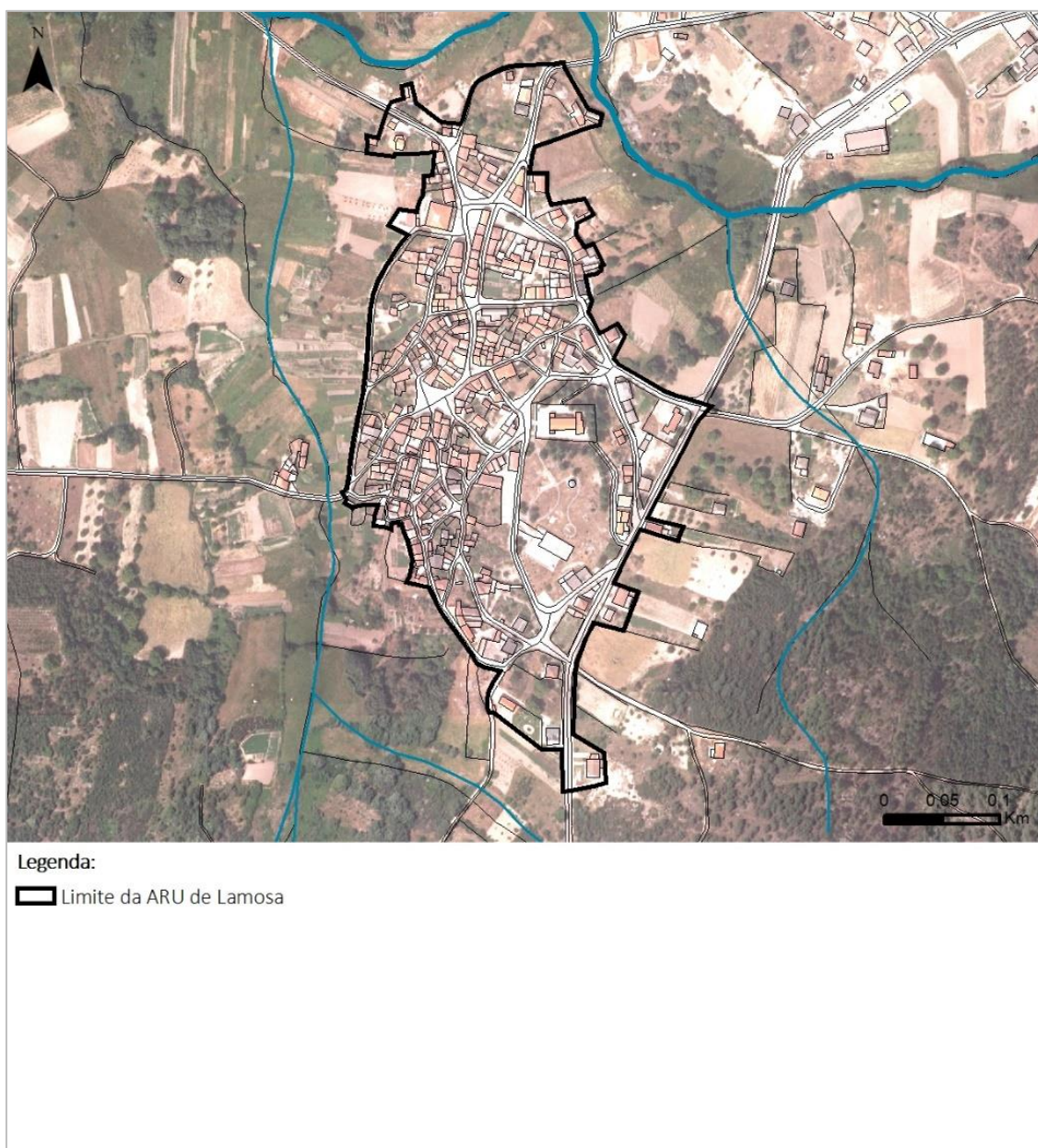


Figura 4 – Limite da ARU de Lamosa

## 3. Caracterização da ARU de Lamosa

De forma a efetuar a caracterização do território delimitado como ARU foram analisadas temáticas de âmbito urbano, social, económico e ambiental, assim como efetuado um enquadramento territorial e histórico de Lamosa. Esta abordagem permite, no âmbito de delimitação da ARU, determinar o carácter e a identidade do centro urbano de Lamosa e identificar as potencialidades e debilidades que o mesmo apresenta, no quadro do processo de desenvolvimento urbano. As conclusões que resultam deste exercício de caracterização da área de intervenção assumir-se-ão como elementos-chave da definição da estratégia de reabilitação urbana.

### 3.1. Enquadramento territorial

A ARU de Lamosa situa-se na freguesia homónima, a localizada mais a poente do concelho de Sernancelhe. Insere-se no distrito de Viseu, no setor sul de Trás-os-Montes e Alto Douro, em plena Sub-região do Douro (NUT III).

Ao nível de fronteiras, o concelho de Sernancelhe confronta, a norte, com Tabuaço e São João da Pesqueira, a este, com Penedono e Trancoso, a sul, com Aguiar da Beira, a sudeste com Sátão, e a noroeste com Moimenta da Beira. As 13 freguesias que o constituem perfazem uma área total de 228,6 Km<sup>2</sup> e possuem as seguintes denominações: Lamosa (onde se insere a ARU), Arnas, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias de Fonte Arcada e Escurquela, União das Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, União das Freguesias de Penso e Freixinho, União das Freguesias de Ferreirim e Macieira e Carregal.

A povoação de Lamosa situa-se a meio caminho entre as Serras da Lapa e Nave, a poente da Vila de Sernancelhe, sede concelho, da qual dista cerca de 17 Km. O principal acesso é feito através da Estrada Municipal EM581, que se desenvolve no extremo nascente do núcleo antigo compacto no sentido norte-sul, e cuja ligação à Estrada Nacional EN226, após passar por Carregal, permite a ligação à vila de Sernancelhe. Possui uma localização em planalto, numa altitude acima dos 800 metros, possuindo invernos rigorosos e verões relativamente amenos. De acordo com Costa e Silva (2018: 40), *“embora encaixada entre as serras da Nave e da Lapa, o terreno de Lamosa é pouco acidentado predominando vertentes suaves que descaem para um fértil e húmido vale de lameiros e várzeas”*.

O PDM de Sernancelhe indica Lamosa como aglomerado de nível 3, indicando uma média relevância urbano-funcional à escala municipal.

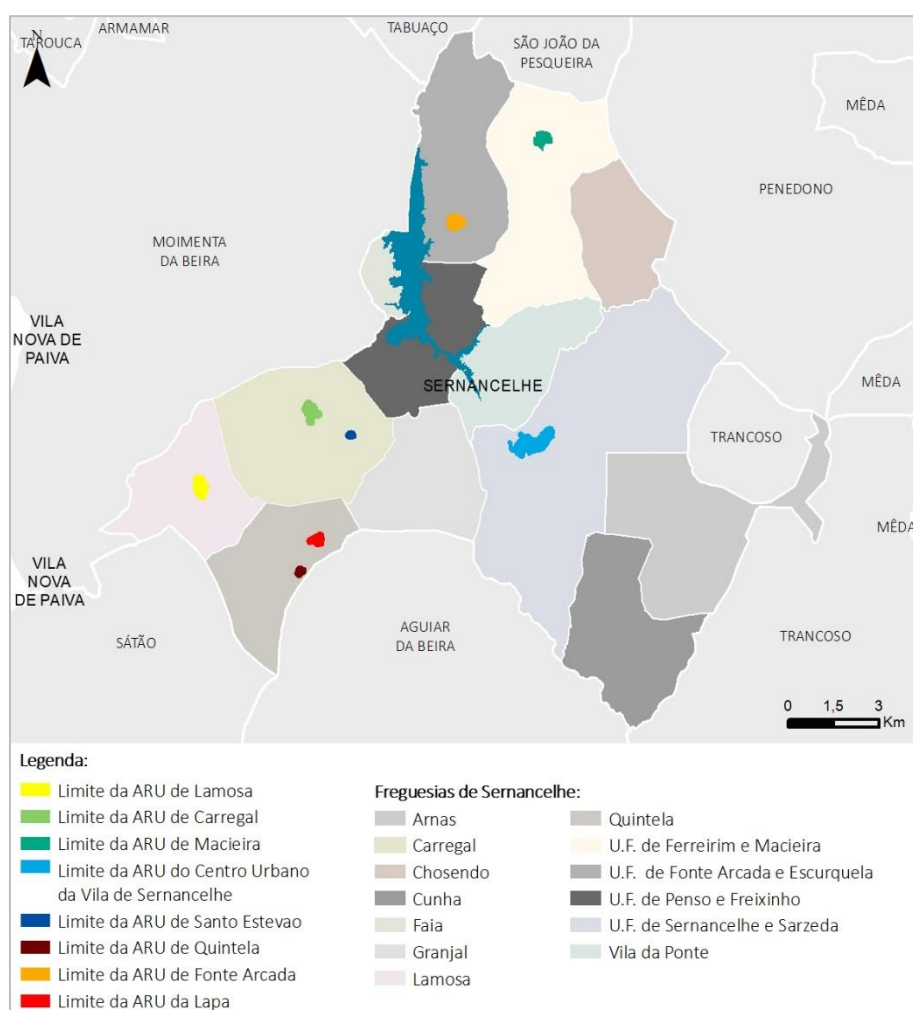


Figura 5 - Enquadramento Territorial da ARU de Lamosa

### 3.2. Enquadramento histórico

A povoação de Lamosa teve a sua origem junto ao Ribeiro, tendo-se expandido subindo o Outeiro e descendo depois, em direção a norte, mas aproveitando sempre a encosta menos húmida. A sua toponímia resulta, provavelmente das suas características fisiográficas, sendo um local dotado de uma densa rede hidrográfica, e, por essa razão, um sítio onde se forma facilmente lama, nas terras pretas de aluvião dos vales férteis dos ribeiros que aqui ocorrem. A presença de água e os bons solos para cultivo foram forte atrativo para pastores, caçadores e agricultores, que ocuparam os pastos verdejantes, os terrenos férteis e a floresta densa.

A ocupação humana da freguesia da Lamosa terá iniciado na pré-história, como comprovam o menir existente no Toiro e o Padrão localizado junto ao limite de Águas Boas. No entanto, por todo o concelho

de Sernancelhe, existem diversos elementos que conferem a uma ocupação humana remota, datada da época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal.

Segundo a divisão provincial romana efetuada pelo Imperador Augusto, no ano 27 a.C., a região de Lamosa situava-se na Lusitânia, que ia do Douro ao Guadiana e do Atlântico ao centro da Península Ibérica. Entre os anos 409 e 456, este território foi ocupado pelos Suevos, tendo passado depois para o domínio visigótico, e mais tarde tomado pelos muçulmanos.

A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámula ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). A ocupação deste território pelos árabes ocorreu entre os séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

A povoação de Lamosa terá sido originada com a reconquista cristã, tendo derivado provavelmente de um “casato” ou “quinta” que surgiu entre os Séculos XI e XII. É possível que tenha constituído uma quinta do Convento de Nossa Senhora de Cárquere, fundada pelo Conde D. Henrique, encontrando-se, a origem da povoação relacionada com a presença dos monges. Esta povoação é mencionada num documento de 1507, mas sem outras referências adicionais. Lamosa pertenceu ao concelho e Caria e Rua desde a reconquista cristã até à sua extinção em 1885, quando foi integrada no concelho de Sernancelhe.

Os Jesuítas foram os grandes impulsionadores da freguesia de Lamosa, no Século XVII, tendo visionado valorizar toda esta área, de forma complementar ao desenvolvimento do Santuário da Lapa. Neste contexto, em Lamosa, foram criados diversos caminhos, construída uma ponte sobre o rio Paiva e edificada uma Igreja, como forma de encaminhar os peregrinos para a Lapa e lhes conferir melhores condições de acolhimento. Os jesuítas de Coimbra foram também os responsáveis por tornar esta povoação numa freguesia, sendo que, quando foram expulsos, a sua igreja foi dada à Universidade de Coimbra.

Registos datados de princípios do Século XVI referem que Lamosa possuía já cerca de 150 habitantes (33 famílias). As Memórias Paroquiais de 1758 referem a existência de 40 fogos e 140 habitantes (cerca de 160 a 200 residentes), denotando um aumento populacional. Os Censos de 1864 denotam a duplicação da população, tendo registado 75 fogos e 327 pessoas, crescimento que viria a ocorrer até 1950.

A partir desta altura, começou a verificar-se uma forte emigração para os centros urbanos e para o estrangeiro, que, na década, seguinte, se aliou a uma franca redução da taxa de natalidade, resultando num decréscimo da população, mas que desde essa altura e, até 2001, tem vindo a crescer.

### 3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

A delimitação da ARU de Lamosa integra-se nas políticas públicas constantes dos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) de âmbito municipal em vigor, justificando a análise das opções de desenvolvimento territorial definidas pelos IGT em vigor, nomeadamente do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

#### 3.3.1. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Sernancelhe, publicado em Diário da República, 2.<sup>a</sup> série n.º 9 de 14 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 487/2015, assume como objetivo principal (artigo 2º) a consolidação do papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional, determinando os seguintes objetivos estratégicos:

- a) *“Potenciar a centralidade conferida pelos novos eixos viários;*
- b) *Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- c) *Promover o desenvolvimento policêntrico do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial;*
- d) *Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;*
- e) *Consolidar o peso económico das indústrias extrativas e agroalimentares;*
- f) *Desenvolver o turismo e as atividades socioeconómicas conexas;*
- g) *Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos;*
- h) *Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”.*

O Modelo Territorial desejado para Sernancelhe é o *“de um concelho que se pretende mais Aberto e Atrativo, mais Competitivo e Dinâmico, mais Equilibrado e Ordenado e mais Sustentável e com Qualidade de Vida.”* (CM Sernancelhe, 2012: 110).

A carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe indica as seguintes categorias de solo, integradas em solo urbano, para a área afeta à ARU de Lamosa:

- Solo urbanizado: espaços residenciais de nível II e espaços de uso especial;
- Solo urbanizável: espaços residenciais de expansão de nível II;
- Espaços verdes: espaços verdes de proteção e salvaguarda.

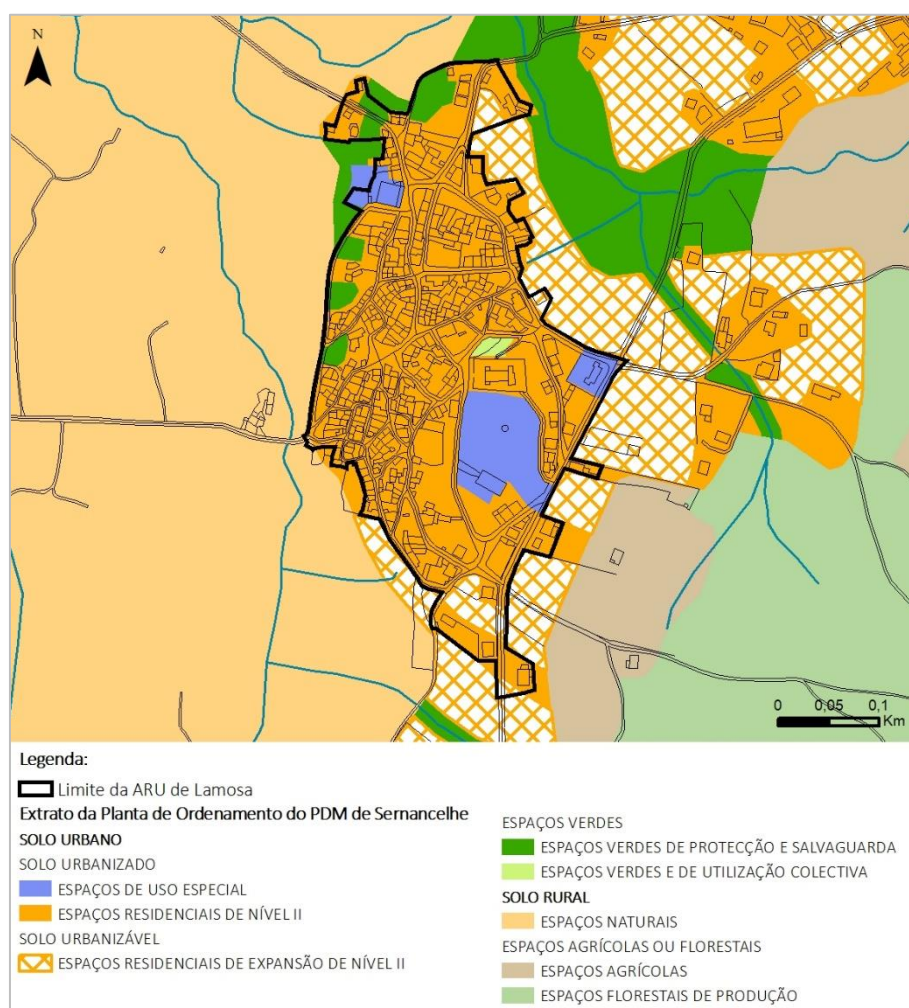


Figura 6 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo

Consideram-se as seguintes opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Lamosa:

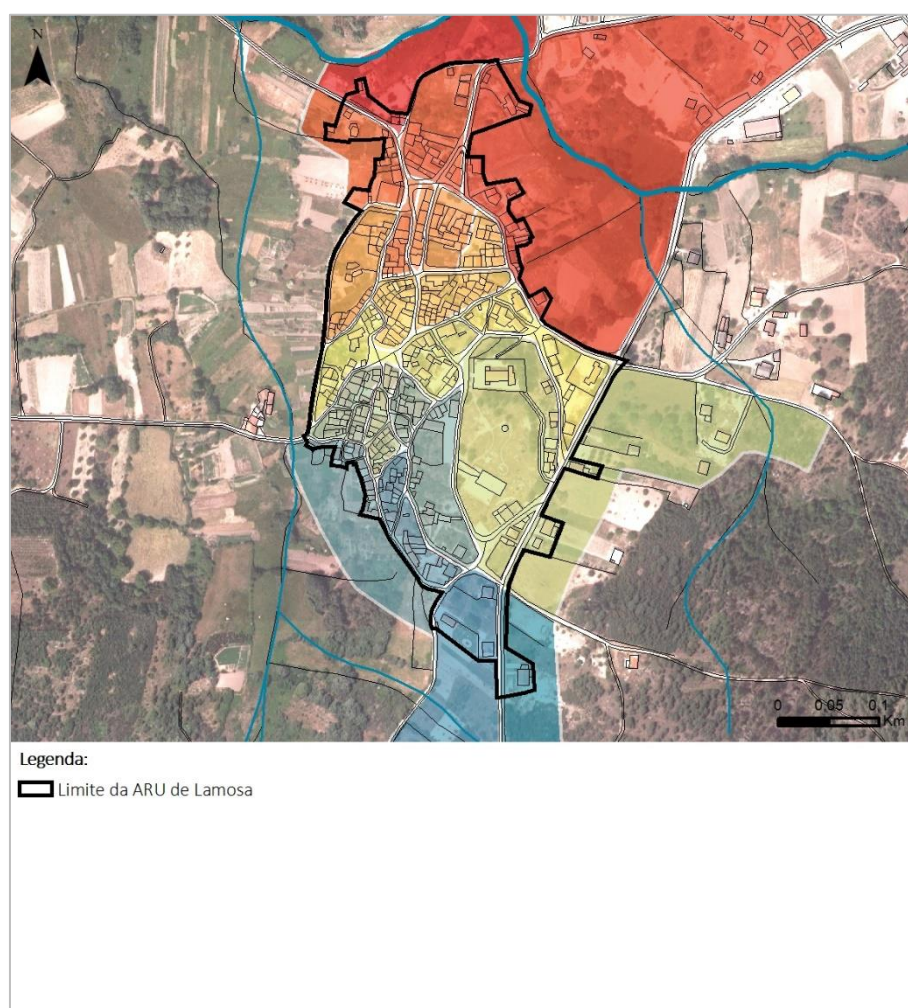
| OPÇÕES ESTRATÉGICAS                                              | OBJETIVOS ESPECÍFICOS                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho | 1.2. Atrair e fixar novos residentes                                                                                  |
|                                                                  | 1.2. Atrair e fixar iniciativas e investimentos                                                                       |
| 2. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias     | 2.1. Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico                                       |
|                                                                  | 2.2. Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas              |
|                                                                  | 2.3. Diversificar as iniciativas locais direccionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais |

| OPÇÕES ESTRATÉGICAS                                                                                                                                                           | OBJETIVOS ESPECÍFICOS                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Promover o desenvolvimento do concelho e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e coesão territorial                                                          | 3.1. Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas                      |
|                                                                                                                                                                               | 3.2. Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna |
|                                                                                                                                                                               | 3.3. Reordenar e requalificar a rede de equipamentos                                              |
| 4. Controlar, ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural                                                           | 4.1. Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários                      |
|                                                                                                                                                                               | 4.2. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos            |
|                                                                                                                                                                               | 4.3. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural                                 |
| 5. Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos | 5.1. Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal                                         |
|                                                                                                                                                                               | 5.2. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural                           |
| 6. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços                                     | 6.1. Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos            |
|                                                                                                                                                                               | 6.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais                 |

Tabela 2 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe

### 3.4. Caracterização da área urbana delimitada como ARU de Lamosa

A caracterização da ARU de Lamosa sustenta-se na informação disponibilizada pelo INE ao nível da população, socio economia e parque habitacional. Esta informação encontra-se dividida em subsecções estatísticas, tendo sido selecionadas no âmbito do presente trabalho aquelas cuja incidência territorial é a área afeta à ARU e cujas unidades fazem mais sentido no estudo do território em causa. Assim, para a caracterização da ARU de Lamosa foram consideradas as 24 subsecções que se espacializam de seguida.



*Figura 7 – Subsecções estatísticas da BGRI*

A demais caracterização efetuada, relativa à rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural teve por base a análise de diversos documentos estratégicos e históricos, devidamente complementada com os dados recolhidos em visitas de campo.

### 3.4.1. População

A ARU de Lamosa possui 144 indivíduos residentes, dos quais 67 são do sexo masculino (46,5%) e 77 são do sexo feminino (53,5%), representando uma densidade populacional de 13,9 hab/ha. Os agregados familiares são de pequena dimensão, com as 58 famílias residentes a indicar a existência média de apenas 2 a 3 pessoas por família.

A distribuição espacial da população pelas diferentes subsecções estatísticas permite apurar a presença de um maior número de indivíduos residentes na área central da ARU e no setor nordeste (representado a bege e castanho na figura anterior), e uma menor densidade populacional no setor poente do centro urbano de Lamosa.

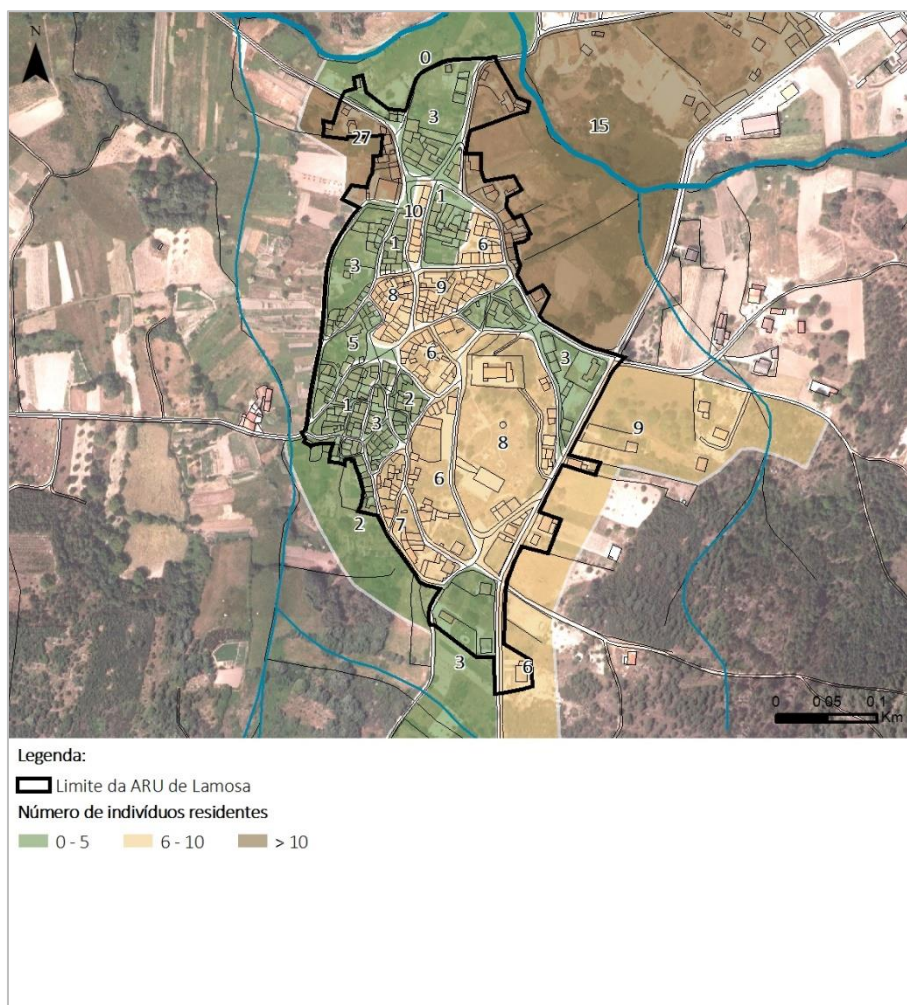


Figura 8 – População residente na ARU de Lamosa

| N.º DE INDIVÍDUOS      | CONCELHO DE SERNANCELHE | FREGUESIA DE LAMOSA | ARU DE LAMOSA |
|------------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| <b>Residentes</b>      | 5.671                   | 179                 | <b>144</b>    |
| Masculinos             | 2.747                   | 86                  | <b>67</b>     |
| Femininos              | 2.924                   | 93                  | <b>77</b>     |
| <b>N.º de famílias</b> | 2.206                   | 72                  | <b>58</b>     |

Tabela 3 – População residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Lamosa

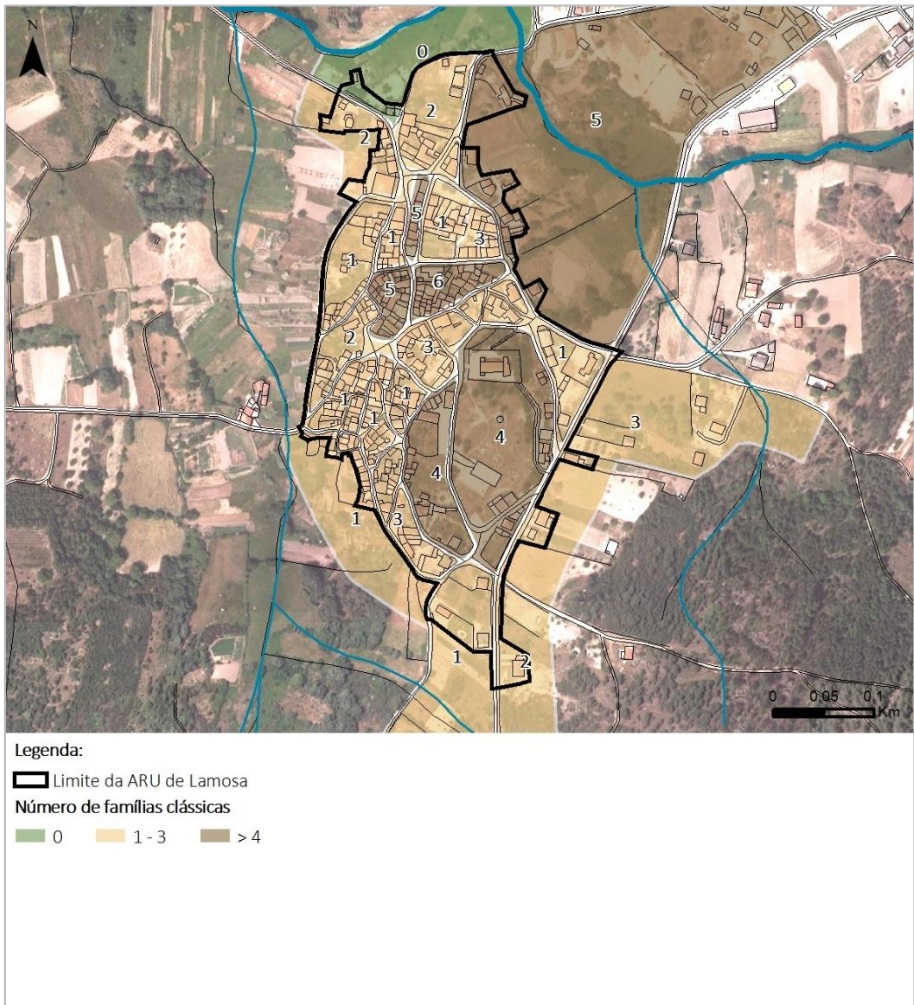


Figura 9 – Famílias residentes na ARU de Lamosa

A distribuição da população residente por grupos etários indica que mais de 90% da população residente possui 20 ou mais anos, representando uma população envelhecida ou com grande tendência para envelhecimento.

|                            | GRUPOS ETÁRIOS (ANOS) |           |           |           |             |             |
|----------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
|                            | 0 AOS 4               | 5 AOS 9   | 10 AOS 13 | 14 AOS 19 | 20 AOS 64   | 65 OU MAIS  |
| <b>População residente</b> | 4<br>2,8%             | 2<br>1,4% | 1<br>0,7% | 7<br>4,9% | 65<br>45,1% | 65<br>45,1% |

*Tabela 4 – População residente, por grupo etário, na ARU de Lamosa*

### 3.4.2. Socio economia

A população ativa residente na ARU de Lamosa, é constituída por 46 indivíduos, os quais representam cerca de 1/3 do total da população residente. O número de pensionistas e reformados (76) e o número de indivíduos sem atividade económica (98) mostra-se muito superior à população ativa. Ao nível de desemprego, constata-se uma taxa de 13%, ligeiramente superior aos 11,4% verificados no concelho de Sernancelhe, mas inferior ao verificado na freguesia (16,7%). Quanto ao número de indivíduos por setor de atividade, verifica-se a tendência de terciarização evidenciada no concelho de Sernancelhe e nas suas principais freguesias, com o setor terciário a empregar mais de 60% da população residente.

|                                                            | CONCELHO DE<br>SERNANCELHE | FREGUESIA DE<br>LAMOSA | ARU DE<br>LAMOSA |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|
| <b>N.º INDIVÍDUOS</b>                                      |                            |                        |                  |
| População ativa                                            | 2.114                      | 66                     | 46               |
| Empregados                                                 | 1.873                      | 46                     | 33               |
| Desempregados                                              | 241                        | 11                     | 6                |
| À procura do 1º emprego                                    | 74                         | 2                      | 1                |
| À procura de emprego                                       | 167                        | 9                      | 5                |
| Pensionistas e reformados                                  | 1.573                      | 86                     | 76               |
| Sem atividade económica                                    | 2.840                      | 113                    | 98               |
| Que trabalham em Sernancelhe                               | 1.364                      | 23                     | 16               |
| <b>TAXA (%)</b>                                            |                            |                        |                  |
| Atividade                                                  | 37,3                       | 36,9                   | 31,9             |
| Emprego                                                    | 88,6                       | 69,7                   | 71,7             |
| Desemprego                                                 | 11,4                       | 16,7                   | 13,0             |
| <b>N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE</b> |                            |                        |                  |
| Primário                                                   | 294                        | 6                      | 4                |
| Secundário                                                 | 517                        | 11                     | 9                |
| Terciário                                                  | 1.062                      | 29                     | 20               |

Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe e na freguesia e ARU de Lamosa

### 3.4.3. Rede rodoviária e mobilidade

A compacidade do centro urbano de Lamosa revelou-se determinante para a estrutura da rede viária de suporte, resultando, quase sempre, num conjunto de arruamentos estreitos e mais ou menos sinuosos que se vão desenvolvendo em redor das construções e seus pequenos logradouros. Destes arruamentos de cariz marcadamente local destacam-se aqueles que se revelam como estruturantes, e que são compostos pela Estrada Municipal EM581, que se desenvolve no extremo nascente do núcleo antigo compacto no sentido norte-sul, pelo eixo viário Rua do Areal – Eiras Velhas, que nasce do entroncamento com a EM581 e segue para poente, atravessando Lamosa no seu setor norte, e pela Rua da Fontinha que, partindo das Eiras Velhas, segue para sul e, depois de passar a área habitacional, curva também para poente.



*Figura 10 – Rede viária: arruamentos de acesso a Lamosa  
1 – Estrada Municipal EM581; 2 – Rua do Areal*

Com um perfil típico de vias de carácter regional ou municipal, a Estrada Municipal EM581 apresenta pavimento em betuminoso, sem passeios. Os restantes arruamentos, com exceção de duas ou três situações (tal como a Rua da Fontinha), possuem pavimento em cubo de granito e apresentam também ausência de demarcação de espaço destinado especificamente à circulação pedonal. Não obstante, esta situação não coloca em causa a segurança do peão, pois o trânsito automóvel é, por norma, bastante reduzido.

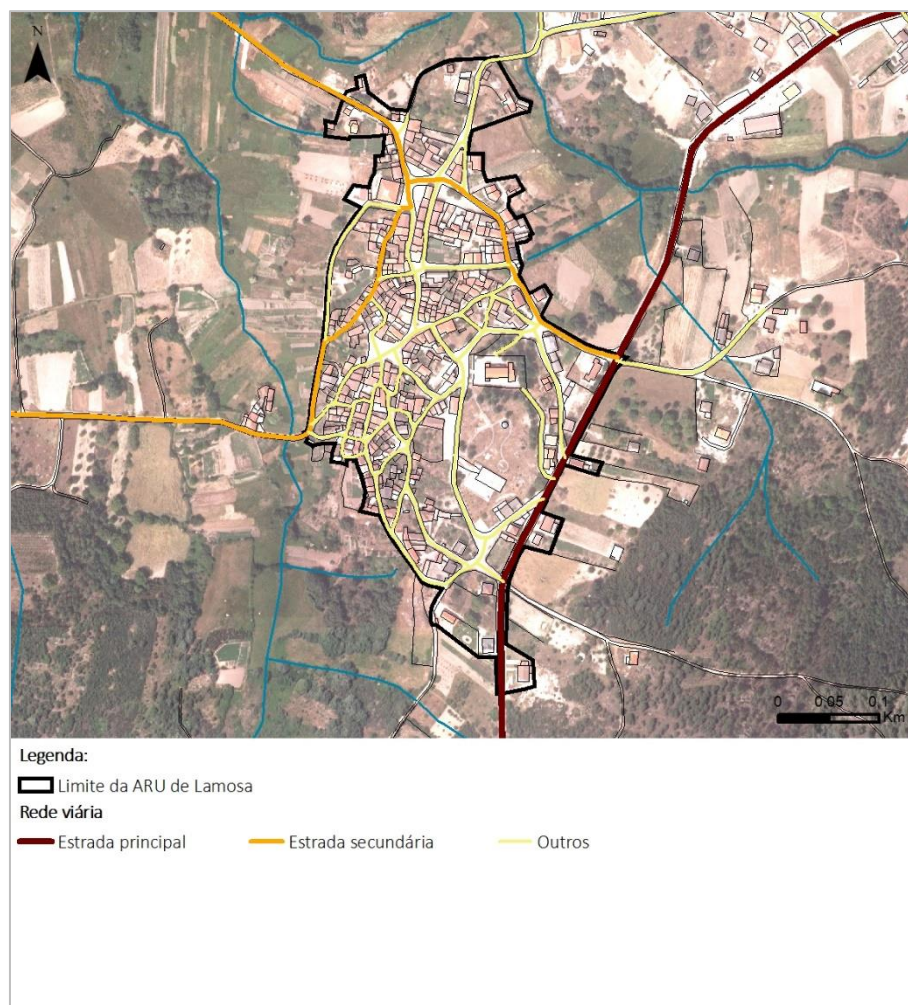


Figura 11 – Rede viária da ARU de Lamosa

#### 3.4.4. Estrutura urbana

O centro urbano de Lamosa tem origem no núcleo mais compacto, associado à antiga Igreja Matriz, marcado por pequenas construções e por ruas estreitas e sinuosas, e onde o espaço livre de qualquer ocupação se mostra escasso. Nesta área os edifícios existentes possuem, por norma, uma tipologia típica das habitações tradicionais de outrora, com 1 ou 2 pisos, e onde o material de excelência é a pedra de granito. A área de expansão, associada à Estrada Municipal EM 581 e ao eixo viária Rua do Areal – Eiras Velhas, possui características distintas, onde a presença de construções mais recentes e de áreas de logradouro mais ou menos generosas resulta em frentes urbanas mais desafogadas, quando em comparação com a compacidade verificada no centro urbano primitivo.

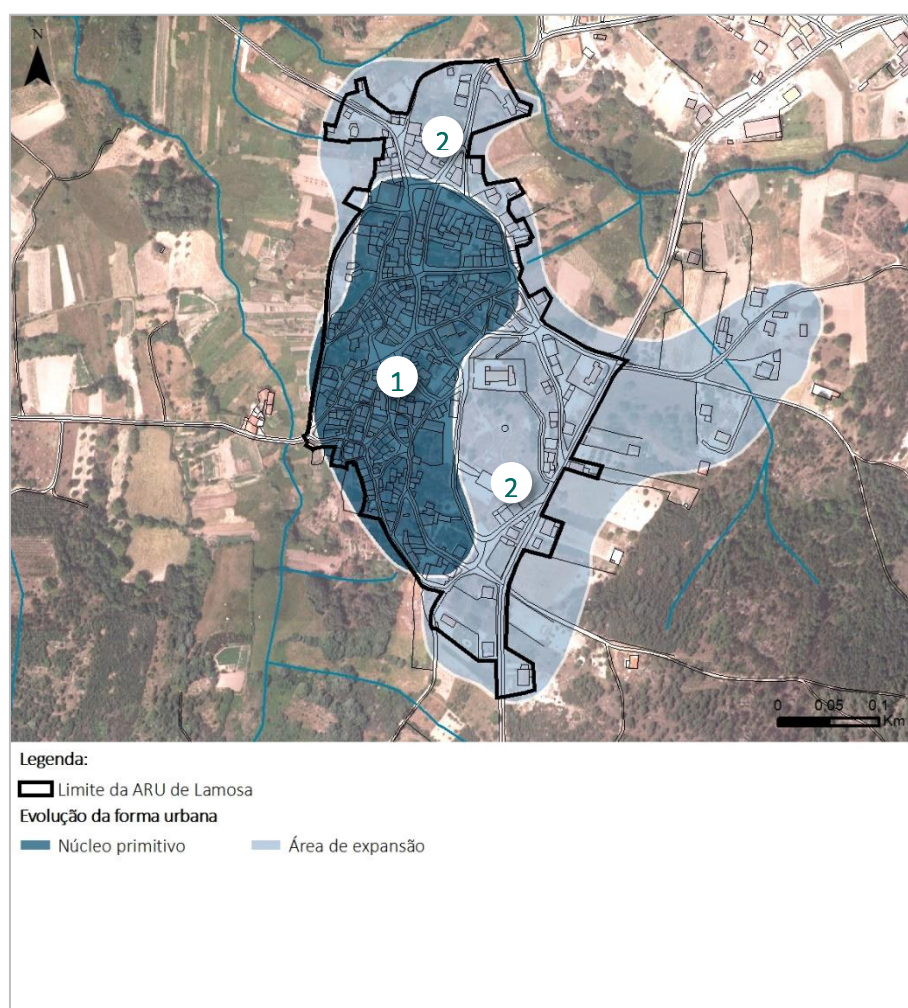


Figura 12 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Lamosa

### 3.4.5. Parque edificado

Existem 148 edifícios na área afeta à ARU de Lamosa, dos quais 146 eram exclusivamente residenciais e 2 eram principalmente residenciais, não existindo nenhum edifício identificado como principalmente não residencial. Relativamente ao número de pisos, observa-se que a totalidade dos edifícios aqui existentes possui 1 ou 2 pisos.

Do universo de 148 alojamentos existentes, e segundo o indicado pelo INE, apenas 2 encontram-se vagos/devolutos; no entanto, e de acordo com o verificado no terreno, constatou-se um abandono do edificado mais recorrente, existindo alguns edifícios em evidente estado de degradação.

|                  | N.º DE PISOS | FORMA DE OCUPAÇÃO          |                            |                                |
|------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|                  | 1 A 2        | EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL | PRINCIPALMENTE RESIDENCIAL | PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAL |
| <b>Edifícios</b> | 148<br>100%  | 146<br>98,6%               | 2<br>1,4%                  | 0<br>0%                        |

Tabela 6 – Parque habitacional da ARU de Lamosa

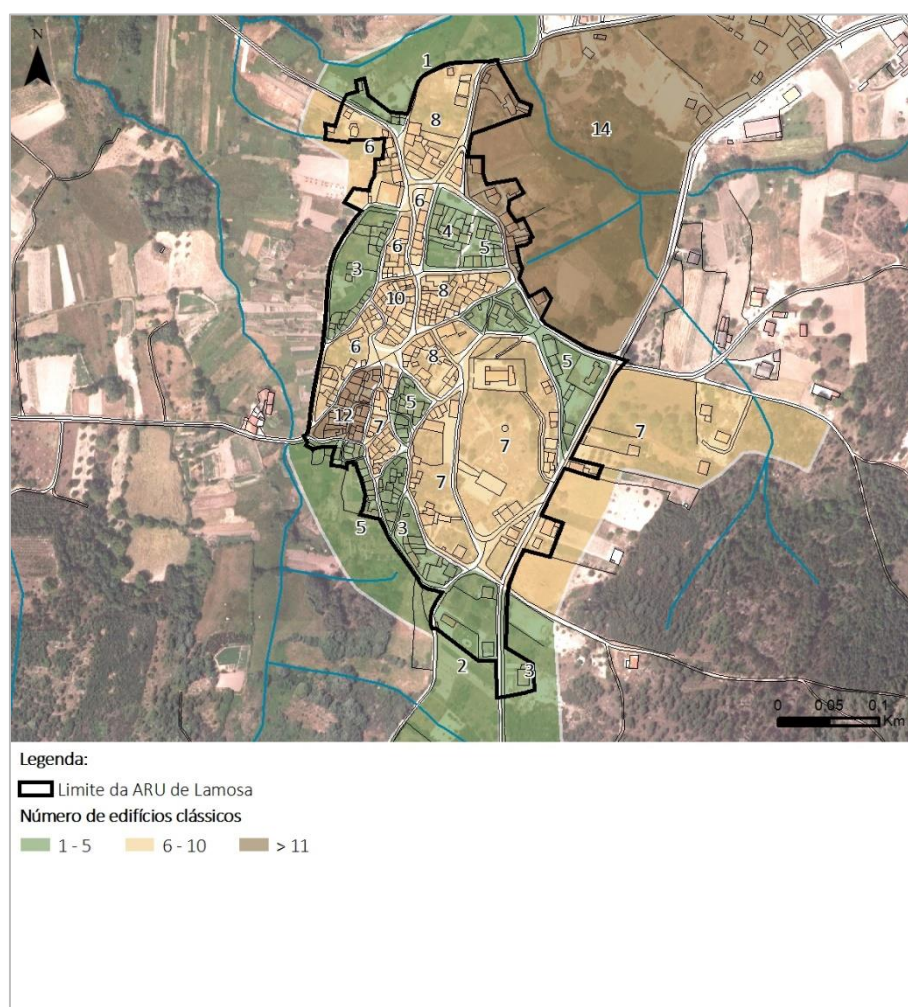
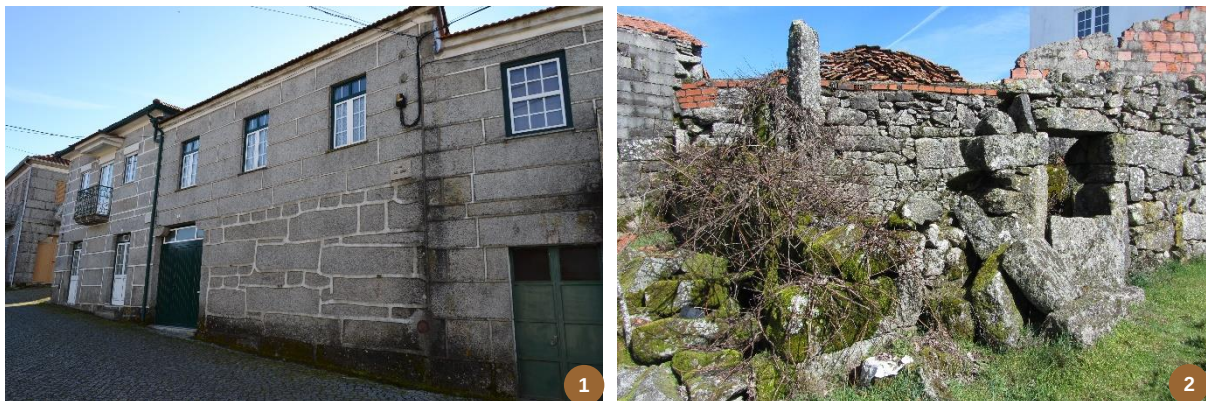


Figura 13 – Número de edifícios clássicos na ARU de Lamosa

As visitas ao terreno permitiram ainda constatar a predominância de edificado com várias décadas de existência, com a pedra de granito a assumir-se como o material de construção por excelência, assim como a carpintaria em carvalho, castanheiro e pinheiro, os materiais da região, embora nas mais recentes a madeira seja muitas vezes substituída por alumínio e PVC.



*Figura 14- Parque habitacional da ARU de Lamosa  
1 – Edifício reabilitado; 2 – Edifício em ruínas*



*Figura 15 - Parque habitacional da ARU de Lamosa  
1 – Edifício com 1 piso; 2 – Edifício com 2 pisos*

A análise da evolução do número de alojamentos na freguesia desde 1864, mostra que nas décadas de 50 e 60 ocorreu um pico na construção, mas verifica-se um decréscimo de quase um terço na década seguinte. A ARU de Lamosa possui 148 alojamentos, correspondendo ao número total de edifícios.

Analisando a incidência espacial, é possível observar que as subsecções com mais alojamentos se localizam na parte central e nascente da ARU, enquanto a zona poente apresenta menos alojamentos, assim como menos edifícios, correspondendo às áreas periféricas onde se localizam espaços verdes urbanos. Verifica-se também que as subsecções localizadas no núcleo mais antigo, de carácter mais compacto, apresentam maior número de edifícios e alojamentos.

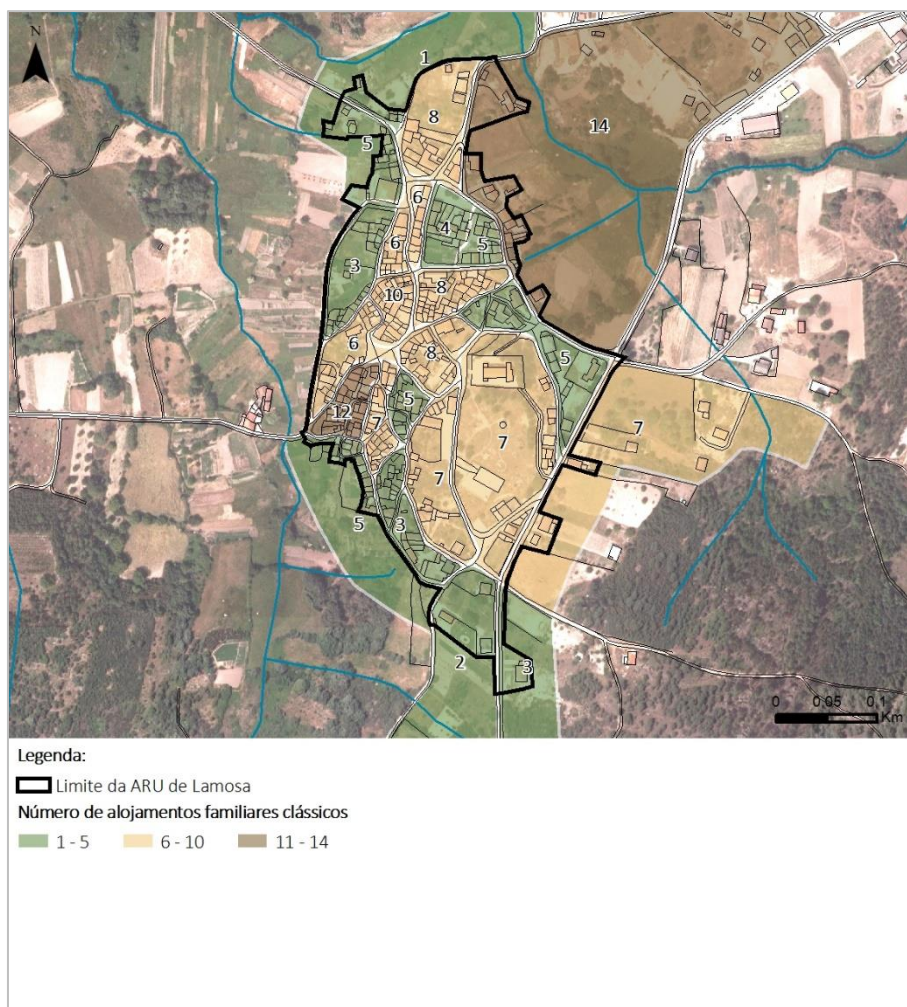


Figura 16 – Número de alojamentos clássicos na ARU de Lamosa

Do parque edificado existente merecem destaque o antigo Moinho de Vento e a antiga Escola Primária da Lamosa, que foram recentemente recuperados no sentido de acolher, respetivamente, o Centro Interpretativo da Biodiversidade da Rede Natura de Lamosa e o Centro Pedagógico da Rede Natura de Lamosa, que assumem o grande objetivo de estimular o público em geral para o conhecimento e a preservação da natureza e do património cultural, arquitetónico e arqueológico, bem como o Centro Social e Paroquial de Lamosa, pelos serviços de índole social aqui prestados à população.

### 3.4.6. Espaço público

O espaço público do centro urbano de Lamosa caracteriza-se pela presença de vias estreitas e sinuosas, que permeiam pela malha urbana, formando pequenos quarteirões. Dispersos por esta rede de vias, encontram-se pequenas praças e alargamentos que constituem verdadeiras oportunidades de encontro

da população, mas também de estruturação urbana, sendo fundamentais na mobilidade pedonal e viária.

No núcleo primitivo, que possui funções principalmente habitacionais, os arruamentos são de acesso maioritariamente local, apresentando perfis reduzidos e sinuosos, sem passeios. As vias que delimitam a ARU apresentam um carácter estruturante, possuindo um perfil mais generoso, compatível com uma circulação automóvel mais desafogada, em especial a EM581, embora se denote a carência de passeios. No interior da área urbana, o facto de não haver, por norma, diferenciação entre zonas para peões e zonas para automóveis, motivado pela inexistência de passeio e pelo facto das praças e arruamentos se encontrarem todos ao mesmo nível, resulta em uma maior continuidade do espaço público que não coloca em causa a segurança do peão, visto o trânsito automóvel ser, por norma, bastante reduzido.

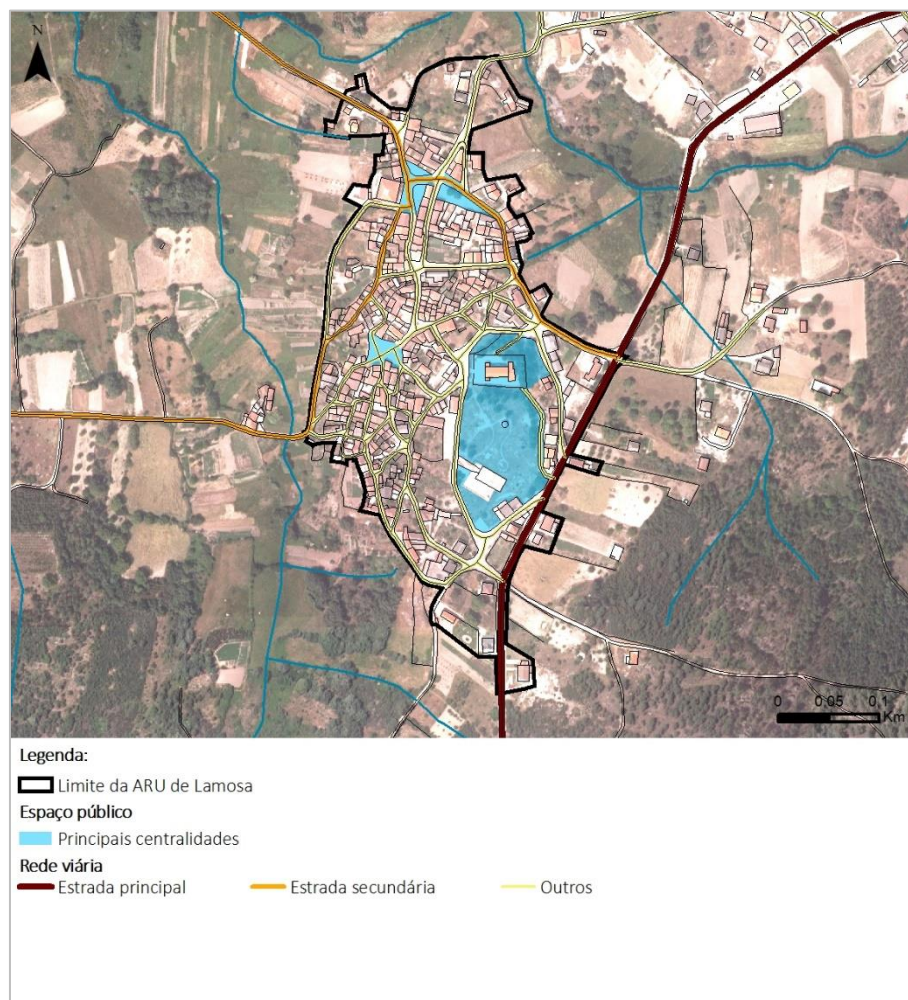


Figura 17 – Espaço público da ARU de Lamosa

As praças que pontuam esta área urbana possibilitam o encontro e estadia, encontrando-se, muitas vezes, associadas a elementos de interesse, onde se destacam, pela sua importância histórica e utilitária, as fontes.

No tocante a estes elementos de água, são de referência a Fonte da Preguiça, a Fonte da Capela (localizada junto à Igreja Velha) e a Fonte da Paula, assim como o fontenário que se encontra no Largo Eiras Velhas, em cujo centro existe uma mesa com bancos sob a copa de duas tílias.

Outro espaço público de referência é o parque onde se localiza a Igreja Matriz, o calvário, o moinho velho e o cemitério, que integra um percurso e parque infantil, destinado ao recreio e lazer da população. É também de realce o Largo da Capela, pela sua importância histórica e estrutural, onde se situava a Capela da Sr.<sup>a</sup> da Graça (demolida), sendo que atualmente constitui apenas um alargamento das vias, mas sem gerar oportunidade de estadia ou permanência da população.

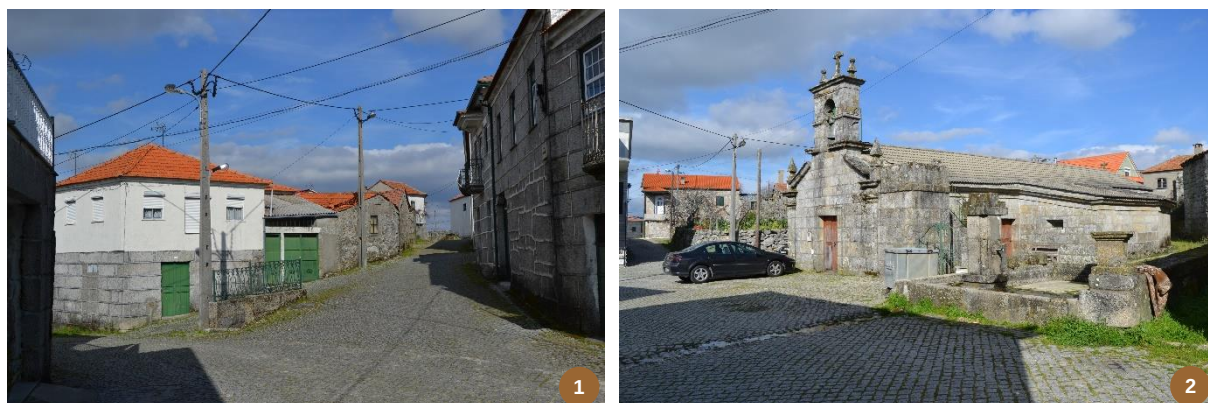


Figura 18 – Elementos de água no espaço público da ARU de Lamosa  
1 – Largo da Fonte da Preguiça; 2 – Fonte da Capela no Largo da Igreja Velha

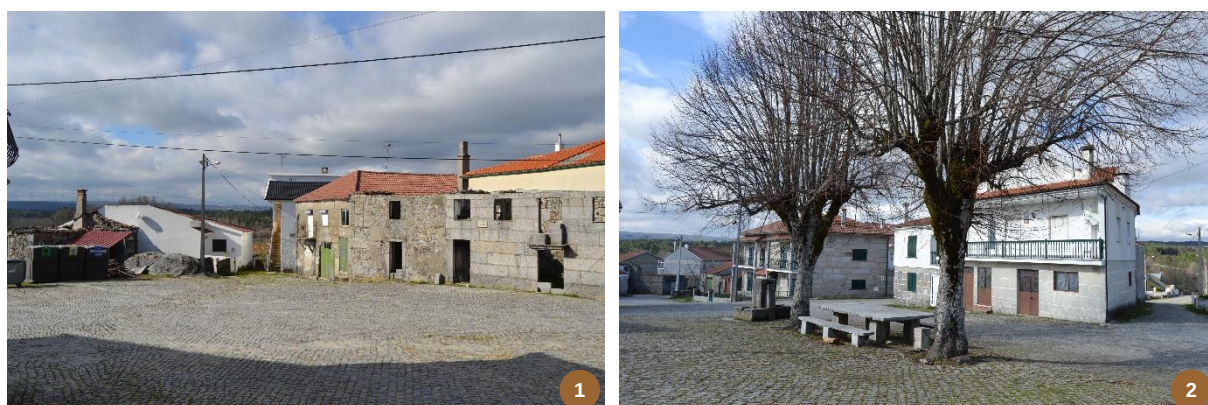


Figura 19- Espaço público da ARU de Lamosa  
1 – Largo da Capela; 2 – Largo Eiras Velhas

### 3.4.7. Património cultural e demais elementos de interesse

Na povoação de Lamosa destacam-se alguns elementos construídos que, embora não constituindo património classificado, possuem interesse patrimonial que lhes é dado pela sua história e pela importância que assumiram e ainda assumem para as gentes da terra, bem como pela sua arquitetura. Destacam-se ainda outros elementos que assumem importância acrescida na povoação, sobretudo pelas funções que lhe estão associadas atualmente.

#### **Igreja Velha de Lamosa**

Esta igreja ocupa uma posição central na área urbana. Foi mandada construir pelos Jesuítas, no sentido de constituir Lamosa como paróquia, no processo de desenvolvimento da região e criação do Santuário da Lapa, após tomarem posse dos domínios do Convento de Cárcere. Embora não seja certa a sua data de construção, estima-se que terá ocorrido entre 1580 e 1620, estando provavelmente concluída ou em fase de conclusão em 1602.

Tendo apenas uma nave, possuía três altares: o altar-mor e dois com as imagens de Cristo e da Senhora do Rosário. A escadaria para a torre sineira apenas foi incorporada em 1883.

Junto à igreja, encontra-se o fontanário que foi trazido da capela na década de 60, a qual foi demolida em 1976, após mais de 400 anos de existência.

#### **Fontes/ Fontenários Públicos**

Os fontenários públicos existentes em Lamosa situam-se dispersos pela área urbana. Outrora utilizados para abastecimento de água da população e, eventualmente, para rega, constituem hoje elementos de água que evocam a sua importância social passada.

O abastecimento público de água com fontenários foi inaugurado em 1943, integrando três fontenários: um na Capela (com bebedouro para animais), outro junto à Igreja Velha, e o último nas Eiras Velhas. Mais tarde, foi construído um chafariz no Ribeiro.

Destaca-se também a Fonte da Paula, o primeiro fontanário público a ser construído. Neste local, em inícios do Século XX, existia já uma exploração da nascente para consumo humano, tendo sido remodelada em 1924 por razões de segurança, e, em 1929, foi construído o fontanário em granito, possuindo duas bicas, tanque para os animais, e um tanque maior utilizado como lavadouro e reservatório para a rega.

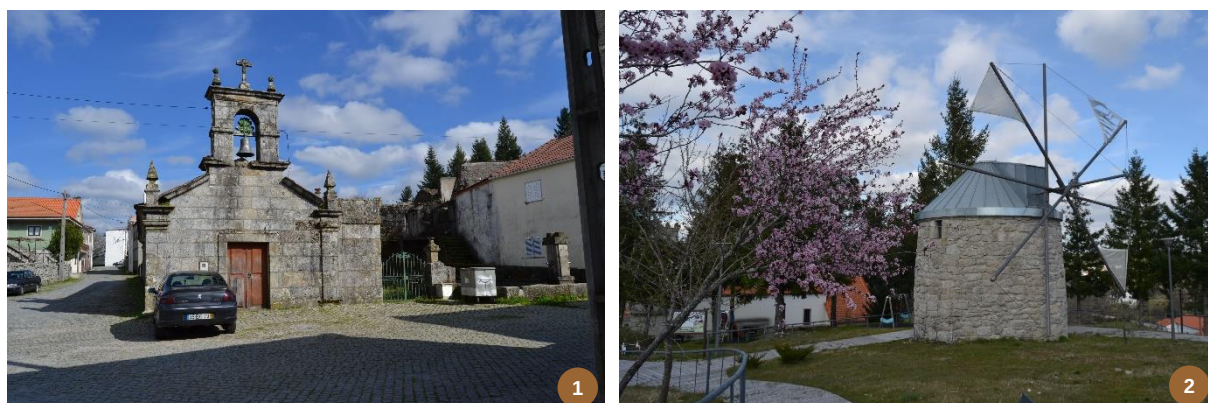
#### **Moinho de Vento de Lamosa (Centro Interpretativo da Biodiversidade da Rede Natura de Lamosa)**

O moinho foi construído na década de 20 do Século passado, por Manuel Moleiro. Apesar de nunca ter funcionado, é detentor de grande simbolismo para a população local. Em 2004, foi adquirido pela Junta de Freguesia e, em 2009, o Município de Sernancelhe iniciou um projeto para a sua recuperação, atribuindo-lhe novas funções como Centro Interpretativo da Rede Natura.

Esta edificação, que serve de sede ao Núcleo Ambiental de Interpretação da Natureza, possui uma exposição permanente, acompanhada de atividades didáticas, lúdicas e formativas, assumindo o objetivo de estimular o público para o conhecimento e a preservação da natureza e do património cultural, arquitetónico e arqueológico. Constitui também o ponto de partida para o trilho de Lamosa.

### **Escola (Centro Pedagógico da Rede Natura de Lamosa)**

O edifício da escola foi inaugurado em 1958, possuindo uma arquitetura característica das escolas primárias do Estado Novo. Desde 2005 deixou de servir como escola, funcionando atualmente como Centro Pedagógico da Rede Natura. As obras de adaptação do Centro decorreram entre 2012 e 2013, encontrando-se este apetrechado com jogos didáticos sobre fauna e flora, mapas de percursos e jogos da glória, para além de ter em permanência um teatro de fantoches para os mais pequenos. Complementarmente a este centro, foram criados um percurso pedestre interpretativo, assim como instalados abrigos Observatórios da Natureza.



*Figura 20 - Património e elementos de interesse de Lamosa*

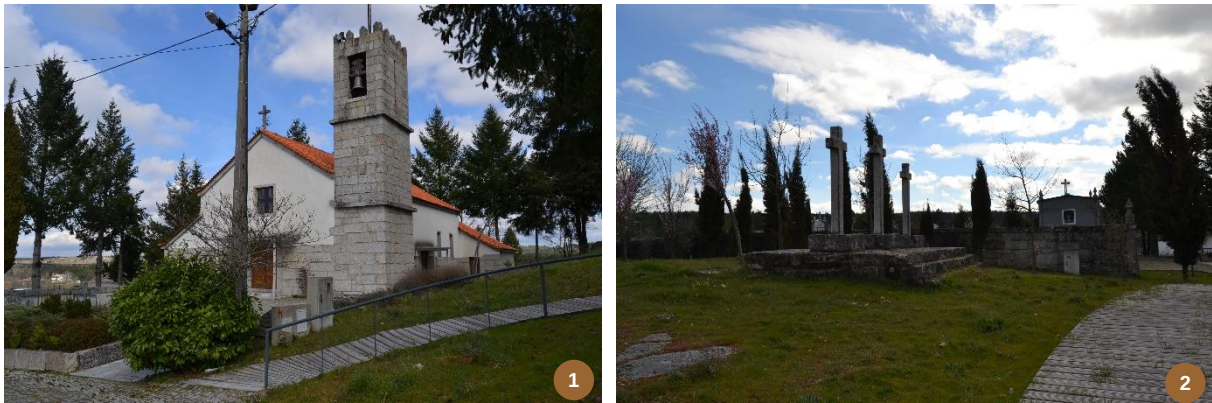
*1 – Igreja Velha; 2 – Moinho de Vento de Lamosa*

### **Igreja Matriz de Lamosa**

A Igreja Matriz foi construída face à necessidade da existência de um espaço que pudesse albergar todos os paroquianos em condições de conforto, que já na Igreja Velha já não era possível acolher a população no seu interior, para assistir aos rituais litúrgicos. Foi construída num terreno baldio do Outeiro, e inaugurada em 1959.

### **Calvário**

O calvário localiza-se junto ao cemitério, no ponto mais alto da freguesia. Embora não se conheça a data da sua construção, sabe-se que, em 1883, este já existia, tendo nessa altura sido alvo de reparações e sido construído o pedestal em granito. Nessa altura, constituía o local de chegada de uma via-sacra que se encontrava distribuída pela freguesia e assinalada com cruzeiros de madeira, as quais foram substituídas por cruzeiros em granito, quando foi construída a nova Igreja.



*Figura 21- Património e elementos de interesse de Lamosa  
1 – Igreja Matriz; 2 – Calvário*

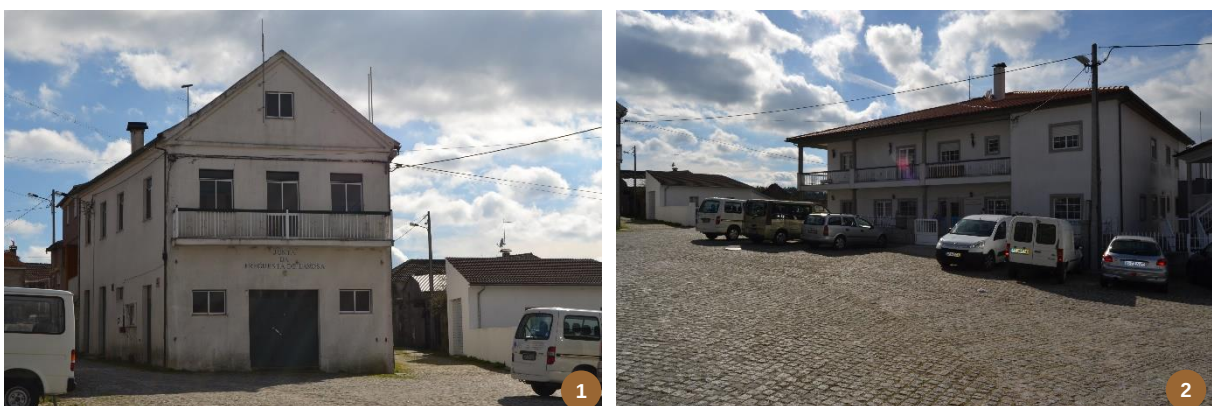
### **Junta de Freguesia de Lamosa**

Este edifício funcionou, inicialmente, como Casa do Povo, tendo sido inaugurado em 1971, embora com alguns espaços inacabados. Instalou-se aí o Centro de Dia de Apoio Domiciliário.

Atualmente funciona aqui a sede da Junta de Freguesia de Lamosa, servindo também de apoio a várias atividades, entre as quais as festas tradicionais de Lamosa.

### **Centro Social e Paroquial de Lamosa**

O Centro Social e Paroquial foi inaugurado em 1998, após ter funcionado nas instalações da Casa do Povo, a título provisório. Apresenta diversos serviços, funcionando como centro de dia, com a prestação de cuidados a indivíduos e famílias), serviços de enfermagem, fisioterapia, e integrando uma estrutura residencial para pessoas idosas, além de fornecer serviços de apoio domiciliário.



*Figura 22- Figura 23- Património e elementos de interesse de Lamosa  
1 – Junta de Freguesia de Lamosa; 2 – Centro Social e Paroquial de Lamosa*

### Forno comunitário

O antigo forno comunitário foi, possivelmente, um dos primeiros equipamentos a ser construído em Lamosa, embora não haja certezas quanto à sua data de construção. Era utilizado pela comunidade para cozer o pão, sendo que, por vezes, juntavam-se duas ou três famílias, de modo a economizar lenha.

No princípio do Século XX, ocorreu uma intervenção, de modo a torna-lo mais pequeno, com o capear do interior do forno com uma nova camada de granito. A casa do forno tinha a fornalha ao fundo, enquanto à entrada à direita, havia uma bancada que servia para colocar tabuleiros e outros utensílios. Encostados às paredes, encontravam-se poiais de pedra onde as pessoas se sentavam. O forno possuía assim uma função utilitária, mas também social, sendo local de reunião da população, especialmente no Inverno, onde permitia refúgio do frio.

Em 1999, foi tomada decisão para demolição do forno, tendo, em sua substituição, sido construído um novo forno comunitário, assegurando a sua função.

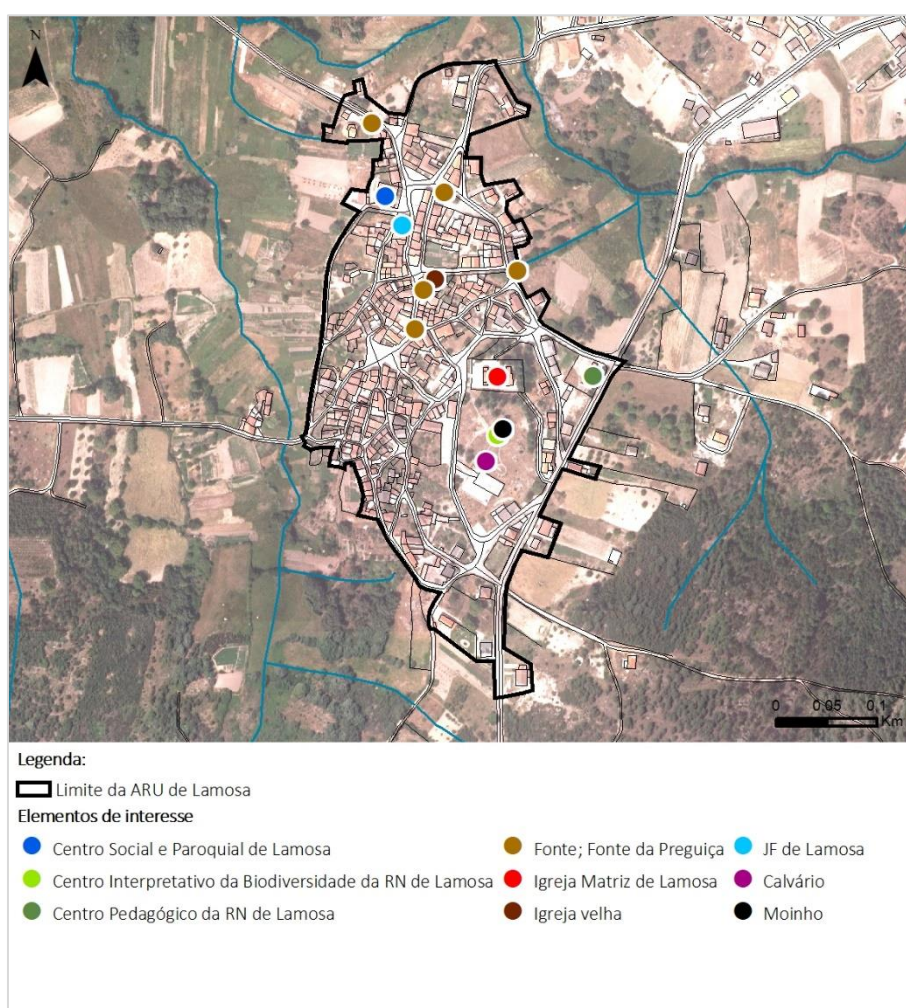


Figura 24- Elementos de interesse na ARU de Lamosa

Merecem ainda aqui referência alguns elementos arqueológicos localizados na freguesia de Lamosa, nas imediações do centro urbano objeto de ARU: a Necrópole da Lameira (situada a poente) e a Necrópole de A-do-Godinho e o Menir de Lamosa (situados a nordeste).

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana

O artigo 3º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana indica os objetivos estratégicos para os quais, de uma forma articulada, a reabilitação urbana deverá contribuir:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) 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;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, o PDM de Sernancelhe definiu, aquando da sua revisão, um conjunto de diretrizes e objetivos estratégicos que deverão orientar e sustentar a política de desenvolvimento urbano do município no horizonte 2025. Desse conjunto de objetivos estratégicos mencionam-se aqueles que constituem enquadramento estratégico para a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Lamosa:

- Atrair e fixar novos residentes;
- Atrair e fixar iniciativas e investimentos;
- Criar condições para a instalação de projetos de desenvolvimento turístico;
- Reforçar o peso social e económico do turismo, apostando na instalação de novas unidades turísticas;
- Diversificar as iniciativas locais direcionadas para o turismo, em conciliação com o comércio e serviços locais;
- Completar, reordenar e requalificar as redes de infraestruturas básicas;
- Completar, reordenar e requalificar a rede viária concelhia e facilitar a mobilidade interna;
- Reordenar e requalificar a rede de equipamentos;
- Reestruturar e requalificar os perímetros urbanos dos polos secundários;
- Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação fora dos perímetros urbanos;
- Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rural;
- Proteger e valorizar a Estrutura Ecológica Municipal;
- Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural;
- Garantir a manutenção de serviços públicos mínimos nos espaços rurais periféricos;
- Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade das populações rurais.

Os **objetivos estratégicos** a prosseguir no âmbito da operacionalização da ARU de Lamosa sustentam-se no quadro estratégico da política de cidades e de regeneração urbana que vigora em Portugal, na estratégia de desenvolvimento urbano definida pelo PDM de Sernancelhe para o centro urbano de Lamosa e nas oportunidades, problemas e desafios identificado no âmbito da caracterização territorial da área de intervenção, sendo os seguintes:

## **1. Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano de Lamosa**

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;

- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

## **2. Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa**

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## **3. Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa**

- 3.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 3.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 3.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

## 5. Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais constituem, no quadro legal em vigor, um instrumento de estímulo às operações de requalificação urbana, procurando incentivar os privados a uma intervenção mais ativa no processo de regeneração urbana. A lei consagra um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, ao IVA e IRS.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo. 14º, do RJRU, na delimitação de uma ARU, o Município está obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o IMI e o IMT. Nos termos do RJRU, o Município, na qualidade de entidade gestora, pode também estabelecer um regime especial de taxas municipais para as operações urbanísticas de reabilitação urbana e pode, ainda, definir, no quadro do CIMI, penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína.

Assim sendo, o Município de Sernancelhe determina a necessidade e conveniência da aplicação imediata dos benefícios fiscais em sede de IMI, IMT, IVA e IRS, descritos abaixo e apresentados de forma mais exaustiva no Anexo B. O Município pretende, ainda, definir um regime especial de taxas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana realizadas em ARU.

A eventual definição de penalizações em sede de IMI para os edifícios em mau estado de conservação ou ruína, bem como a criação de outros instrumentos de incentivo e apoio financeiro às intervenções de reabilitação urbana, terá lugar numa fase posterior do processo, quando for definida a operação de reabilitação urbana relativa à ARU em causa.

### 5.1. Benefícios fiscais relativos a imóveis localizados na ARU

#### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Ficam isentos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Lamosa. Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal. (Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

### **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), na primeira transmissão onerosa de prédios ou frações autónomas reabilitados, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU. (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

Isenção do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras (Artigo 45º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

### **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

Será aplicada uma taxa reduzida de 6% do IVA em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU de Lamosa. (verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

### **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)**

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana. (Artigo 71º do EBF – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).

### **“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: i) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois 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”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, na sua atual redação).*

### **“Reabilitação de edifícios”:**

*“A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. (Artigo 2.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual).*

### **“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”. (Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação).*

### **“Reabilitação urbanística”**

*“O processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril”. (Artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, na sua redação atual).*

## 5.2. Incentivos associados às taxas municipais

Nos termos do artigo 67º do RJRU, os municípios podem estabelecer um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização de operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU.

Assim, estabelece o Município os seguintes incentivos em sede de taxas municipais:

- Isenção do pagamento das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Isenção de pagamento da taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas para as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;

As isenções de pagamento de taxas municipais relacionadas com as operações urbanísticas de reabilitação urbana executadas em ARU aqui definidas deverão ser transpostas para o Regulamento de Tabela de Taxas Municipais do Município de Sernancelhe.

## Bibliografia

- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caraterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Costa, António. 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Costa, João Carlos Pina e Silva, Carlos de Oliveira. 2018. Lamosa. História de uma Aldeia Serrana. Prefácio - Edições de Autor/ Médio Tejo Edições.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua atual redação.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.
- IHRU. 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Moreira, Vasco. 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.

- Município de Sernancelhe, Lamosa [Online]. Disponível em: <http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/concelho/freguesiasconcelho.html?id=113:lamosa>
- Lamosa Natural [Online]. Disponível em: <https://www.lamosanatural.pt/>
- Portal Nacional de Municípios e Freguesias, Sernancelhe, Lamosa [Online]. Disponível em: <https://www.municipiosefreguesias.pt/freguesia/3245/bem-vindo-a%3Cbr%3Efreguesia-de-lamosa>
- Sernancelhe – António Canotilho [Online]. Disponível em: <http://sernancelhe.planetaclix.pt/freguesias-lamosa.htm>
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

## ANEXOS

### ANEXO A - Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lamosa (Escala 1:2.000)



## ANEXO B - Benefícios fiscais na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lamosa

| IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reabilitação de Imóveis               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Benefício</b>                      | <b>Isonção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos</b> , a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. <b>Renovação por mais 5 anos</b> , no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Procedimento</b>                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação.</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Materialização</b>                 | Dispensa de pagamento do IMI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Enquadramento legal</b>            | Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Condições</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul> <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p> |

| <b>Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Benefício</b>                                                             | <b>Isenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Procedimento</b>                                                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.</li> <li>2. Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Materialização</b>                                                        | Dispensa de pagamento de IMT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Enquadramento legal</b>                                                   | Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Condições</b>                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul>                                                                                                                                               |
| <b>Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Benefício</b>                                                             | <b>Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no <b>prazo de 3 anos</b> a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Procedimento</b>                                                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>                                                                                                                                     |
| <b>Materialização</b>                                                        | Dispensa de pagamento de IMT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Enquadramento legal</b>                                                   | Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Condições</b>                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul> <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.</p> |

| <b>IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Empreitadas de Reabilitação Urbana</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Benefício</b>                                | <b>Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA</b> em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. |
| <b>Procedimento</b>                             | Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.                                                                                                                                        |
| <b>Materialização</b>                           | Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Enquadramento legal</b>                      | Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Condições</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;</li> <li>• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.</li> </ul>                                                                                                                              |

| <b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Reabilitação de Imóveis</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Benefício</b>                                              | <b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Procedimento</b>                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>                                                                                                     |
| <b>Materialização</b>                                         | Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Enquadramento legal</b>                                    | Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Condições</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do 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.</li> </ul> |
| <b>Alienação de Imóveis Recuperados</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Benefício</b>                                              | <b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Procedimento</b>                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>                                                                                                     |
| <b>Materialização</b>                                         | Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Enquadramento legal</b>                                    | Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Condições</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação.</li> </ul>                                      |
| <b>Arrendamento de Imóveis Recuperados</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| <b>IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Benefício</b>                                              | <b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Procedimento</b>                                           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>                                                                |
| <b>Materialização</b>                                         | Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Enquadramento legal</b>                                    | Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Condições</b>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica, nos termos do Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação.</li> </ul> |