

DELIMITAÇÃO DAS NOVAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE LAMEGO

Setembro de 2023



O presente documento corresponde ao Relatório 1 dos trabalhos de Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana para o Município de Lamego, tendo sido elaborado por uma equipa técnica da Agenda Urbana – Estudos e Consultoria, Lda.

Setembro de 2023

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Contexto Geral	1
1.2. Enquadramento Legal	3
1.3. Síntese Metodológica	4
2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
2.1. Caracterização Territorial	6
2.2. Contexto Socioeconómico	11
2.3. Dinâmicas Urbanas	14
3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS	19
4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	23
4.1. ARU da Cidade de Lamego	26
4.2. ARU de Cambres	33
4.3. ARU de Sande	40
4.4. ARU de Valdigem	45
4.5. ARU de Britiande	50
4.6. ARU de Lalim	55
4.7. ARU de Lazarim	60
5. QUADRO DE APOIO E INCENTIVOS	65
5.1. Benefícios Fiscais	65
5.2. Incentivos Municipais	69
5.3. Apoios Financeiros	70
Índice de Quadros	74
Índice de Figuras	75
Índice de Gráficos	76
Equipa Técnica	77
ANEXO - Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais atualmente em vigor	78



*Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana
no Concelho de Lamego*

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto Geral

A reabilitação urbana tem vindo a assumir um papel cada vez mais relevante, deixando de ser entendida apenas como a simples reabilitação do património edificado degradado, mas também como ação imprescindível à revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, segundo o qual a reabilitação urbana "...consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado..." e que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza, que visam tornar os espaços urbanos mais vivos e dinâmicos, para além de reabilitados do ponto de vista físico.

Foi neste contexto, conceptual e jurídico, que a Câmara Municipal de Lamego decidiu avançar para a delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana e, em simultâneo, a elaboração das respetivas Operações de Reabilitação Urbana, fundamentalmente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais, que originem um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Neste âmbito, convém recordar os antecedentes do processo de reabilitação urbana no concelho de Lamego.

Recorde-se que foi no decurso do ano de 2015 que o município de Lamego implementou 12 Áreas de Reabilitação Urbana, 7 das quais num primeiro momento e 5 num segundo momento, todas referentes ao espaço urbano da cidade.

Assim, num primeiro momento e de acordo com o Aviso n.º 6255/2015 - Diário da República n.º 109/2015, Série II de 5 de junho de 2015, a Assembleia Municipal de Lamego, deliberou aprovar, por unanimidade, em sessão ordinária do dia 14 de novembro de 2014, por proposta de deliberação n.º 500/48/14 da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 15 de setembro de 2014, e em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Lamego no dia 30 de abril de 2015, por proposta de deliberação n.º 376/48/15 da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 13 de abril de 2015, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da Seara, de Almacave, do Bairro do Castelo, da Sé, do Bairro da Ponte, de Alvorações e de Fafel, respetivamente.

Já num segundo momento, e de acordo com Aviso n.º 15285/2015 - Diário da República n.º 254/2015, Série II de 30 de dezembro de 2015, a Assembleia Municipal de Lamego deliberou aprovar, por unanimidade, em sessão ordinária do dia 30 de novembro de 2015, por proposta de deliberação n.º 1004/48/15 da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 30 de agosto de 2015, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da Preguiça/Cerrado, de Nazes, das Amoreiras, do Parque Urbano/Medelo e de Santa Cruz.

Entretanto, e porque o âmbito temporal das ARU é de apenas 3 anos, se não for criada nesse período a respetiva Operação de Reabilitação Urbana, a verdade é que essas ARU já caducaram e esse foi o principal motivo para o município de Lamego relançar um processo de delimitação de novas ARU.

Com este novo processo, o município de Lamego pretende reforçar a importância atribuída à reabilitação urbana, adotando uma estratégia municipal, harmoniosa e coerente, para a área urbana da cidade como um todo, mas, também, que proporcione um alargamento das condições de intervenção a aglomerados urbanos e outras centralidades existentes no seu território que, por virtude da degradação do edificado, se verificaram lugares estrategicamente prioritários de reabilitação urbana.

Por outro lado, a nova estratégia pretende, também, criar condições duradouras e sustentáveis de valorização do território, através do desenvolvimento articulado das Operações de Reabilitação Urbana referentes a cada uma das ARU, quer se tratem de natureza Simples ou natureza Sistemática.

Desta forma, o município de Lamego cria as bases para uma intervenção integrada de reabilitação urbana na cidade e em outras centralidades existentes no concelho, potenciando as oportunidades de financiamento no âmbito do Portugal 2030, mas também, estimulando as dinâmicas de investimento privado através da criação de benefícios fiscais e incentivos financeiros de programas de apoio à reabilitação urbana.

1.2. Enquadramento Legal

O presente documento corresponde à proposta de delimitação das novas ARU do Concelho de Lamego e a sua elaboração obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ por forma a, em conjunto com o respetivo documento de estratégia territorial e operacional, poder constituir-se como o instrumento legal de suporte a cada uma das Operações de Reabilitação Urbana.

De acordo com o RJRU, uma ARU é definida como sendo “uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana” (art.º 2.º).

Designadamente, uma ARU pode abranger “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas” (art.º 12.º).

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

É conveniente destacar que, no quadro das suas competências, a Câmara Municipal de Lamego decidiu proceder à delimitação das novas ARU no concelho, para serem submetidas à apreciação da Assembleia Municipal, e que, nos termos legais devidos (art.º 13º), cada uma deverá conter os seguintes elementos:

- (a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;*
- (b) A planta com a delimitação da área abrangida;*
- (c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.*

¹ Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

1.3. Síntese Metodológica

Como já se fez referência, o presente documento corresponde à proposta de delimitação das novas ARU do concelho de Lamego (Relatório 1) e, em linha com o RJRU, integra todos os elementos necessários para ser adotado pela Câmara Municipal e, posteriormente, aprovado pela Assembleia Municipal.

Sublinha-se que este documento está devidamente articulado com os trabalhos de preparação das Operações de Reabilitação Urbana referentes a cada uma das ARU, quer se tratem de natureza Simples ou natureza Sistemática.

Assim, o desenvolvimento dos trabalhos foi realizado em estreita articulação com o município de Lamego, quer ao nível da Executiva Municipal, quer ao nível do seu corpo técnico, assegurando um processo de concertação que envolve os agentes fundamentais para uma boa articulação e coordenação, de forma a assegurar a qualidade do processo e a sua exequibilidade futura.

A metodologia adotada apoia-se numa abordagem integrada baseada, em primeiro lugar, na análise dos principais documentos estratégicos e operacionais vigentes no território (Plano Diretor Municipal, Relatório do Estado do Ordenamento do Território, Estratégia Local de Habitação, Plano de Urbanização da Cidade de Lamego, entre outros), depois, na auscultação dos agentes internos ao Município e, por fim, na visita ao território de intervenção “in loco”. Desta forma, assegura-se uma efetiva capacidade de análise de todos os domínios e a compreensão das interações, dependências e efeitos potenciadores das melhores estratégias e propostas que se pretendem coerentes e ajustadas aos objetivos definidos.

Em síntese, apresentam-se no quadro seguinte as principais etapas e conteúdos do processo metodológico inerente aos trabalhos a desenvolver.

Quadro 1 – Fases e conteúdos da metodologia adotada

FASES	CONTEÚDOS
FASE 1 <i>Delimitação de ARU no concelho de Lamego</i>	<i>1.1. Elaboração da Memória Descritiva e Justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;</i> <i>1.2. Elaboração da Planta com correspondência cadastral com a delimitação da Área abrangida;</i>

	<i>1.3. Definição do Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT).</i>
--	---

FASE 2	<i>2.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção</i>
<i>Elaboração das propostas de Estratégica de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Simples</i>	<i>2.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial</i>
	<i>2.3. Modelo de Gestão e Prazo de Execução</i>
	<i>2.4. Quadro de Apoios e Incentivos</i>

FASE 3	<i>3.1. Análise e Caracterização Urbanística da Área de Intervenção</i>
<i>Elaboração das propostas de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para cada uma das ORU de natureza Sistemática</i>	<i>3.2. Definição das Opções Estratégicas de Reabilitação e do respetivo Modelo Territorial</i>
	<i>3.3. Programa de Ação da Operação de Reabilitação Urbana</i>
	<i>3.4. Modelo de Gestão e Prazo de Execução</i>
	<i>3.5. Quadro de Apoios e Incentivos</i>
	<i>3.6. Programa de Investimento Público e de Financiamento</i>

FASE 4	<i>4.1. Realização de sessão de trabalho e/ou esclarecimento para auscultação e recolha de contributos para a elaboração das propostas finais de ORU</i>
<i>Discussão Pública e validação das Propostas Finais</i>	<i>4.2. Ponderação dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final das Estratégias ou dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, respetivamente, para a execução de ORU Simples ou Sistemáticas</i>

2. CONTEXTUALIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO

2.1. Caracterização Territorial

Com o objetivo de conhecer o contexto em que se irão desenvolver as Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU existentes, foi elaborada uma breve caracterização territorial do concelho de Lamego centrada nos seguintes pontos: (i) Enquadramento Histórico, (ii) Envolvente Territorial, (iii) Estrutura Morfológica e Património Natural.

Enquadramento Histórico

O território do concelho de Lamego tem uma história antiquíssima que remonta ao tempo dos romanos, da qual resultou um património cultural e edificado diversificado e extremamente valioso que muito orgulha todos os lamecenses.

Textos históricos testemunham a importância da cidade no tempo dos Túrdulos, dos Iberos e dos Lusitanos e, mais tarde, dos Romanos e dos Mouros. Episódios dessa relevância são visíveis na referência feita a Sardinário, como Bispo de Lamego, no ano de 570, no Concílio de Lugo, ou no facto de durante reinado do rei visigodo Sisebuto, entre o ano de 612 e 621, se ter cunhado aqui moeda, o que atesta bem da importância comercial, cultural e histórica de Lamego.

Depois de tempos conturbados de guerra em que Lamego mudou várias vezes de mãos entre cristãos e árabes, a cidade viria a ser reconquistada definitivamente aos Mouros, em 29 de Novembro de 1057, por Fernando Magno de Leão. Posteriormente, terão aqui decorrido as lendárias Cortes de Lamego, onde se considera ter sido feita a aclamação de D. Afonso Henriques como Rei de Portugal e se estabeleceram as "Regras de Sucessão ao Trono".

Em 1290, o rei D. Dinis deu à cidade a carta de feira, e, em 1514, o rei D. Manuel outorgou-lhe foral novo. Na época, Lamego era já um importante centro de comércio que se desenvolvia essencialmente em torno da Sé e do Castelo, chegando a vir mercadores de Castela e de Granada, para comercializar as suas especiarias e os seus tecidos orientais.

Ainda durante o séc. XVI foi nomeado bispo de Lamego D. Manuel de Noronha, um dos mais notáveis prelados de Lamego. Ocupando a mitra durante dezoito anos, foi apelidado "o grande construtor" e é com ele que começa o culto a Nossa Senhora dos Remédios.

Beneficiando do facto de ser sede da diocese de Lamego (a única diocese em Portugal que não coincide com uma capital de distrito), no concelho construíram-se ao longo do tempo numerosas casas nobres e monumentos religiosos, dos quais se destacam a Sé Catedral, a Igreja de São Pedro de Balsemão e o Santuário da Nossa

Senhora dos Remédios, que dá também o nome à romaria anual do dia 8 de Setembro, data do feriado municipal do concelho.

Figura 1 - Sé Catedral de Lamego



É também de sublinhar que, em 1835 e em 1919, Lamego foi capital de Distrito, embora de forma efémera, o que evidencia a pujança económica e influência política da cidade no contexto nacional. Com efeito, sobretudo a partir de segunda metade do século XIX, Lamego vive um período de grande dinâmica e modernização com a abertura de novas avenidas, que ainda hoje são os eixos essenciais que estruturam a malha urbana na cidade.

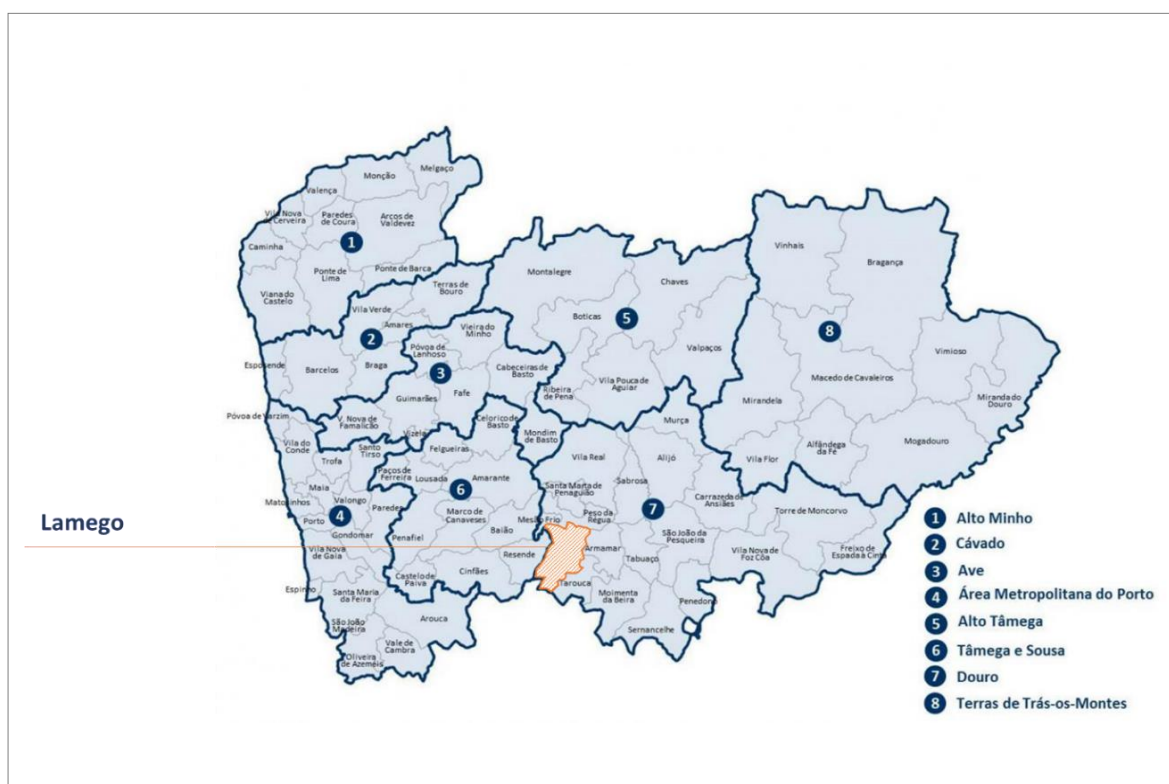
Após a implantação da República, Lamego conhece um novo período de desenvolvimento, marcado urbanisticamente pela cobertura do rio Coura, que até então passava a descoberto pela baixa da cidade. Nos anos mais recentes foram localizados no concelho alguns equipamentos e serviços relevantes, bem como se assistiu à abertura de importantes estruturas viárias o que contribuiu para afirmar e potenciar o importante papel de Lamego como centro nefrágico de toda a região.

Envolvente Territorial

O concelho de Lamego pertence à Região Norte (NUT II) e à sub-região do Douro (NUT III), situando-se aproximadamente a 64 Km de Viseu, sede do distrito.

O concelho faz fronteira com seis municípios, sendo limitado a norte pelos municípios de Mesão Frio e Peso da Régua, a leste por Armamar, a sueste por Tarouca, a sudoeste por Castro Daire e a oeste por Resende (ver Figura 2).

Figura 2 - Localização Regional do Concelho de Lamego



Embora Lamego possua uma posição geográfica central no território nacional, o concelho apresenta algumas limitações nas ligações com os principais polos urbanos e infraestruturais do litoral. Neste sentido, deve salientar-se que em termos de acessibilidades com o exterior, o concelho é servido pelas N2, N222, N226 e, sobretudo, pela A24. Esta última assume-se como uma infraestrutura determinante para o desenvolvimento do concelho, na medida que estabelece a conexão com as principais cidades portuguesas, bem como com a rede rodoviária transeuropeia. De realçar que a região aguarda há anos a construção IC26, o qual permitirá um mais rápido acesso aos concelhos vizinhos, promovendo a articulação do concelho com os principais corredores regionais.

Atendendo à sua significativa dimensão geográfica e populacional, assim como à sua relevância económica e social, Lamego constitui uma âncora estruturante e polarizadora do sistema urbano regional.

O território do concelho de Lamego estende-se por uma considerável área com cerca de 165,42 km² que, após a reorganização administrativa do país ocorrida em 2013, pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, se encontra administrativamente dividido em dezoito freguesias: Avões; Bigorne, Magueija e Pretarouca; Britiande; Cambres; Cepões, Meijinhos e Melcões; Ferreirim; Ferreiros de Avões; Figueira; Lalim; Lamego (Almacave e Sé); Lazarim; Parada do Bispo e Valdigem; Penajoia; Penude; Samodães; Sande; Várzea de Abrunhais; e Vila Nova de Souto d'El-Rei.

A grande maioria destas freguesias têm um cariz predominantemente rural, em particular aquelas que se situam mais afastadas da cidade e que têm piores acessibilidades, as quais vivem sobretudo das atividades agrícolas e de setor vitivinícola (produção de vinho do Porto).

Em termos de principais aglomerados urbanos, para além da cidade de Lamego, sede de concelho, o município possui 5 vilas, Britiande, Cambres, Lalim, Lazarim e Valdigem.

A este respeito importa referir que na Revisão do Plano Diretor Municipal de Lamego, realizada em 2015, considera-se que o Sistema Territorial e Urbano do concelho assenta fundamentalmente na cidade, enquanto âncora polarizadora do desenvolvimento do município, definindo-se num segundo nível os aglomerados de Cambres, Britiande, Penude, Valdigem e Lalim, e num terceiro nível os aglomerados de Sande, Ferreirim, Magueija e Cepões.

Estrutura Morfológica e Património Natural

O concelho de Lamego possui uma estrutura morfológica diversificada e com grande identidade, caracterizada por fortes declives, linhas de água profundas, encostas solarengas, numerosos socacos e pela deslumbrante presença do rio Douro.

Desde logo é de salientar a zona norte do concelho, mais propriamente as encostas do rio Douro, as quais estão integradas na Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro (ADV) classificado como Património Mundial. Toda a zona constitui um património paisagístico e cultural de importância mundial, caracterizada por uma paisagem notável que ilustra diferentes etapas da história humana que urge preservar.

No entanto, o despovoamento de muitos aglomerados, sobretudo os mais distantes da sede concelhia, e o consequente abandono dos espaços agrícolas envolventes pode levar a uma degradação progressiva da paisagem, aumentando os riscos de erosão do solo e de incêndios.

As áreas mais propícias a erosão e deslizamento de terrenos estão concentradas fundamentalmente nas encostas declivosas dos vales dos rios Douro e Varosa e seus afluentes, dadas as suas características geomorfológicas.

Neste território bastante rochoso destaca-se a existência de antrossolos de xisto (Tasdx), localizados sobretudo nas encostas voltadas para o rio Douro e associados ao mosaico de socacos com elevada aptidão para a cultura da vinha e da oliveira.

*Parte da zona sudoeste do concelho está integrada na Rede Natura 2000, sob a designação de Sítio da Serra de Montemuro. Esta zona possui um conjunto de habitats e espécies de fauna e flora de elevado interesse para a conservação da diversidade biológica e para a gestão sustentável dos valores naturais presentes. É de realçar a existência do lobo (*Canis lupus*), espécie ameaçada que aumenta a necessidade de preservação do território.*

No que concerne aos recursos florestais, as espécies predominantes no concelho são o pinheiro-bravo, seguido do carvalho e do eucalipto. Também existem, embora a sua presença seja menos significativa, as espécies do castanheiro e do sobreiro.

Figura 3 – Enquadramento paisagístico do concelho de Lamego



O concelho possui recursos hídricos abundantes o que facilita a utilização da água para finalidades hidroagrícolas, abastecimento público e produção de energia elétrica através de aproveitamentos hidroelétricos. Com efeito, o concelho para além de estar totalmente incluído na sua bacia hidrográfica do rio Douro (que o limita a norte), é atravessado ainda pelo rio Varosa e pelo seu afluente principal, o rio Balsemão.

Também a elevada altitude da Serra das Meadas e do Alto de Vila Lobos potenciam o aproveitamento de energia eólica, existindo presentemente parques eólicos nestas duas zonas altas do município.

Na área geográfica do concelho os recursos minerais são escassos, existindo alguns jazigos minerais de estanho e volfrâmio essencialmente associados a filões de quartzo. Presentemente todas as minas se encontram abandonadas, sendo de destacar as explorações minerais de volfrâmio na área entre Lazarim e Meijinhos (minas de Andorinha e de Meijinhos), em pequenos filões quartzosos, orientados NW-SE e NNE-SSW.

2.2. Contexto Socioeconómico

É seguidamente apresentada uma breve caracterização socioeconómica do concelho de Lamego, abordando, em particular, os elementos mais relevantes em termos demográficos e as características preponderantes da sua estrutura económica. Esta caracterização incide sobre os anos de 2001, 2011 e 2021 e inclui também algumas informações relativas à freguesia de Lamego, sede do concelho.

A compreensão das principais tendências socioeconómicas do concelho irá contribuir para se perspectivarem as estratégias de desenvolvimento preconizadas para a operação de reabilitação urbana.

Análise Demográfica

De acordo com os últimos censos de 2021, a população residente no concelho de Lamego é de 24.312 habitantes, e a população residente na freguesia de Lamego (Almacave + Sé) é de 12.071 habitantes. Estes valores correspondem a uma densidade populacional de 146,97 hab./Km² no concelho e de 597,57 hab./Km² na freguesia de Lamego. Note-se que o concelho de Lamego tem uma densidade populacional relativamente próxima da média nacional (112,2 hab./km²) e das médias das regiões Norte (168,6 hab./km²) e Centro (79,3 hab./km²), sendo a densidade da sede do concelho bastante superior, como seria de esperar, dado tratar-se de um território predominantemente urbano.

Da análise dos dados demográficos do Quadro 2, observa-se que no intervalo de tempo entre os dois últimos censos, se verificou uma perda de população no concelho, sendo esta diminuição bastante menos significativa na freguesia de Lamego, mais urbana e sede do concelho, do que a registada na média do concelho.

Enquanto no concelho se assistiu a uma redução considerável da população residente, passando-se de 26.691 habitantes para 24.312 habitantes, ou seja, perderam-se 2.379 habitantes (-8,91% da população) no espaço de 10 anos, já no que respeita à freguesia de Lamego, a diminuição foi significativamente menor no mesmo período, passando-se de 12.214 habitantes para 12.071 habitantes, ou seja perderam-se 143 habitantes (-1,17% da população).

Em resultado desta dinâmica demográfica, a freguesia de Lamego aumentou o seu peso relativo no concelho, representando em 2021 cerca de 49,6% da população total (quando, em 2001, o seu peso era de 38,7%). Ou seja, atualmente cerca de metade da população do concelho vive na cidade de Lamego.

Importa ainda destacar, como explicam vários instrumentos de gestão territorial do município, em particular os documentos da revisão do Plano Diretor Municipal, que o concelho de Lamego, tal como toda a região onde se integra, tem vindo a perder população últimas décadas, sendo esta diminuição mais intensa nas freguesias mais rurais e distantes da sede do concelho.

Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021

Unidade Territorial	Área	População Residente					Densidade Populacional (2021)
		2001	2011	2021	Variação 2011-2021		
	Km²	Nº	Nº	Nº	Nº	%	(hab./Km²)
Lamego (concelho)	165,42	28.081	26.691	24.312	-2.379	-8,91	146,97
Lamego (freguesia Almacave + Sé)	20,20	10.883	12.214	12.071	-143	-1,17	597,57

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

No que respeita à população por grupos etários, como se constata no Quadro 3, no concelho de Lamego verificaram-se as seguintes variações entre 2011 e 2021: -31,6% (0-14 anos); -19,6% (15-24 anos); -11,4% (25-64 anos) e + 17,5% (65 ou mais anos). No que se refere à freguesia de Lamego, as variações foram as seguintes: -20,1% (0-14 anos); -4,3% (15-24 anos); -5,2% (25-64 anos) e +30,5% (65 ou mais anos). Ou seja, quer no concelho, quer na freguesia de Lamego, registou-se uma diminuição da população nos três primeiros grupos etários, sendo a mais significativa no grupo etário dos 0-14 anos, e um forte crescimento no grupo etário correspondente aos mais idosos (65 ou mais anos).

Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021

Unidade Territorial	0-14 anos		Variação (%)	15-24 anos		Variação (%)	25-64 anos		Variação (%)	65 ou mais anos		Variação (%)
	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021	2011	2021	2011-2021
Lamego (concelho)	3.718	2.544	-31,6	3.026	2.531	-19,6	14.546	12.891	-11,4	5.401	6.346	+17,5
Lamego (freguesia Almacave + Sé)	1.857	1.482	-20,1	1.364	1.305	-4,3	6.866	6.509	-5,2	2.127	2.775	+30,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A análise da população residente por grupos etários permite constatar uma situação de claro envelhecimento provocada pela diminuição da base da pirâmide etária (decréscimo da população jovem) e pelo aumento do topo (crescimento da

população de idosos). De referir que o Índice de Envelhecimento concelhio passou de 145,27, em 2011, para 249,45, em 2021.

Caso não sejam tomadas medidas, esta tendência para o envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2020, mostram que a Taxa Bruta de Mortalidade (12,2‰) continua muito superior à Taxa Bruta de Natalidade (5,6‰) o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa.

É de realçar que, entre 2011 e 2021, o número famílias em alojamentos clássicos reduziu ligeiramente no concelho (1,86%), passando-se de 9.832 famílias, em 2011, para 9.649, em 2021. Este facto aconteceu em simultâneo com a redução da dimensão média das famílias e o aumento das famílias monoparentais e unipessoais, devido entre outras razões ao crescimento da dissolução de uniões e ao aumento da longevidade da população. Repare-se que, em 2011, as famílias em alojamentos clássicos constituídas por 1 ou 2 pessoas representavam 18,3% e 29,5% do total, respetivamente, e em 2021 esses valores subiram para 22,7% e 34,1%. Existe assim uma tendência no mercado para o aumento da procura por fogos de menores dimensões.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2011 e 2021, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição no município de Lamego, passando 7,54% para 5,13%, sendo, no entanto, superior à média nacional (3,08%). A taxa é mais elevada entre a população mais idosa, sendo bastante maior no sexo feminino (6,50%) do que no sexo masculino (3,58%).

Relativamente ao nível de escolaridade mais elevado completo da população de Lamego, no ano 2021, 53,2% possuía o ensino básico (12.932 habitantes), 18,3% o ensino secundário (4.457 habitantes), 0,6% o pós-secundário (154 habitantes) e 14,5% era detentora de um curso de ensino superior (3.522 habitantes).

Estrutura Económica

Segundo os Censos de 2021, o concelho de Lamego tem uma população ativa de 10.327 pessoas e uma população total empregada de 9.268 pessoas. Estes valores permitem constatar que Lamego regista uma taxa de atividade de 42,48%, ligeiramente inferior à média do País (46,58%).

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que, em 2021, 851 trabalhadores (9,2%) estão ligados ao sector Primário, 1.807 trabalhadores (19,5%) exercem atividade no sector Secundário e 6.610 trabalhadores (71,3%) estão empregados no sector Terciário - no Terciário Social 3.510 (37,9%) e no Terciário Económico 3.100 (33,4%).

Estes dados evidenciam que na atualidade o sector Terciário que tem claramente maior peso em termos de emprego, sendo que os sectores Primário e Secundário têm vindo a perder relevância no concelho.

Assim, em termos de população empregada destacam-se no concelho de Lamego, as empresas relacionadas com o Comércio por grosso e a retalho, a reparação de veículos automóveis e motociclos (1.403), a Administração Pública e Defesa; a

Segurança Social Obrigatória (1.174), a Construção (1.005), as Atividades de saúde humana e apoio social 964), a Educação (899), a Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (851) e as Indústrias transformadoras (685).

Importa sublinhar que, entre 2011 e 2021, foi no sector Terciário que se criaram mais empregos, sobretudo nos serviços concentrados essencialmente na sede de concelho, aumentando o número de trabalhadores no sector em termos relativos.

Quanto ao sector Primário, este tem vindo a reduzir a importância, dado que tem vindo a perder ativos à medida que os produtores agrícolas vão envelhecendo e abandonando as suas explorações.

O desemprego no concelho de Lamego registou, em 2021, uma taxa elevada situada em 10,25%, correspondendo a 1.059 trabalhadores (no País, a taxa de desemprego situou-se em 8,13%), no entanto menor que a taxa de 14,51% verificada em 2011 (1.723 trabalhadores). O desemprego é maior no sexo feminino (481 homens e 578 mulheres estavam desempregados em 2021).

2.3. Dinâmicas Urbanas

Parque Edificado

Como se observa no Quadro 4, entre 2011 e 2021, assistiu-se no concelho ao aumento de cerca de 0,1 % do número de edifícios (17 edifícios) e de 2,1% de alojamentos (336 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 12.415 edifícios a que correspondiam 16.659 alojamentos familiares clássicos. No que respeita à freguesia da Lamego, o aumento foi de cerca de 2,8% do número de edifícios (85 edifícios) e de 5,5% do número de alojamentos (370 alojamentos). Assim, em 2021, o parque edificado era constituído por 3.135 edifícios a que correspondiam 7.103 alojamentos familiares clássicos.

No concelho é de realçar o ligeiro aumento do número de alojamentos familiares clássicos (2,1%), em contraste com a redução do número de famílias registado em igual período (1,86%).

Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021

Local de Residência	Edifícios		Variação 2011-2021 (%)	Alojamentos Familiares		Variação 2011-2021 (%)
	2011	2021		2011	2021	
Lamego (Concelho)	12.398	12.415	0,1	16.323	16.659	2,1

Lamego (Freguesia Almacave + Sé)	3.050	3.135	2,8	6.733	7.103	5,5
----------------------------------	-------	-------	-----	-------	-------	-----

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Foi também realizada outra análise da situação habitacional do concelho de Lamego, tendo em consideração a evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar. Esta análise é uma importante ajuda para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho de Lamego, possibilitando prospetivar as tendências para os próximos anos das dinâmicas do parque habitacional.

Assim sendo e pela observação do Quadro 5, pode-se constatar que, de modo geral, desde 2001 se verificou uma tendência clara para a redução do número de fogos concluídos e licenciados anualmente.

Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2019

Lamego	Nº de fogos em construções novas para habitação familiar	
Ano	Licenciados	Concluídos
2001	520	392
2002	528	391
2003	253	518
2004	193	320
2005	155	238
2006	144	182
2007	202	128
2008	178	139
2009	106	154
2010	126	205
2011	101	107
2012	63	152
2013	58	56
2014	17	24
2015	35	38
2016	46	24
2017	30	55
2018	45	15
2019	42	40

2020	99	26
2021	22	35

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

No entanto, repare-se que os dados das Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, parecem indicar, que a partir de 2014 se assiste a uma ténue melhoria na dinâmica construtiva no concelho, o que se espera venha a confirmar-se no futuro. Todavia, em 2021, no concelho foram concluídos 35 fogos e licenciados 22 fogos, valores manifestamente baixos quando comparados com os números do início do século.

Consideram-se, assim, fundamentais os esforços realizados presentemente pela autarquia com o objetivo de recuperação da dinâmica habitacional, nomeadamente através de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração da Estratégia Local de Habitação e deste documento relativo à Delimitação das Novas Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana para o Município de Lamego.

Edificado com Valor Patrimonial

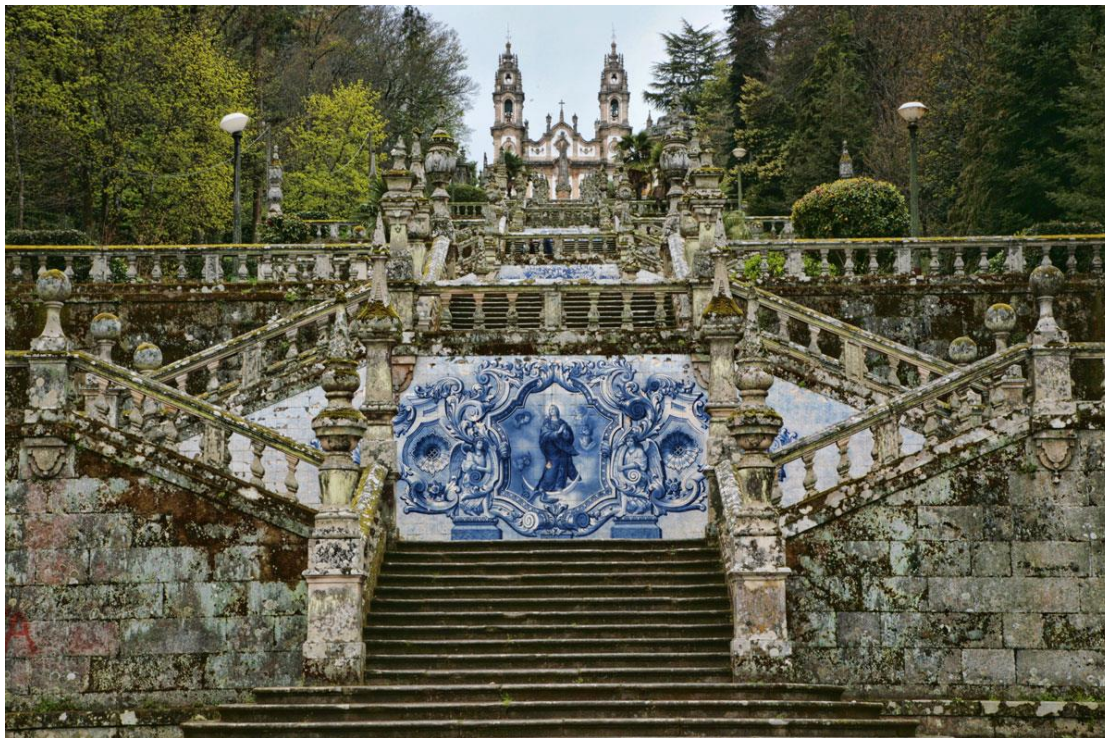
O concelho de Lamego possui um vasto património edificado de elevado valor, repartido pela cidade e pelas distintas freguesias do concelho. A existência deste património traduz um passado muito rico em acontecimentos históricos e sociais, os quais constituem o legado do que é hoje a matriz cultural do concelho.

Com efeito, para além da Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro (ADV), classificada pela UNESCO como Património Mundial, existe no concelho de Lamego diverso património edificado classificado na lista elaborada pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC), como Monumento Nacional (MN), Imóvel de Interesse Público (IIP), Imóvel de Interesse Municipal (IIM), ou em Vias de Classificação (VC).

Entre este património é de salientar, particularmente, a Sé Catedral de Lamego (MN), o Santuário da Nossa Senhora dos Remédios (IIP), o Castelo de Lamego (MN), a Basílica de São Pedro de Balsemão (MN), o Cine-Teatro Ribeiro Conceição (IIP) e o Paço Episcopal (Museu de Lamego), dado que constituem peças notáveis de história e de arquitetura, fundamentais para a identidade e cultura dos lamecenses.

Importa ainda sublinhar que existem também nas várias freguesias do concelho alguns edifícios com significativo valor arquitetónico (igrejas, casas armoriadas ou monumentos), que fazem parte da história e do património de Lamego, os quais representam elementos importantes para o desenvolvimento cultural e a atração turística.

Figura 4 – Santuário de Nossa Senhora dos Remédios



Acessibilidades e Transportes

Como referido anteriormente, embora o concelho de Lamego possua uma posição geográfica central no território nacional, apresenta algumas limitações nas ligações com os principais pólos urbanos e infraestruturais do País, devido fundamentalmente às condições orográficas do terreno caracterizado por acentuados declives e à presença de linhas de água difíceis de ultrapassar.

No entanto, nos últimos anos têm sido realizados alguns investimentos da rede rodoviária significativos no sentido de melhorar esta situação, sendo que as principais vias que servem atualmente o concelho são as seguintes:

- *A24 - Autoestrada que estabelece a conexão entre Viseu e Chaves, tendo três nós no concelho (Bigorne/Pretarouca, Lamego e Valdigem). A A24 assume-se como uma infraestrutura determinante para o concelho, na medida que possibilita a ligação com as principais cidades portuguesas, assim como com a Rede Transeuropeia de Autoestradas (RTE-T);*
- *EN2 - antiga nacional que liga Chaves a Faro e que cruza a cidade de Lamego de norte a sul. Presentemente é utilizada fundamentalmente nas ligações intra-concelhias e locais, tendo nalguns troços um perfil idêntico a uma rua*

urbana. Possui também uma intensa utilização como atração turística (Roteiro da EN2);

- *EN226 - antiga estrada de ligação de Amarante a Trancoso muito utilizada nas ligações intra-concelhias e nos deslocamentos de âmbito local.*

Para além destas vias estruturantes, é de sublinhar que a região aguarda há anos a construção IC26 (em projeto). Trata-se de um Itinerário Complementar que vai ligar Amarante ao Peso da Régua e Lamego a Trancoso e que irá ter dois nós no concelho (Lamego A24 e Zona Industrial de Várzea de Abrunhais), e que permitirá um acesso mais rápido aos municípios vizinhos, promovendo a articulação do concelho com os principais corredores regionais.

No que concerne aos transportes públicos, Lamego possui uma central de camionagem e quatro linhas urbanas, a linha verde, linha azul, linha amarela e linha vermelha, de pequenos autocarros designados por “Verdinhos”.

Existem várias ligações diárias com as cidades vizinhas e praticamente com todas as sedes de freguesia do concelho, bem como transportes diários ou semanais com os principais centros urbanos do País.

De realçar ainda a relevância para as deslocações entre a sede de concelho e as suas freguesias das praças de táxi localizadas na Av. Visconde Guedes Teixeira (zona baixa da cidade) e da Praça do Comércio (zona alta da cidade).

3. OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

O Município de Lamego tem vindo a dedicar uma particular atenção à temática da reabilitação urbana, como modo de promover melhores condições urbanas e ambientais, que possibilitem um território com uma identidade reforçada, mais coeso, mais sustentável, mais inclusivo e apto a atrair novos moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

O processo de delimitação de ARU teve origem no ano de 2013, quando o Município de Lamego começou a equacionar os benefícios da sua implementação, enquadrada numa estratégia global de intervenção e de reabilitação urbanística da cidade de Lamego e das principais áreas centrais das freguesias.

Em termos concretos, a Assembleia Municipal de Lamego deliberou aprovar por unanimidade em sessão ordinária do dia 14 de novembro de 2014, por proposta de deliberação n.º 500/48/14 da Câmara Municipal aprovada por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 15 de setembro de 2014, e em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Lamego no dia 30 de abril de 2015, por proposta de deliberação n.º 376/48/15 da Câmara Municipal aprovada por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 13 de abril de 2015, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), da Seara, de Almacave, do Bairro do Castelo, da Sé, do Bairro da Ponte, de Alvorações e de Fafel.

Posteriormente, ainda em 2015, e de acordo com Aviso n.º 15285/2015 - Diário da República n.º 254/2015, Série II de 30 de dezembro de 2015, a Assembleia Municipal de Lamego deliberou aprovar, por unanimidade, em sessão ordinária do dia 30 de novembro de 2015, por proposta de deliberação n.º 1004/48/15 da Câmara Municipal aprovada, por unanimidade, em reunião ordinária realizada no dia 30 de agosto de 2015, a delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana da Preguiça/Cerrado, de Nazes, das Amoreiras, do Parque Urbano/Medelo e de Santa Cruz.

Ou seja, no decurso do ano de 2015 o Município de Lamego implementou 12 Áreas de Reabilitação Urbana, 7 das quais num primeiro momento e 5 num segundo momento. Depois de aprovadas, as referidas 12 ARU foram comunicadas ao IHRU.

Volvidos alguns anos, e após a execução de algumas intervenções de valorização dos referidos espaços centrais, a estratégia municipal infletiu no sentido de se flexibilizar ainda mais ao contexto e dinâmicas de reabilitação mais atuais, em especial no que diz respeito às oportunidades de enquadramento no Portugal 2030, nas dinâmicas de investimento privado, fundos de investimento e programas de apoio à reabilitação nas áreas de reabilitação urbana.

O período temporal que entretanto decorreu foi muito rico em experiências e conhecimento adquirido que se revelaram essenciais para a tomada de decisão de elaborar Operações de Reabilitação Urbana associadas às ARU já existentes, por um lado, dando assim continuidade à estratégia delineada anteriormente, mas, por outro lado, evidenciando uma nova ambição que se consubstancia na definição e desenvolvimento de intervenções integradas de reabilitação urbana nos principais centros urbanos e outras centralidades existentes no território de Lamego.

É neste âmbito que se enquadra o processo de redelimitação / delimitação de ARU existentes no município de Lamego, que agora se apresenta, e que em muito resulta

das dinâmicas sociais e económicas que, entretanto, se verificaram e continuamente se verificam neste território.

Deste modo, importa aqui salientar os principais objetivos gerais que presidiram à delimitação das ARU no concelho de Lamego, não deixando de os rever e de proceder a atualizações sempre que se justifique.

Em primeiro lugar, foi e é objetivo das ARU concentrar esforços no incentivo à vivência do espaço público com incidência na reabilitação do espaço privado, numa interligação urbanisticamente qualificada e reabilitada apostando em critérios que privilegiem a mobilização de parcerias ativas e no envolvimento e investimento privado.

Deste modo, procura-se que os espaços públicos sejam potenciadores de crescimento saudável, envelhecimento ativo e integração social, sendo centrado nas pessoas, incentivando a sua interligação e envolvimento, ajudando assim a criar uma comunidade mais forte e coesa.

O desenvolvimento de ARU das Áreas Centrais das Cidades e das Freguesias fundamenta-se numa estratégia de estímulo a um espaço público mais humanista, acessível a todos e integrador do espaço privado. Um espaço de todos e para todos, criador de laços entre os concidadãos.

Estas áreas devem ser locais vivos e vividos, geradores de relações interpessoais, aglutinadores de funções e urbanisticamente reabilitados. Para isso, propõe-se muitas vezes a requalificação do espaço público existente, tendo como principal objetivo a melhoria da qualidade do ambiente urbano, bem como o incentivo às intervenções de reabilitação e requalificação do edificado envolvente, incluindo património e espaço privado, e também património arquitetónico como é muito o caso no concelho de Lamego.

Em termos de estratégia, pretende-se uma articulação equilibrada entre a função viária, a urbana, a pedonal e a estrutura verde, que resulte em espaços que reúnam características que convidem à sua fruição. Neste sentido, é fundamental apostar no tratamento de praças, largos e ruas como espaços de permanência qualificados, privilegiando o peão e, em alguns casos, a compatibilização entre veículos, peões e os novos modos de mobilidade suave. A requalificação do espaço de percurso e estadia pedonais poderá sublinhar a multiplicidade entre o edificado e os equipamentos, permitindo o prolongamento exterior das atividades.

De igual forma, entende-se crucial a intervenção no parque edificado para dotar o tecido urbano de condições mais modernas e eficientes, para melhorar a relação custo-qualidade da habitação e para incrementar a oferta do mercado de arrendamento. Isto pode concretizar-se através da reabilitação do edificado, da ampliação de alguns edifícios ou pela execução de novas construções como complemento de edifícios já existentes.

A requalificação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, envolve desde a realização de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações. Neste sentido, são muito relevantes a melhoria das condições de conforto, nomeadamente

ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que respeita ao desempenho de fachadas, vãos e coberturas.

Considera-se muito importante na execução das obras de requalificação abranger um número significativo de edifícios ou frações degradadas, cabendo aos privados um papel essencial para que intervenções sobre o edificado sejam uma realidade, particularmente no edificado destinado a uso habitacional, próprio ou dirigido ao mercado de arrendamento, até como forma de complemento aos rendimentos familiares.

A intervenção no edificado constitui igualmente o momento próprio para aumentar, diversificar e dinamizar a oferta de atividades comerciais, serviços e equipamentos públicos, sobretudo apostando na expansão da sua dimensão mais moderna, inovadora e tecnológica.

O quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros que se estabelecem ou vigoram nas ARU poderão ser um poderoso instrumento para a mobilização da vontade e do investimento privado que importa incentivar permanentemente numa lógica de grande proximidade a proprietários e investidores.

Em síntese, com a redelimitação das ARU pretende-se melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, tornar estas áreas competitivas e atrativas para os que habitam, trabalham ou visitam o concelho.

Assim sendo, a redelimitação das ARU existentes e a criação de novas ARU no concelho de Lamego tem como objetivos específicos:

- 1. Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados de acordo com os princípios da construção sustentável;*
- 2. Cezir a malha urbana através de novas construções a edificar em vazios entre parcelas já ocupadas;*
- 3. Promover a urbanização de terrenos não consolidados ou vazios, existentes no seio das malhas urbanas, realizando-se para tal loteamentos ou planos de pormenor que garantam coerência e coesão na reabilitação urbana através da nova construção e com isto promovendo-se a diversidade funcional e construtiva, bem como uma ação de qualificação do domínio público;*
- 4. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- 5. Melhorar as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;*
- 6. Inverter a tendência para a desertificação habitacional e o despovoamento do concelho;*
- 7. Garantir a proteção do património arquitetónico e cultural e promover a sua valorização;*

8. *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos, como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
9. *Modernizar e assegurar o bom funcionamento das infraestruturas urbanas;*
10. *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
11. *Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
12. *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
13. *Preservar e potenciar a Paisagem Protegida do Alto Douro Vinhateiro (ADV), classificada pela UNESCO como Património Mundial;*
14. *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
15. *Assegurar a integração funcional, a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
16. *Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar;*
17. *Promover a afirmação do núcleo central da cidade e das freguesias, reforçando a identidade local e o seu papel enquanto espaços de sociabilização;*
18. *Reforçar e tornar mais atrativo o uso habitacional e comercial tradicional;*
19. *Estimular a vitalidade e diversificação do tecido económico, fortalecendo a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;*
20. *Promover a diversidade social e cultural e a identidade do Concelho de Lamego;*
21. *Criar condições para o desenvolvimento económico de base local, associadas à atividade turística e de lazer.*

4. REVISÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Neste capítulo apresenta-se a proposta de redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Lamego tendo em consideração o seguinte:

A ARU da Cidade de Lamego resulta da integração no perímetro urbano da sede do concelho das 12 ARU anteriormente existentes - Seara, Almacave, Bairro do Castelo, Sé, Bairro da Ponte, Alvorações, Fafel, Preguiça/Cerrado, Nazes, Amoreiras, Parque Urbano/Medelo e Santa Cruz.

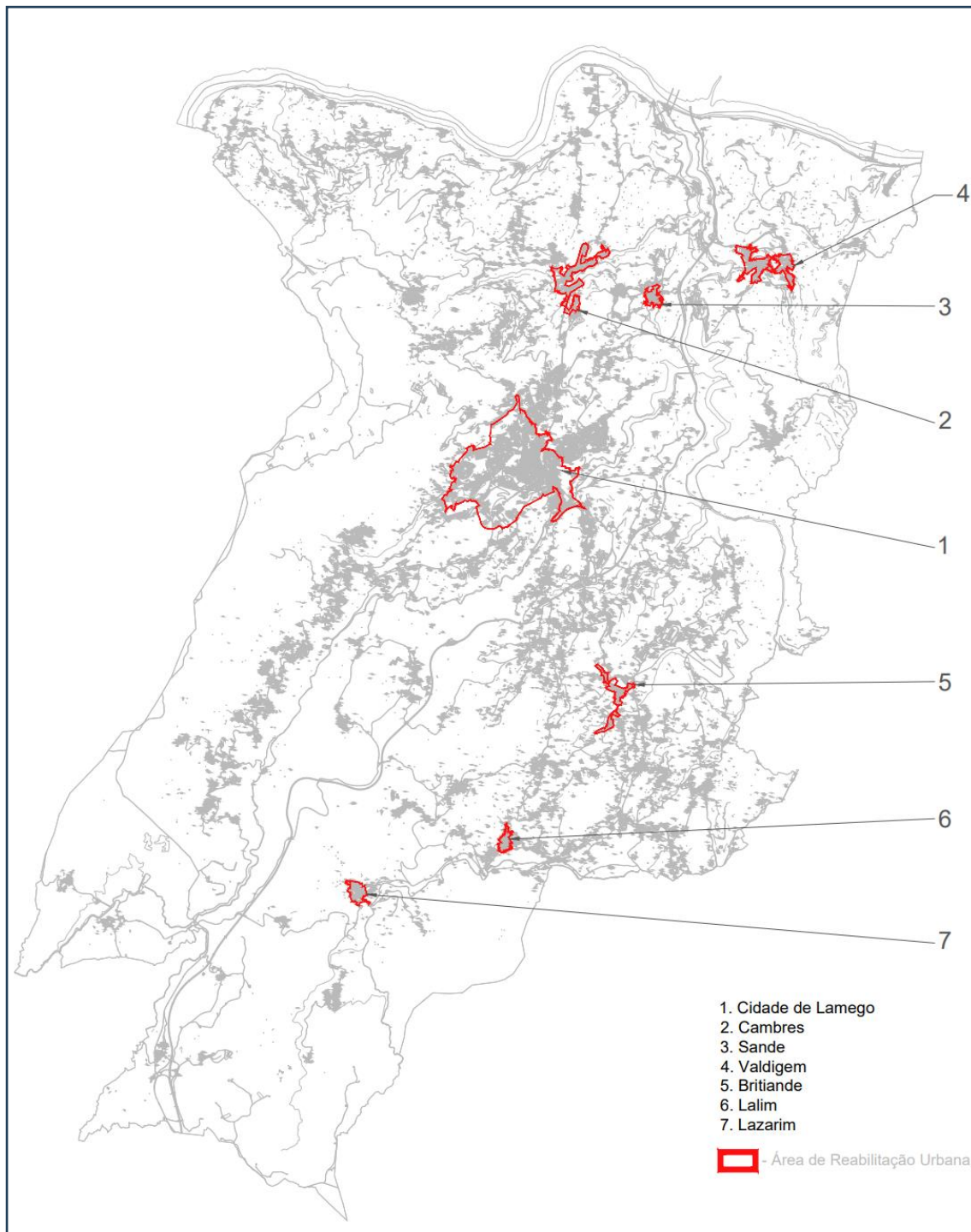
Em articulação e numa mesma lógica, propõe-se a delimitação de 6 novas ARU ao longo do território municipal, deixando-se ainda a sugestão de se avaliarem no concelho outros lugares que podem justificar também a criação de ARU.

Refira-se, pois, que nesta fase e no presente Relatório se tratam assim 7 ARU, designadamente:

- *(1) ARU da CIDADE DE LAMEGO – redelimitada sobre as existentes anteriormente*
- *(2) ARU de CAMBRES*
- *(3) ARU de SANDE*
- *(4) ARU de VALDIGEM*
- *(5) ARU de BRITIANDE*
- *(6) ARU de LALIM*
- *(7) ARU de LAZARIM*

A distribuição geográfica destas 7 ARU no território do concelho é apresentada na figura seguinte.

Figura 5 – Distribuição territorial das ARU do concelho de Lamego



Ainda neste Relatório, de acordo com o consagrado no RJRU, para cada uma das ARU, apresenta-se uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios

subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos específicos a prosseguir densificando os critérios estratégicos gerais identificados no capítulo anterior, assim como a planta com a delimitação da área abrangida. De notar que no caso da ARU da Cidade de Lamego se identifica também a área da expansão proposta face às delimitações da ARU atualmente existentes.

Assim sendo, o quadro seguinte elenca a distribuição das ARU pelas 2 formas de abordagem, assinalando-se igualmente a tipologia de Operação de Reabilitação Urbana (Simples ou Sistemática) que lhe deverá corresponder em fase posterior do presente trabalho.

Quadro 6 – Distribuição das ARU por abordagem e tipologia

Nº	Designação da ARU	Tipologia de ORU a desenvolver
<i>Área de Reabilitação Urbana redelimitada</i>		
1	ARU da Cidade de Lamego	Sistemática
<i>Áreas de Reabilitação Urbana a delimitar de origem</i>		
2	ARU de Cambres	Simples
3	ARU de Sande	Simples
4	ARU de Valdigem	Simples
5	ARU de Britiande	Sistemática
6	ARU de Lalim	Simples
7	ARU de Lazarim	Simples

4.1. ARU da Cidade de Lamego

A ARU da Cidade de Lamego insere-se no espaço territorial da freguesia de Lamego (Almacave e Sé), cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

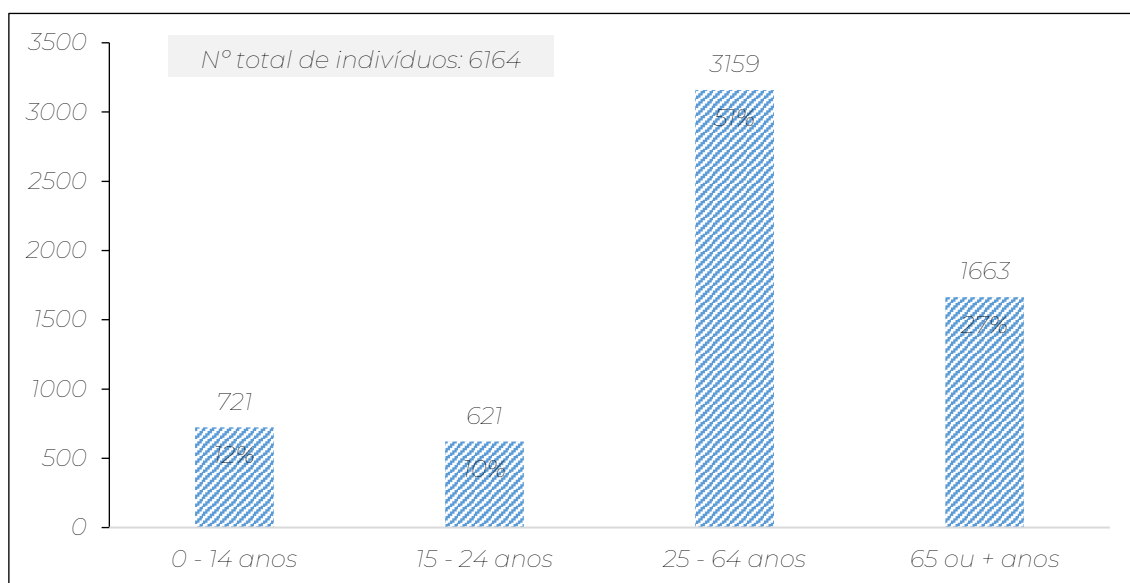
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lamego (Almacave e Sé)

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	12.214	12.071	-143	-1,17	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	604,65	597,57	-7,08	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	6.733	7.103	370	5,50	↑
Nº de Edifícios	3.050	3.135	85	2,79	↑
Sem necessidade de reparação	1.946	1563	-383	-19,68	↓
Com necessidade de reparação	1.104	1572	468	42,39	↓
Reparações ligeiras	632	797	165	26,11	↓
Reparações médias	282	458	176	62,41	↓
Reparações profundas	190	317	127	66,84	↓
Taxa de Desemprego	12,85	10,17	-2,68	-	↑
Taxa de Analfabetismo	3,63	2,99	-0,64	-	↑
População Empregada	5.174	4.982	-192	-3,71	↓
Primário	118	172	54	45,76	↑
Secundário	762	779	17	2,23	↑
Terciário Social	2490	2.273	-217	-8,71	↓
Terciário Económico	1804	1.758	-46	-2,55	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

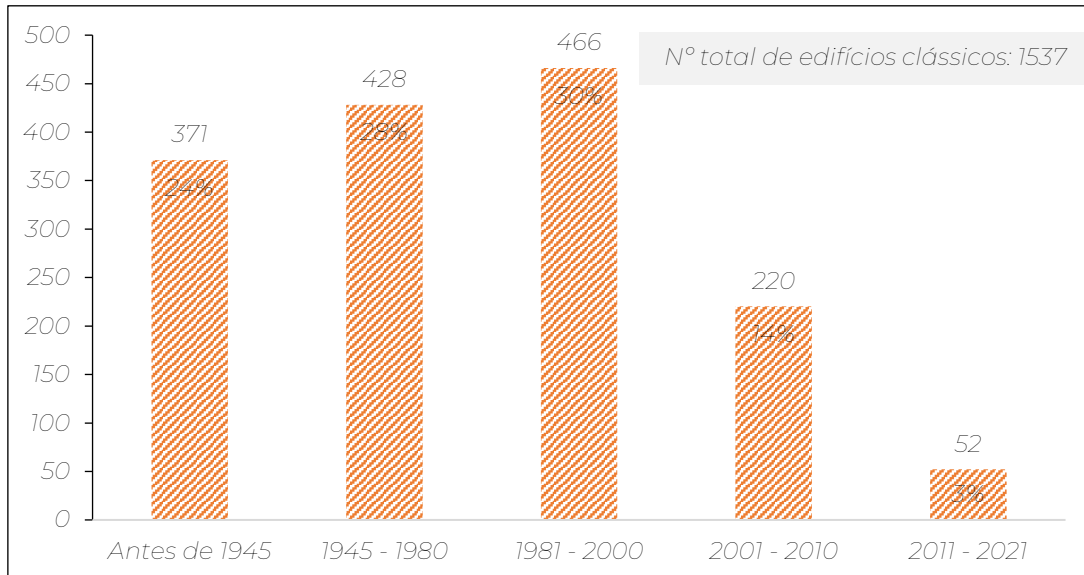
O traçado da delimitação da ARU da Cidade de Lamego foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como as anteriores delimitações das ARU que aqui existiam. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU da Cidade de Lamego.

Gráfico 1 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Lamego



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU da Cidade de Lamego			2.596
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	1.566	(60,3%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	1.030	(39,7%)

Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Lamego



Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Lamego

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	1.537	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	831	54,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	706	45,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	785	51,1
Nº de Alojamentos Total	3.850	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	3.842	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	2.594	67,5
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	1.248	32,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	597	23,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	1.430	55,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	1.705	65,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	688	26,5

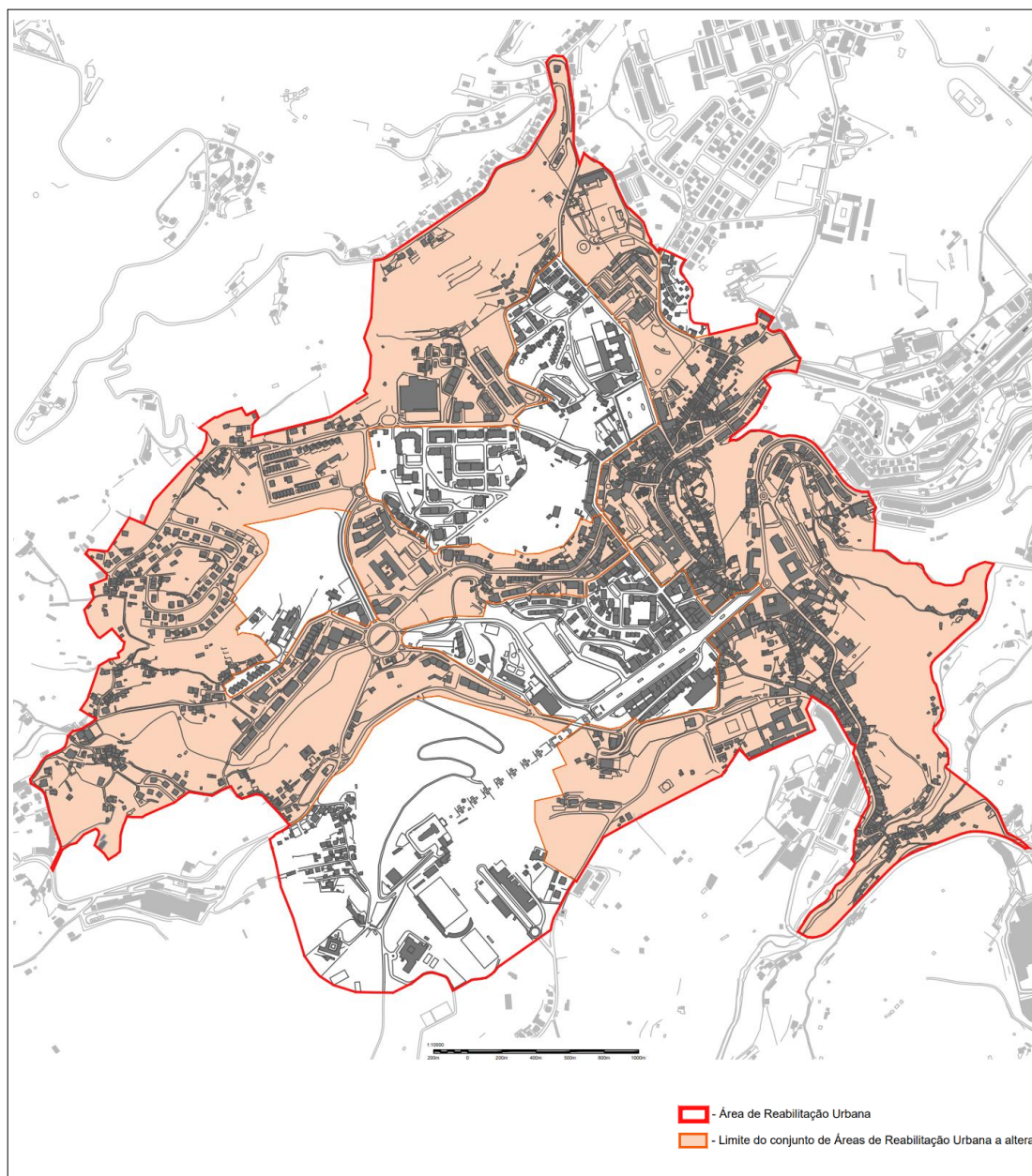
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Importa destacar que a ARU da Cidade de Lamego surge a partir da revisão dos limites de anteriores 12 ARU existentes. A saber e conforme a figura abaixo:

- *Seara – com 6,30 ha;*
- *Almacave – com 6,75 ha;*
- *Bairro do Castelo – com 6,60 ha;*
- *Sé – com 7,47 ha;*
- *Bairro da Ponte – com 8,65 ha;*
- *Alvorações – com 7,96 ha;*
- *Fafel – com 11,10 ha;*
- *Preguiça/Cerrado – com 3,94 ha;*
- *Nazes – com 23,44 ha;*
- *Amoreiras – com 27,54 ha;*
- *Parque Urbano/Medelo – com 28,84 ha;*
- *Santa Cruz – com 13,20 ha.*

Neste contexto, se o conjunto das anteriores 12 ARU representava um total de 151,79 ha, a proposta de fusão e de redelimitação que aqui se faz atinge agora 262,64 ha.

Figura 6 – Delimitação da ARU da Cidade de Lamego



A abordagem que se propõe visa criar uma lógica única na gestão da ARU da Cidade de Lamego, harmonizando os critérios, bem assim como os benefícios fiscais gerais ou municipais a utilizar, que serão densificados e, provavelmente estruturados num zonamento ponderado em sede de Operação de Reabilitação Urbana.

Se até aqui se olhava para uma grande porção do perímetro urbano da cidade de uma forma espartilhada, pretende-se agora que haja uma focagem única, abrangente, e, para além disso, que se aborde esse perímetro urbano com maior

continuidade física e funcional. Isto porque, a cidade de Lamego articula de um modo exemplar o seu núcleo embrionário – Castelo e Almacave –, a zona de primeira expansão e a zona monumental – Sé, Bairro da Ponte e Seara – e a zona de expansão até meados do século XX e incluindo também o tempo mais recente.

Neste quadro, uma maior densificação de uso do solo vai acontecendo nas áreas de ocupação recente, algumas de habitação unifamiliar sustentadas por loteamentos, outras de construção mais intensiva, articulando-se ainda com pequenos núcleos de pendior rural ainda existentes neste território. Gera-se uma morfologia orgânica, em forte ligação com as características do terreno, entre aquilo que são áreas urbanizadas mais recentes ou mais antigas e o território mais verde, intersticial, onde, desde logo, a Mata dos Remédios e a área a noroeste da cidade têm uma expressão muito forte e de enquadramento paisagístico e ambiental a manter e a reforçar.

Estamos, nesta interpretação territorial, a definir um território para a ARU da Cidade de Lamego que usa como limite uma linha noroeste/sudeste que divide o tecido de cariz mais urbano, imbricado e contínuo, de funcionalidades diversas – residência, serviços, comércio, ... – de um outro território envolvente a norte/nordeste. Este, um território de estruturação mais longilínea ao longo das vias de saída da cidade – EN226 e Avenida Defensores do Douro –, sustentado em núcleos específicos e fechados sobre si mesmos originados por projetos de loteamento autónomos, onde a função habitacional é quase universal. Trata-se da zona das Urbanizações da Franzia II, da Quinta de São Vicente e da Cruz Alta, bem como da Urbanização da Quinta da Ortigosa, de facto, territórios residenciais de identidade muito própria e desgarrados do núcleo mais central da cidade, já consolidado ou em consolidação.

Por contraponto, existe o núcleo central consolidado do centro da cidade, território que se estende da zona mais densa de Alvorações até ao Bairro da Ponte junto ao Rio Balsemão, e que integra o eixo da Avenida Dr. Alfredo de Sousa e do Jardim e Avenida Visconde de Guedes Teixeira, que se estende entre a Sé Catedral e o Museu e o sopé da Mata dos Remédios.

Para além deste núcleo central, surgem, na encosta da cidade voltada a nascente, novas ocupações e serviços aos cidadãos, que pontuam o território e que há que interligar, cerzindo-se esse território e programando novas ocupações a partir de uma atitude de reconversão, regeneração e de reabilitação urbana sustentada em planeamento territorial e de organização do solo disponível.

É, portanto, este mix de usos, ocupações e densidades, de dinâmicas e de oportunidades, que levam à delimitação da ARU da Cidade de Lamego, pontuando claramente os seus limites sul e noroeste por grandes manchas de verde a requalificar, no caso da Mata dos Remédios, e a estruturar de origem, no caso dos terrenos integrados em área de REN na encosta a noroeste da cidade. O objetivo específico visa consolidar a cidade e articular o núcleo coeso, mais antigo e patrimonial, com as zonas mais recentes que tiveram expansão para sudoeste, apostando-se numa organização centrípeta, contínua, equilibrada e criteriosamente densificada.

Para a ARU da Cidade de Lamego, dando continuidade a muitas ações de requalificação do espaço público já empreendidas, mas tendo em conta que muito há ainda para fazer, propõe-se a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, que origine um programa de ação público para um período

temporal generoso e exequível em articulação com o futuro ciclos de fundos estruturais.

Figura 7 – Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Lamego





4.2. ARU de Cambres

A ARU de Cambres insere-se no espaço territorial da freguesia de Cambres, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

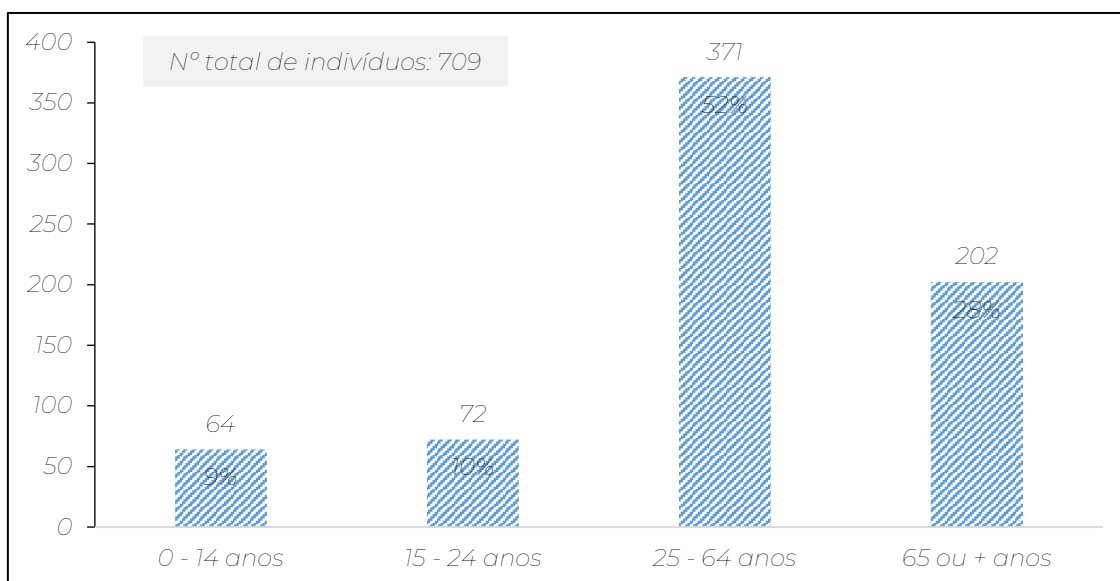
Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Cambres

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	2.066	1.592	-474	-22,94	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	183,16	141,13	-42,03	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	1.207	1.207	0	0,00	----
Nº de Edifícios	1.164	1.165	1	0,09	↑
Sem necessidade de reparação	588	599	11	1,87	↑
Com necessidade de reparação	576	566	-10	-1,74	↑
Reparações ligeiras	138	238	100	72,46	↓
Reparações médias	226	203	-23	-10,18	↑
Reparações profundas	212	125	-87	-41,04	↑
Taxa de Desemprego	18,38	13,74	-4,64	-	↑
Taxa de Analfabetismo	9,03	5,77	-3,26	-	↑
População Empregada	697	546	-151	-21,66	↓
Primário	121	112	-9	-7,44	↓
Secundário	194	129	-65	-33,51	↓
Terciário Social	186	141	-45	-24,19	↓
Terciário Económico	196	164	-32	-16,33	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

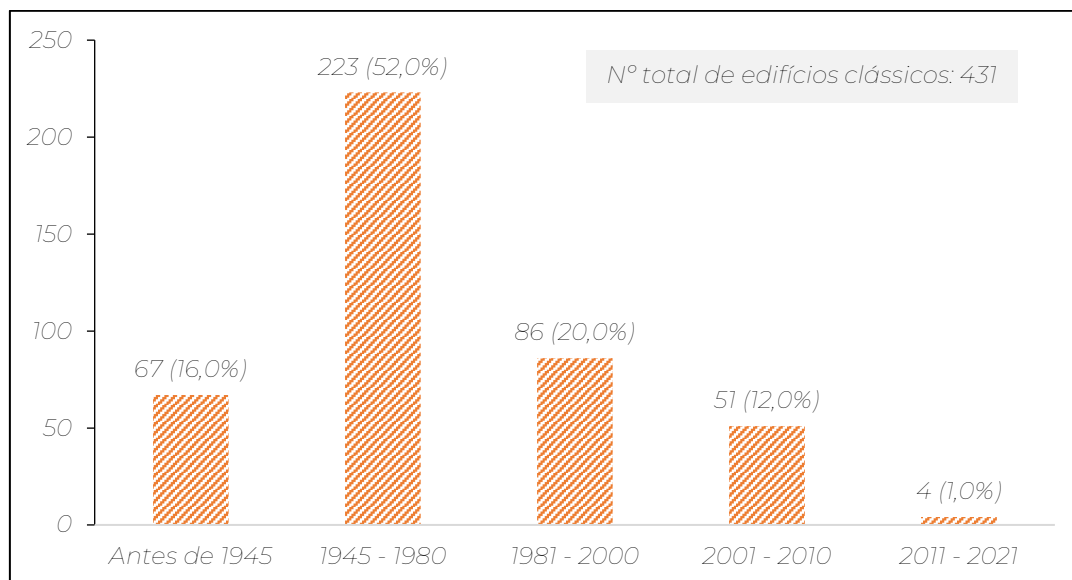
O traçado da delimitação da ARU de Cambres foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Cambres.

Gráfico 3 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Cambres



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Cambres			285
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	164	(57,5%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	121	(42,5%)

Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Cambres



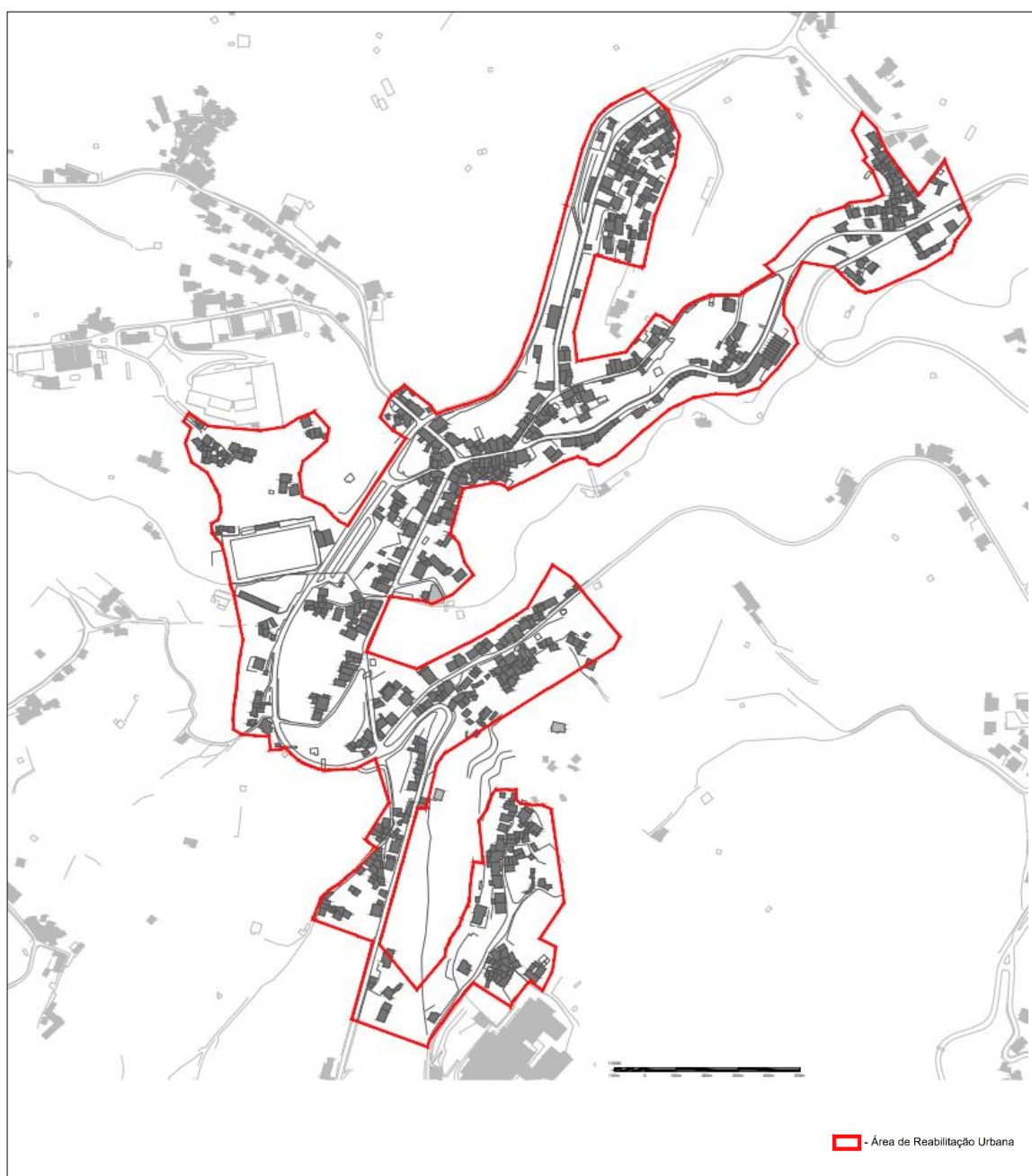
Quadro 10 - Edificado e Alojamentos da ARU de Cambres

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	431	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	384	89,1
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	47	10,9
Nº de edifícios com necessidades de reparação	159	36,9
Nº de Alojamentos Total	451	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	451	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	285	63,2
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	166	36,8
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	29	10,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	98	34,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	192	67,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	66	23,2

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Cambres conta com uma dimensão de 29,39 ha.

Figura 8 – Delimitação da ARU de Cambres



É um território que se desenvolve ao longo de um eixo viário que em parte, no seu topo nordeste, se sobrepõe à EM 535, e, no seu topo sul, à EN 226-1, bordejando por

poente este lugar. Apresenta uma ocupação densa, mas polarizada, com espaços vazios intermédios, sendo de apostar na continuidade da malha, mas sem que isso permita um maior degradação e não utilização de edificado pré-existente.

Percebem-se 4 polaridades ao longo da estrutura do lugar.

No topo nordeste a zona de Quintiã que se desenvolve como se de um “bairro” se tratasse, bairro este pitoresco, consolidado e num contínuo de ocupação do solo muito denso, onde os edifícios são construídos em contiguidade, e onde apenas alguns becos e alguns, pequenos, logradouros, criam separações entre as edificações. Com exceção de uma Capela, estas edificações são exclusivamente habitacionais e, por norma, de 2 pisos.

Em termos do estado de conservação do edificado há uma grande diversidade. Tanto surgem edifícios em excelente estado de conservação, alguns sem uso o que pode refletir investimentos de emigrantes, como outros, quase já em ruínas. Este aglomerado fica marcado por dois edifícios de boa qualidade nos limites nordeste e sudoeste.

Um arruamento de perfil exíguo é o ligante desta ocupação, tendo um pequeno largo, na proximidade da Capela, que funciona como uma rótula do aglomerado.

Figura 9 – Mosaico de imagens de Quintiã na ARU de Cambres



Em direção a sul surge uma segunda polaridade.

É o centro de Cambres, onde se concentram os serviços públicos – sede da Junta de Freguesia, posto de CTT, posto de Saúde e sede da Banda local – e os estabelecimentos comerciais, num entroncamento de vias e num local onde as pessoas se encontram.

É o ponto mais consolidado e urbano deste lugar, mantendo-se a densidade ocupacional como referência e o edificado de 2 pisos como norma.

Figura 10 – Mosaico de imagens no núcleo central da ARU de Cambres



Deste ponto central diverge-se para norte, para outra das polaridades de Cambres.

Esta exclusivamente habitacional, de novo, onde também coexistem edifícios em bom e em mau estado. As volumetrias desenvolvem-se igualmente em 2 pisos e a densidade de ocupação do solo é elevada.

Figura 11 – Mosaico de imagens no núcleo norte da ARU de Cambres



A quarta polaridade, a sul do lugar, já estruturada pela EN 226-1 à qual se liga por caminhos que a entroncam, é também um lugar apenas residencial, com edificado que se implanta de forma um pouco menos densa, por vezes até algo dispersa, com logradouros rurais em volta dos edifícios. As cérceas mantêm os 2 pisos, e o estado de conservação geral é pior que a média dos anteriores polos, se bem que coexistam edifícios em bom estado com outros mais degradados.

É de referenciar a existência de um pequeno largo com uma pequena Capela, única centralidade, se assim se pode designar, deste polaridade.

Figura 12 – Mosaico de imagens no núcleo sul da ARU de Cambres



Importa atuar sobre o edificado deteriorado e provocar maior ligação entre as polaridades existentes. Assim, para esta ARU propõe-se uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, e uma aposta deliberada na conservação e reabilitação do edificado existente em mau estado, admitindo-se, no entanto, e como referido, o preenchimento dos vazios entre edifícios com novas construções.

4.3. ARU de Sande

A ARU de Sande insere-se no espaço territorial da freguesia de Sande, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

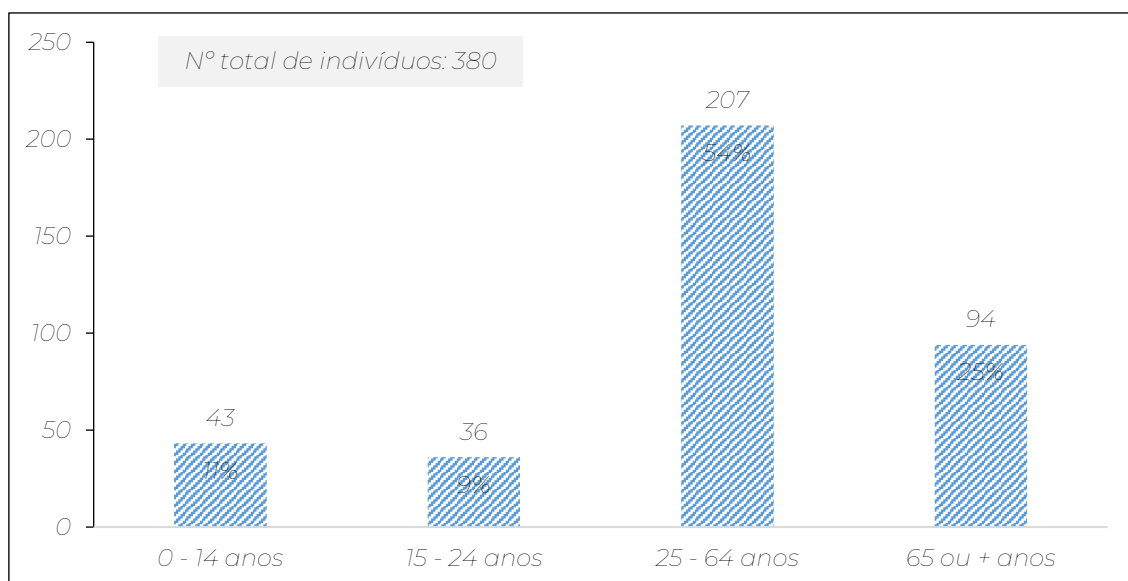
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Sande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	916	811	-105	-11,46	↓
Densidade Populacional (h/Km²)	292,65	259,11	-33,54	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	461	476	15	3,25	↑
Nº de Edifícios	421	432	11	2,61	↑
Sem necessidade de reparação	264	384	120	45,45	↑
Com necessidade de reparação	157	48	-109	-69,43	↑
Reparações ligeiras	91	9	-82	-90,11	↑
Reparações médias	30	8	-22	-73,33	↑
Reparações profundas	36	31	-5	-13,89	↑
Taxa de Desemprego	23,78	18,42	-5,36	-	↑
Taxa de Analfabetismo	6,40	3,47	-2,93	-	↑
População Empregada	282	248	-34	-12,06	↓
Primário	29	24	-5	-17,24	↓
Secundário	74	56	-18	-24,32	↓
Terciário Social	81	59	-22	-27,16	↓
Terciário Económico	98	109	11	11,22	↑

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

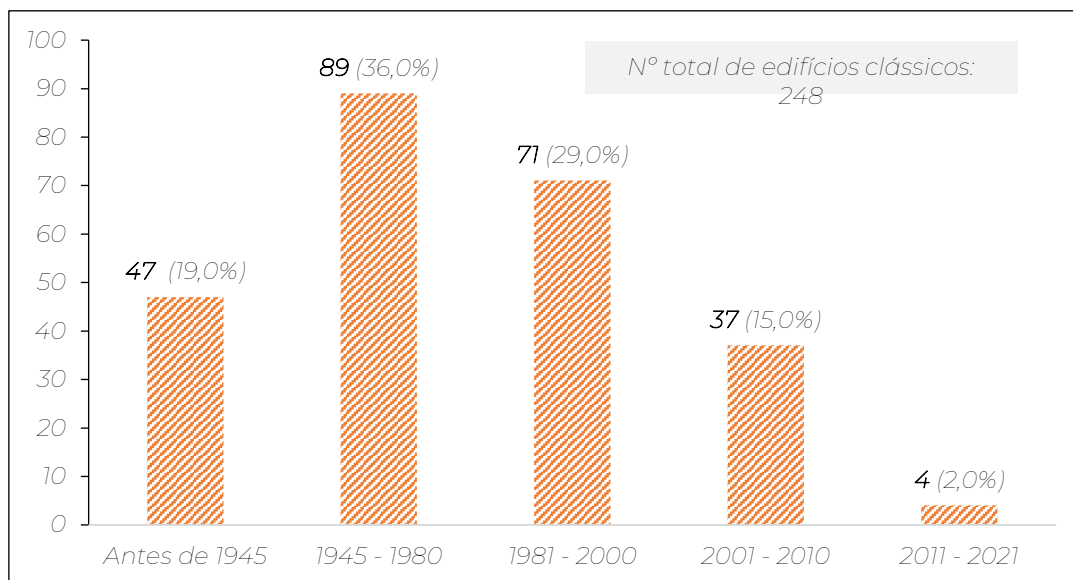
O traçado da delimitação da ARU de Sande foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Sande.

Gráfico 5 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sande



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Sande			155
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	91	(58,7%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	64	(41,3%)

Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sande



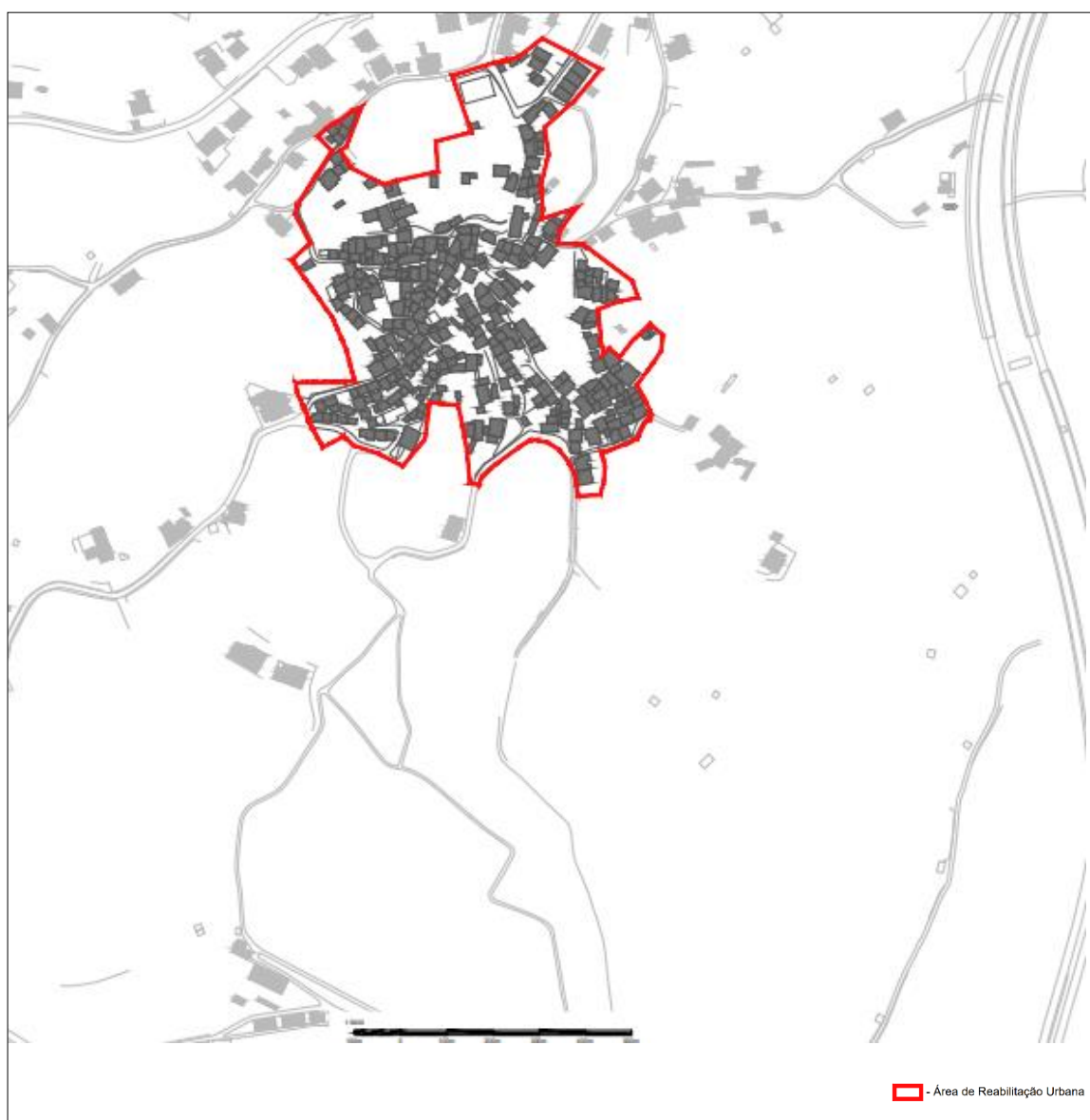
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sande

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	248	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	170	68,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	78	31,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	32	12,9
Nº de Alojamentos Total	261	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	261	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	155	59,4
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	106	40,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	10	6,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	67	43,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	124	80,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	14	9,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Sande conta com uma dimensão de 69,63 ha.

Figura 13 – Delimitação da ARU de Sande



O aglomerado em causa é de extrema densidade, adaptando-se da melhor forma às características da orografia destas margens do Douro e do Rio Varosa. É assim Sande, cuja área proposta para delimitação da ARU inclui todo o aglomerado embrionário.

A partir do traçado da EN 2, baixando através de um arruamento com construções recentes, acede-se à rótula existente entre a Rua da Quintã, o limite norte da ARU e a

Rua do Bernardino, esta que liga à zona mais central do lugar, onde se implantam a Igreja, um solar de boa traça quase em estado de ruína e o Largo do Pelourinho, o único espaço de sociabilidade da ARU.

Na envolvente da rótula acima identificada, encontram-se os dois equipamentos de utilização coletiva de Sande, a sede da Junta de Freguesia e a Escola.

Pela Rua de Cimo de Vila, segue-se no sentido poente e encontra-se um outro edifício senhorial, este ainda mais deteriorado que o anteriormente referido, também implantado junto a um largo incaraterístico, ou melhor, um espaço sobrance que permite o estacionamento de viaturas.

Ligando estes três pontos mais notáveis do lugar a continuação da Rua da Quintã para poente e o arranque da Rua de Cimo Vila, bordejam o pouco terreno livre existente no aglomerado. Todo a restante malha é compacta, com edifícios construídos num forte contínuo, sem logradouros e ligados por arruamentos de perfil transversal muito reduzido que só permite o tráfego pedonal ou de motos e bicicletas.

O edificado é, essencialmente, de habitações unifamiliares com dois pisos, e, apesar de existirem diversos edifícios em muito mau estado, há também muitos recuperados, uns habitado, outros sem utilização permanente.

Os objetivos específicos para Sande assentam claramente na reabilitação do edificado degradado, mas admite-se ainda a possibilidade de harmonizar a compacidade da malha, edificando em uma outra parcela ou logradouro devolutos.

Para Sande propõe-se o desenvolvimento de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples.

Figura 14 – Mosaico de imagens da ARU de Sande



4.4. ARU de Valdigem

A ARU de Valdigem insere-se no espaço territorial da União de Freguesias de Parada do Bispo e Valdigem, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

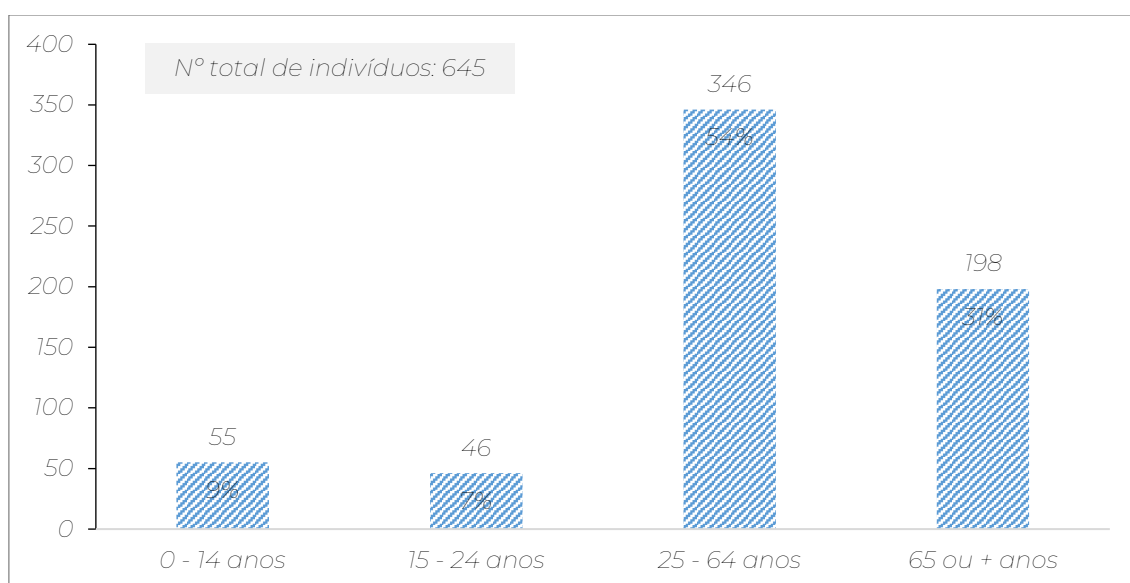
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Parada do Bispo e Valdigem

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	1.039	891	-148	-14,24	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	80,61	69,12	-11,49	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	664	680	16	2,41	↑
Nº de Edifícios	661	674	13	1,97	↑
Sem necessidade de reparação	377	600	223	59,15	↑
Com necessidade de reparação	284	74	-210	-73,94	↑
Reparações ligeiras	137	21	-116	-84,67	↑
Reparações médias	82	15	-67	-81,71	↑
Reparações profundas	65	38	-27	-41,54	↑
Taxa de Desemprego	22,44	9,18	-13,26	-	↑
Taxa de Analfabetismo	14,59	9,39	-5,2	-	↑
População Empregada	356	287	-69	-19,38	↓
Primário	109	99	-10	-9,17	↓
Secundário	63	60	-3	-4,76	↓
Terciário Social	73	49	-24	-32,88	↓
Terciário Económico	111	79	-32	-28,83	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

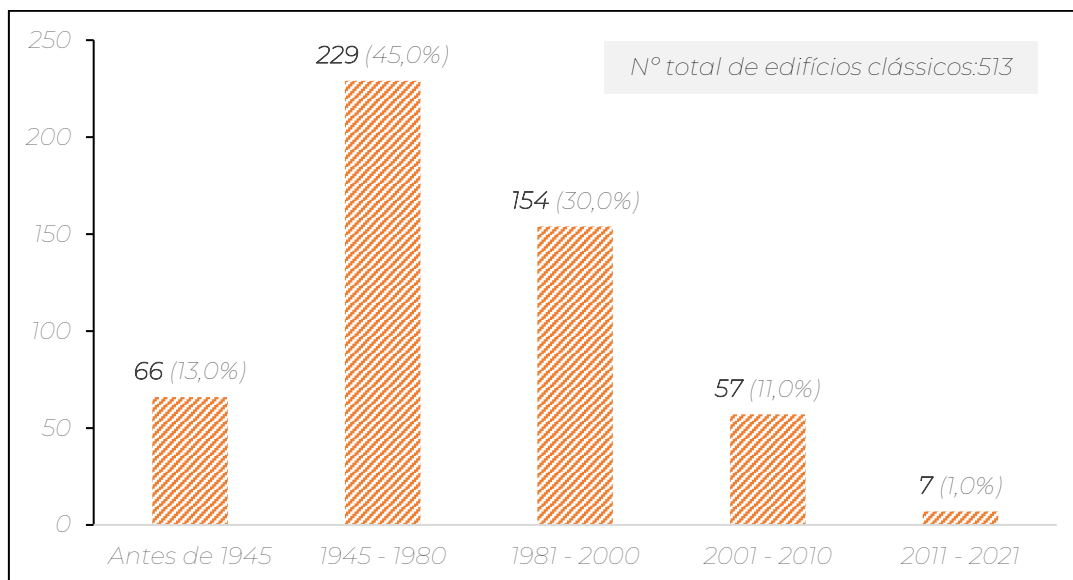
O traçado da delimitação da ARU de Valdigem foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Valdigem.

Gráfico 7 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Valdigem



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Valdigem			277
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	180	(65,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	97	(35,0%)

Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Valdigem



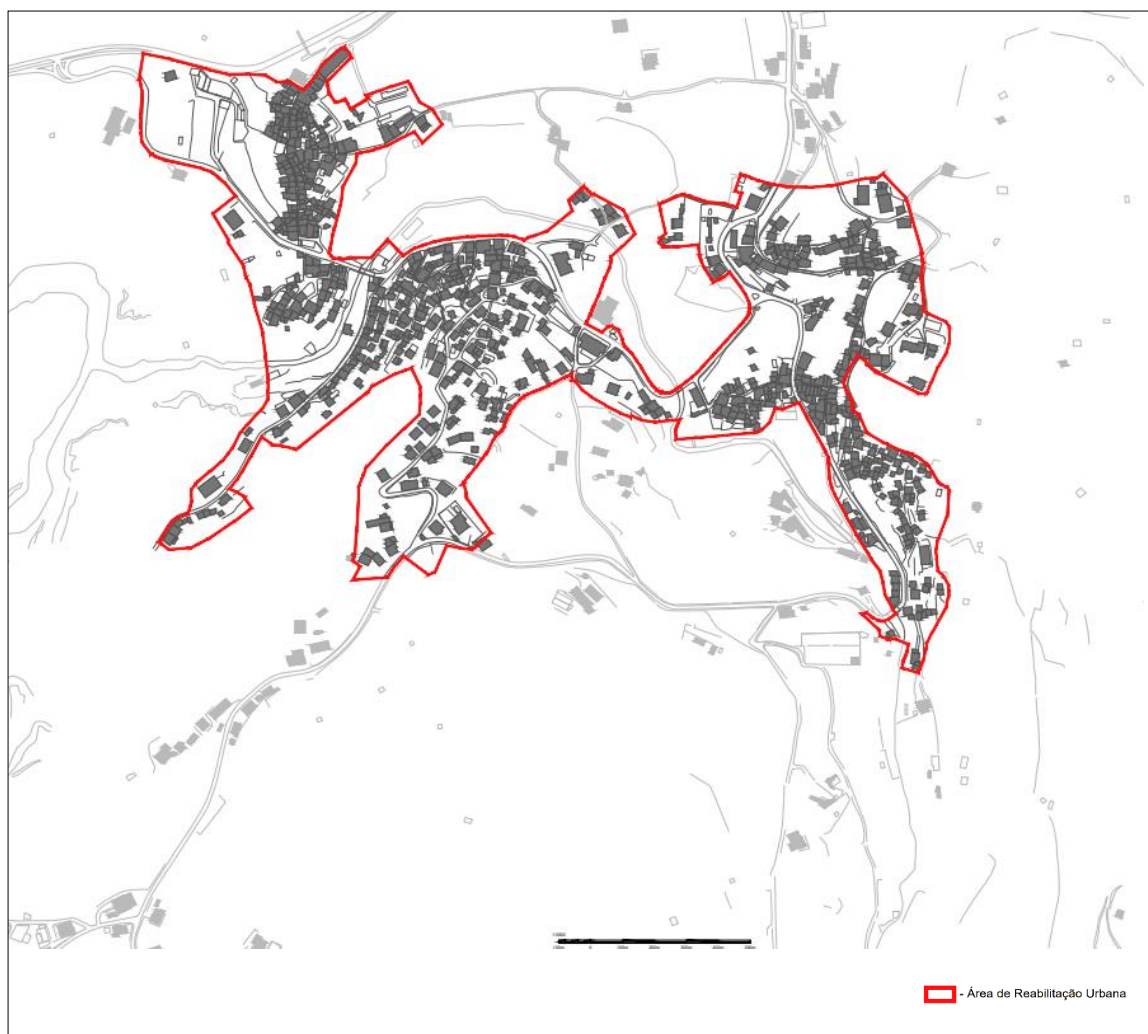
Quadro 14 - Edificado e Alojamentos da ARU de Valdigem

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	513	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	446	86,9
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	67	13,1
Nº de edifícios com necessidades de reparação	45	8,8
Nº de Alojamentos Total	517	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	517	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	277	53,6
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	240	46,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	80	28,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	112	40,4
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	252	91,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	7	2,5

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Valdigem conta com uma dimensão de 28,19 ha.

Figura 15 – Delimitação da ARU de Valdigem



Valdigem surge com duas polaridades mais fortes, uma em Fundo de Vila e outra no extremo nascente da ARU proposta, entre ao morro da Igreja e a Rua do Lugar da Estrada no seu entroncamento com a EM 542, uma aglomeração que define o polo de Cimo de Vila.

Se, em Fundo de Vila, a habitação e a atividade agrícola das Quintas marcam a vivência deste local, em Cimo de Vila é em redor da Igreja o ponto de animação. Em um e outro aglomerado, para além de habitação, há uma atividade comercial de cafetaria.

Para além desta situação, existe em toda a encosta voltada aos quadrantes nordeste/norte/noroeste ocupação do solo também em termos habitacionais, de pequenas habitações unifamiliares adaptadas ao terreno natural muito inclinado e servidas por vias que organizam estas ocupações.

A Rua da Estrada do Lugar é o ligante e a coluna vertebral de toda a estruturação da ARU de Valdigem.

Em Fundo de Vila, cuja aglomeração se estende com muita densidade para norte e para sul da Rua da Estrada do Lugar como se esta via fraturasse a malha, dá-se uma ocupação mais intensiva e mais densa para norte até ao tardoz da Quinta das Brolhas que funciona como espaço de turismo rural, e uma ocupação um pouco mais rarefeita para sul, sendo um largo de morfologia natural definido por um afloramento pétreo, o ponto central desta malha.

Ao longo da Rua da Estrada do Lugar, no sentido de nascente, surgem alguns becos de acesso à encosta e às edificações e parcelas que aí se implantam, e existem ainda um estabelecimento comercial e uma unidade de cafetaria.

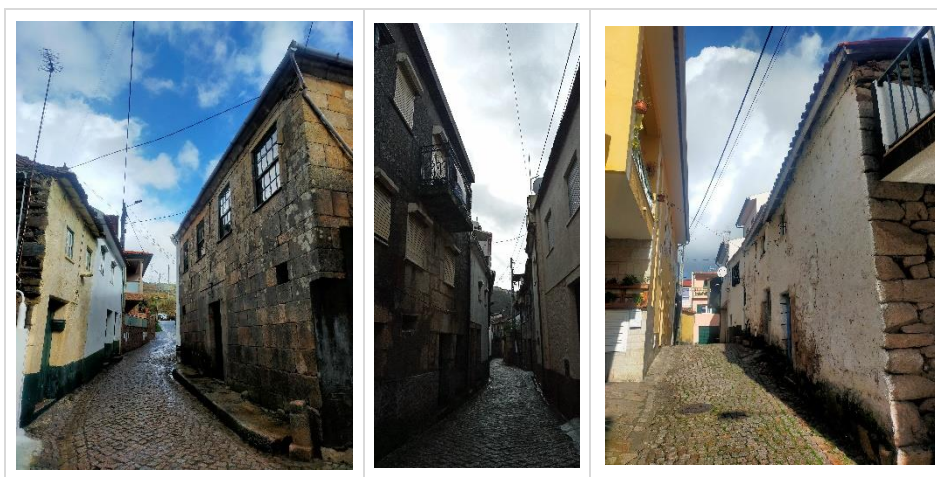
Cimo de Vila conta com uma malha de reduzida dimensão, se bem que muito orgânica e em socalcos em articulação com a encosta, marcando o sopé uma construção já reabilitada de boa qualidade e grande dimensão, nada normal face à envolvente.

O edificado da ARU de Valdigem, divide-se, como tendo sido a norma, entre construções em muito bom estado e construções muito degradadas.

Importa, assim, essencialmente, reabilitar o edificado deteriorado, mas dada a consolidação do lugar, admite-se também que o processo de reabilitação urbana possa contemplar a construção nova entre parcelas/edifícios pré-existentes, assim se ganhando alguma densidade onde esta não existe.

Para Valdigem a proposta vai no sentido de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples.

Figura 16 – Mosaico de imagens da ARU de Valdigem



4.5. ARU de Britiande

A ARU de Britiande insere-se no espaço territorial da freguesia de Britiande, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

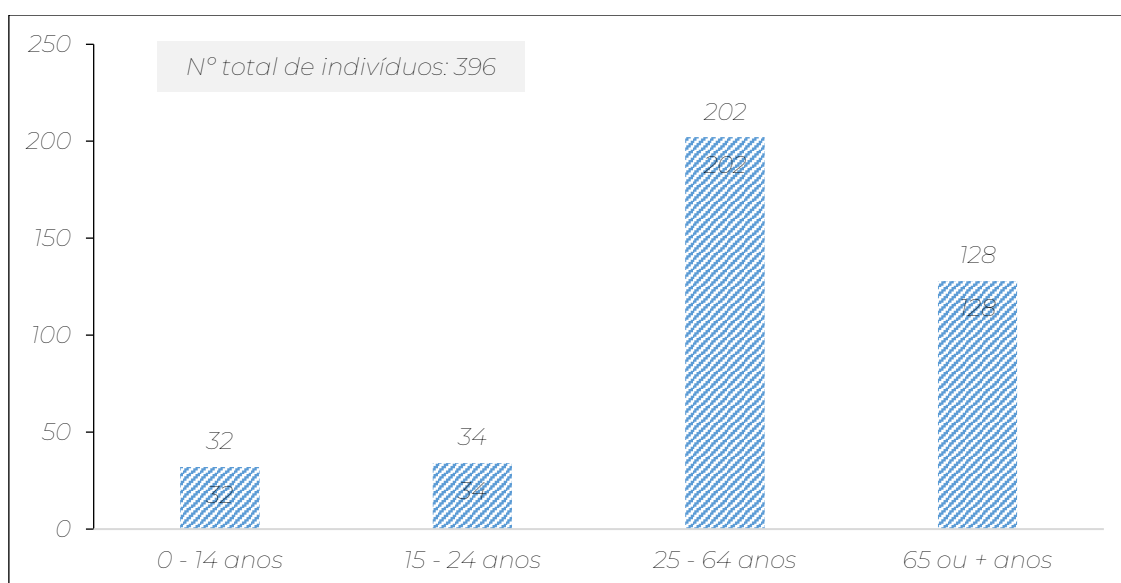
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Britiande

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	934	792	-142	-15,20	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	194,58	165,00	-29,58	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	586	587	1	0,17	↑
Nº de Edifícios	533	534	1	0,19	↑
Sem necessidade de reparação	344	322	-22	-6,40	↓
Com necessidade de reparação	189	212	23	12,17	↓
Reparações ligeiras	113	119	6	5,31	↓
Reparações médias	59	63	4	6,78	↓
Reparações profundas	17	30	13	76,47	↓
Taxa de Desemprego	14,11	9,76	-4,35	-	↑
Taxa de Analfabetismo	7,57	4,27	-3,3	-	↑
População Empregada	341	296	-45	-13,20	↓
Primário	39	34	-5	-12,82	↓
Secundário	69	56	-13	-18,84	↓
Terciário Social	84	88	4	4,76	↑
Terciário Económico	149	118	-31	-20,81	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

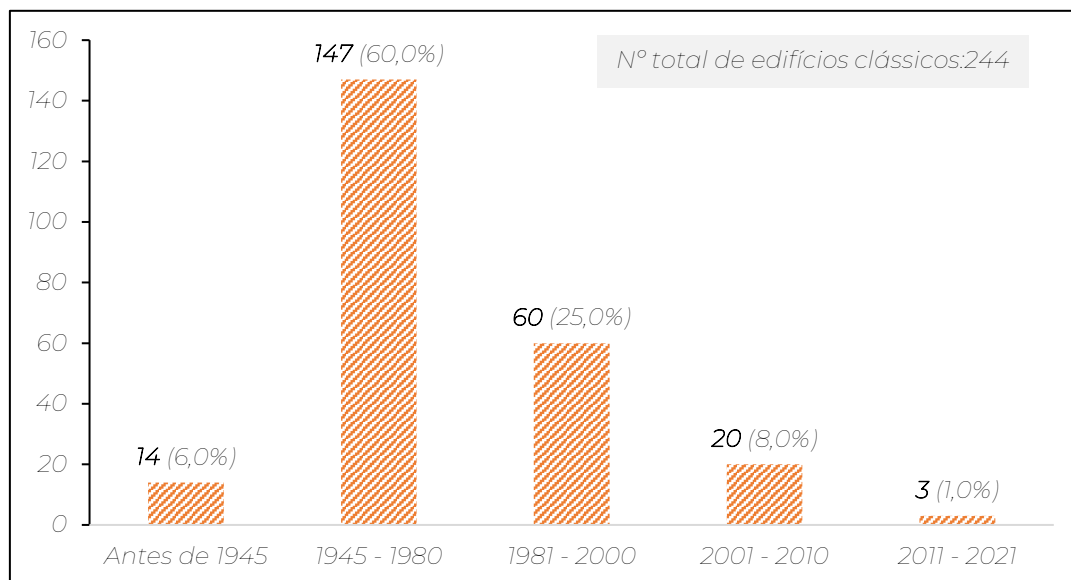
O traçado da delimitação da ARU de Britiande foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Britiande.

Gráfico 9 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Britiande



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Britiande			161
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	92	(57,1%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	69	(42,9%)

Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Britiande



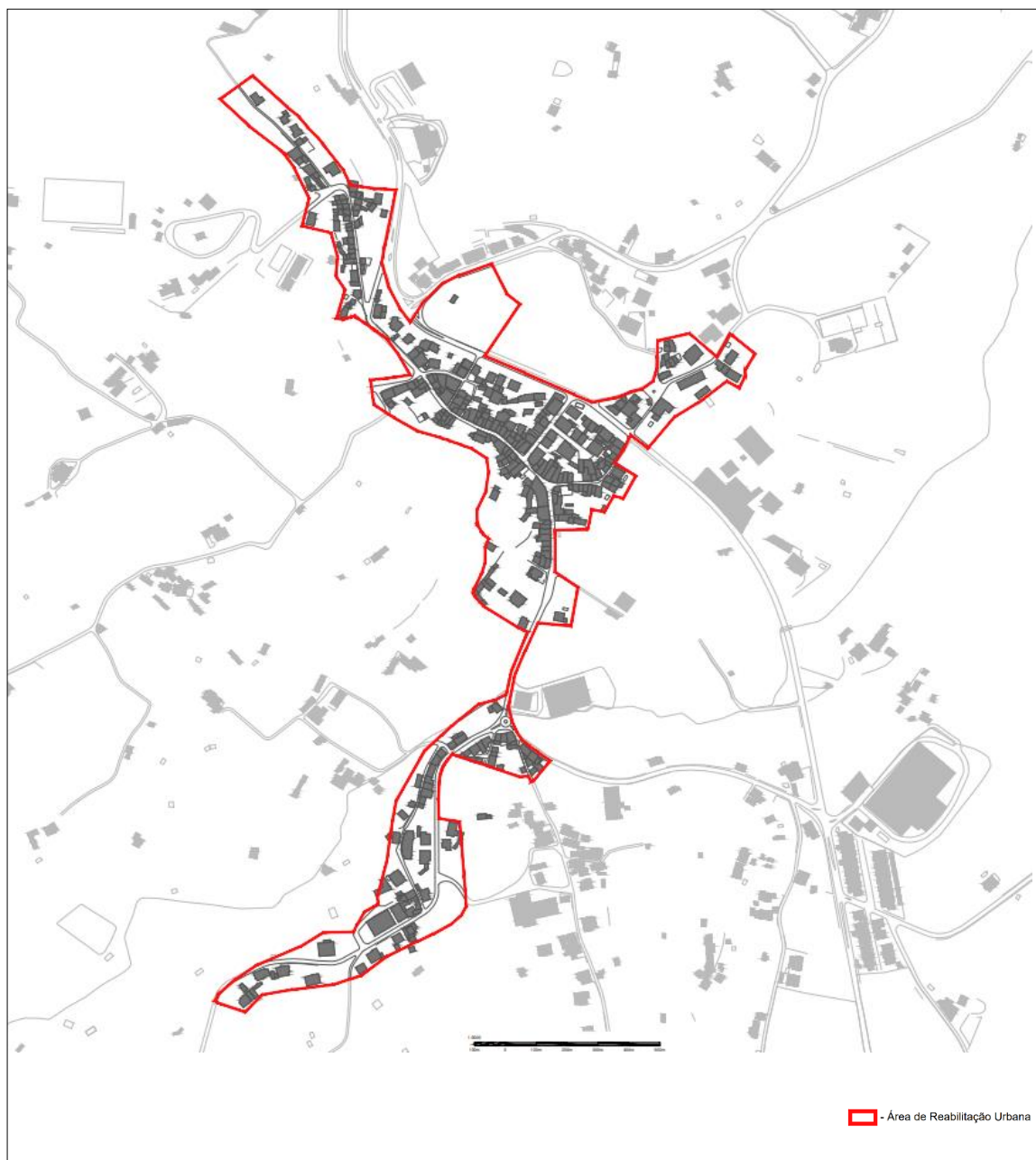
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Britiande

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	244	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	218	89,3
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	26	10,7
Nº de edifícios com necessidades de reparação	120	49,2
Nº de Alojamentos Total	277	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	276	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	161	58,3
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	115	41,7
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	37	23,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	96	59,6
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	132	82,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	15	9,3

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Britiande conta com uma dimensão de 14,28 ha.

Figura 17 – Delimitação da ARU de Britiande



A ARU de Britiande desenvolve-se no sentido norte/sul, ao longo da Rua Direita e da EM521-1. Para além deste eixo apenas existe um pequeno núcleo a nordeste da EN 2, que integra a Quinta de Santo António, de exploração turística, e a zona envolvente da Capela designada também de Santo António. São, no entanto, ocupações de

muito pequena dimensão. Acede-se ao núcleo que essencialmente consta da envolvente do largo da Capela e do Pelourinho, pelas ruas do Mártir São Sebastião e de Santo António.

A frente voltada à EN 2 é ocupada por construções recentes de forma linear ao longo da via, inclui um misto de habitação e de atividades comerciais, desde logo uma farmácia, um restaurante e um stand de automóveis ao ar livre.

O setor mais coeso e com maior identidade da ARU é o troço da Rua Direita entre a Rua Cova do Barro e a Casa do Povo/Extensão de Saúde. Uma via de único sentido, claramente antiga, onde à sua ilhargia existe edificado em contínuo, serviços – sede da Junta de Freguesia, posto de CTT e a referida Casa do Povo/Extensão de Saúde – e atividades comerciais, se bem que com pouca expressão.

Há edificado em bom e razoável estado, mas também muito com necessidade de intervenção de reabilitação física profunda, e sobressaem duas casas senhoriais, de excelente qualidade arquitetónica, mas ambas em estado de degradação muito avançado que urge contrariar. Frente à que se implanta mais a sudeste, existe um edifício de 2 pisos de construção de alvenaria de granito e porta de arco de volta perfeita, onde terá vivido ou usado como Casa de Despacho Egas Moniz, aio de Dom Afonso Henriques.

O ambiente e a qualidade urbana da Rua Direita, designadamente entre a Rua da Cal/ Travessa de Santa Cruz e a Rua dos Fornos, justificam, desde logo, uma intervenção estratégica integrada, em edificado e domínio público, que requalifique todo este trecho de arruamento onde o valor patrimonial ainda está patente e onde se poderá requalificar outros edifícios que contrastam, sendo dissonantes. Por isso a proposta para fase subsequente é de que seja desenvolvida uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a ARU de Britiande.

Figura 18 – Mosaico de imagens da ARU de Britiande



4.6. ARU de Lalim

A ARU de Lalim insere-se no espaço territorial da freguesia de Lalim, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

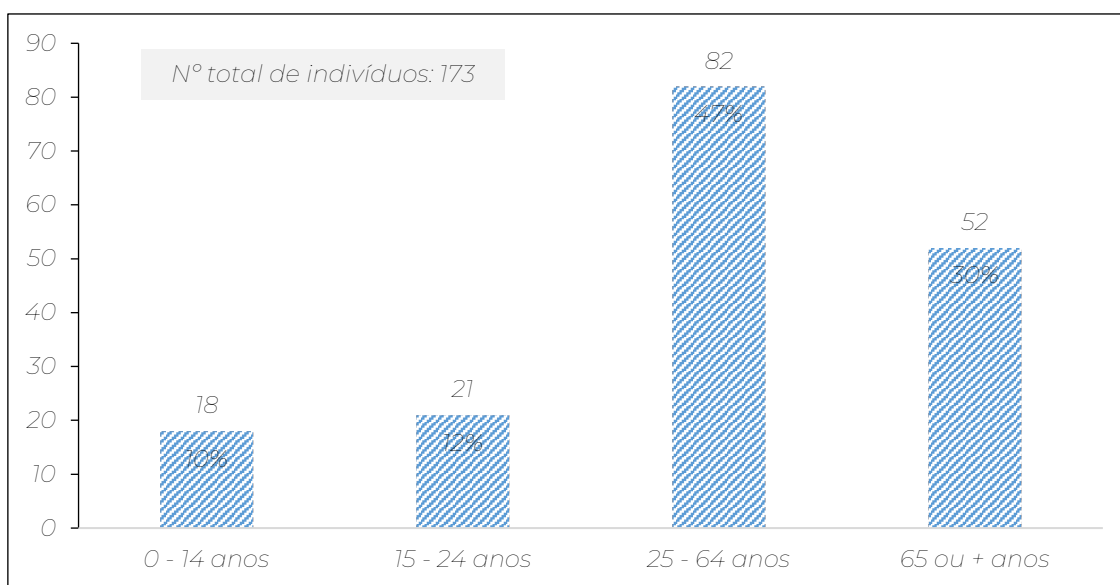
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lalim

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	729	659	-70	-9,60	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	100,97	91,27	-9,7	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	518	559	41	7,92	↑
Nº de Edifícios	516	557	41	7,95	↑
Sem necessidade de reparação	161	411	250	155,28	↑
Com necessidade de reparação	355	146	-209	-58,87	↑
Reparações ligeiras	144	103	-41	-28,47	↑
Reparações médias	109	29	-80	-73,39	↑
Reparações profundas	102	14	-88	-86,27	↑
Taxa de Desemprego	17,93	7,82	-10,11	-	↑
Taxa de Analfabetismo	12,02	6,89	-5,13	-	↑
População Empregada	238	224	-14	-5,88	↓
Primário	13	29	16	123,08	↑
Secundário	87	66	-21	-24,14	↓
Terciário Social	52	56	4	7,69	↑
Terciário Económico	86	73	-13	-15,12	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

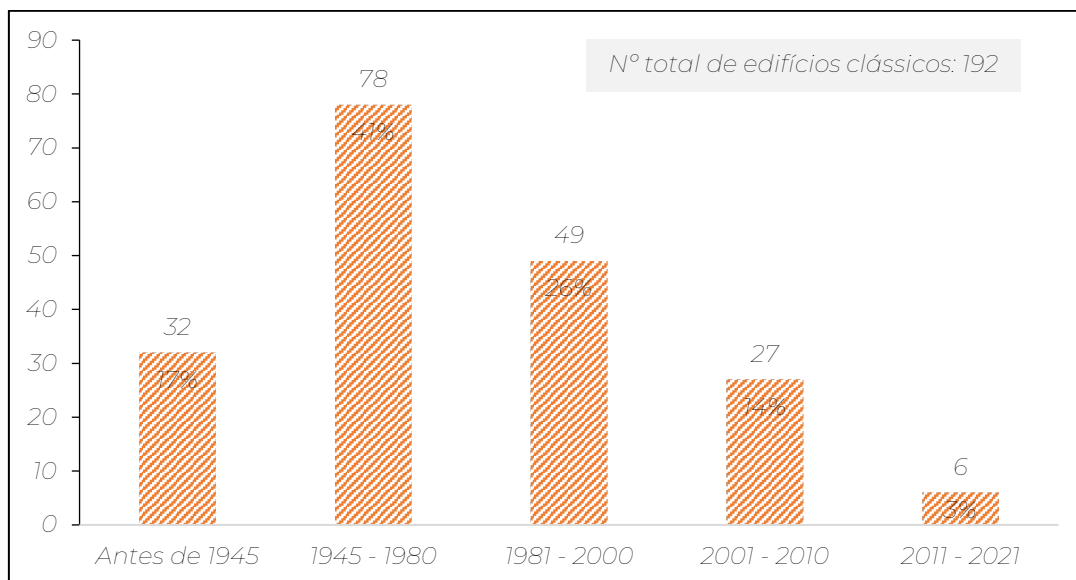
O traçado da delimitação da ARU de Lalim foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Lalim.

Gráfico 11 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lalim



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Lalim			75
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	45	(60,0%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	30	(40,0%)

Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lalim



Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lalim

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	192	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	162	84,4
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	30	15,6
Nº de edifícios com necessidades de reparação	66	34,4
Nº de Alojamentos Total	192	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	192	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	75	39,1
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	117	60,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	19	25,3
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	30	40,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	57	76,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	6	8,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Lalim conta com uma dimensão de 6,32 ha.

Figura 19 – Delimitação da ARU de Lalim



Lalim representa um pequeno aglomerado, compacto e estruturado pela EM 521/Rua do Eirô.

É, no entanto, um aglomerado com uma grande identidade e valor patrimonial, desde logo pela existência da Capela medieval no seu limite nascente, pela ambiência da Praça Dom Manuel I, principal centralidade do lugar, onde existe o edifício da sede da Junta de Freguesia, e na envolvente diversos outros edifícios de muita qualidade e antiguidade e de elevado valor patrimonial, como a Antiga Cadeia, a Casa do Terreiro, a Igreja Matriz e outros edifícios residenciais.

Da Praça sai um outro arruamento no sentido norte, a Avenida da Igreja, que dá acesso ao Centro Social, à Escola e a outras edificações de habitação unifamiliar. Este arruamento, até ao seu topo mais a norte no limite da ARU, aglomera edifícios antigos e degradados, edifícios em estado habitável, mas já a necessitar de reabilitação e edifícios em muito bom estado, alguns deles não utilizados quotidianamente, provavelmente habitações de segunda residência de emigrantes.

Para a ARU de Lalim, propõe-se a realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, onde se aposte tudo na reabilitação física do edificado, designadamente aquele que se encontra em piores condições e de melhor qualidade, não obstante se recomendar uma especial atenção para a Praça Dom Manuel I em termos da sua qualificação.

Figura 20 – Mosaico de imagens da ARU de Lalim



4.7. ARU de Lazarim

A ARU de Lazarim insere-se no espaço territorial da freguesia de Lazarim, cujos principais indicadores territoriais são apresentados no Quadro seguinte. A análise destes indicadores estatísticos possibilita uma melhor compreensão da realidade e das dinâmicas evolutivas que caracterizam este território.

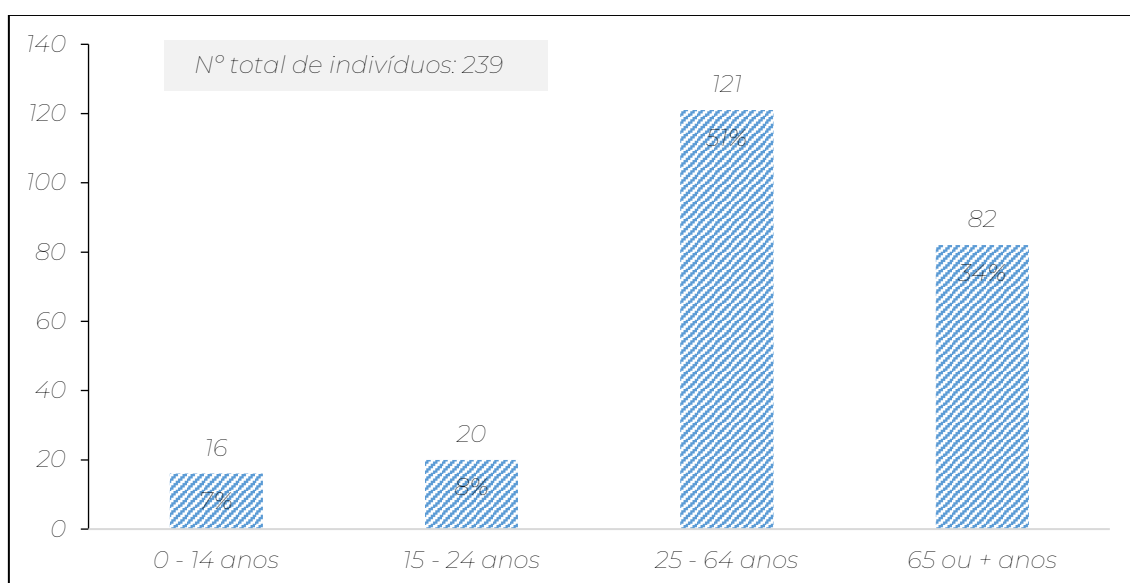
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lazarim

Indicador	Ano		Variação		Dinâmica
	2011	2021	Absoluta	%	
População Residente	521	407	-114	-21,88	↓
Densidade Populacional (h/Km ²)	31,50	24,61	-6,89	-	↓
Alojamentos Familiares Clássicos	539	511	-28	-5,19	↓
Nº de Edifícios	538	510	-28	-5,20	↓
Sem necessidade de reparação	371	331	-40	-10,78	↓
Com necessidade de reparação	167	179	12	7,19	↓
Reparações ligeiras	140	116	-24	-17,14	↑
Reparações médias	14	61	47	335,71	↓
Reparações profundas	13	2	-11	-84,62	↑
Taxa de Desemprego	13,19	10,32	-2,87	-	↑
Taxa de Analfabetismo	11,94	8,08	-3,86	-	↑
População Empregada	158	139	-19	-12,03	↓
Primário	14	22	8	57,14	↑
Secundário	56	44	-12	-21,43	↓
Terciário Social	47	39	-8	-17,02	↓
Terciário Económico	41	34	-7	-17,07	↓

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

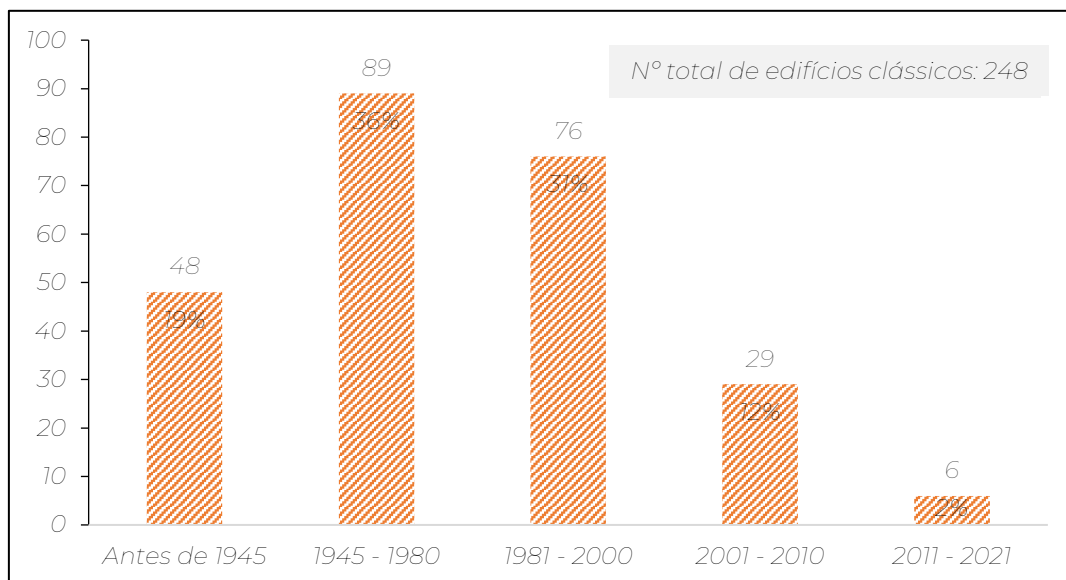
O traçado da delimitação da ARU de Lazarim foi realizado tendo em consideração as dinâmicas evolutivas que caracterizam este território, a realidade local possibilitada pelo trabalho de campo desenvolvido, bem como os objetivos que se pretendem atingir em termos da melhoria das condições físicas e sociais. Neste sentido, apresenta-se seguidamente um diagnóstico contendo os principais dados relativos à ARU de Lazarim.

Gráfico 13 – Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lazarim



Total de Agregados Domésticos Privados da ARU de Lazarim			99
	Nº de agregados domésticos privados com 1 ou 2 pessoas	57	(57,6%)
	Nº de agregados domésticos privados com 3 ou mais pessoas	42	(42,4%)

Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lazarim



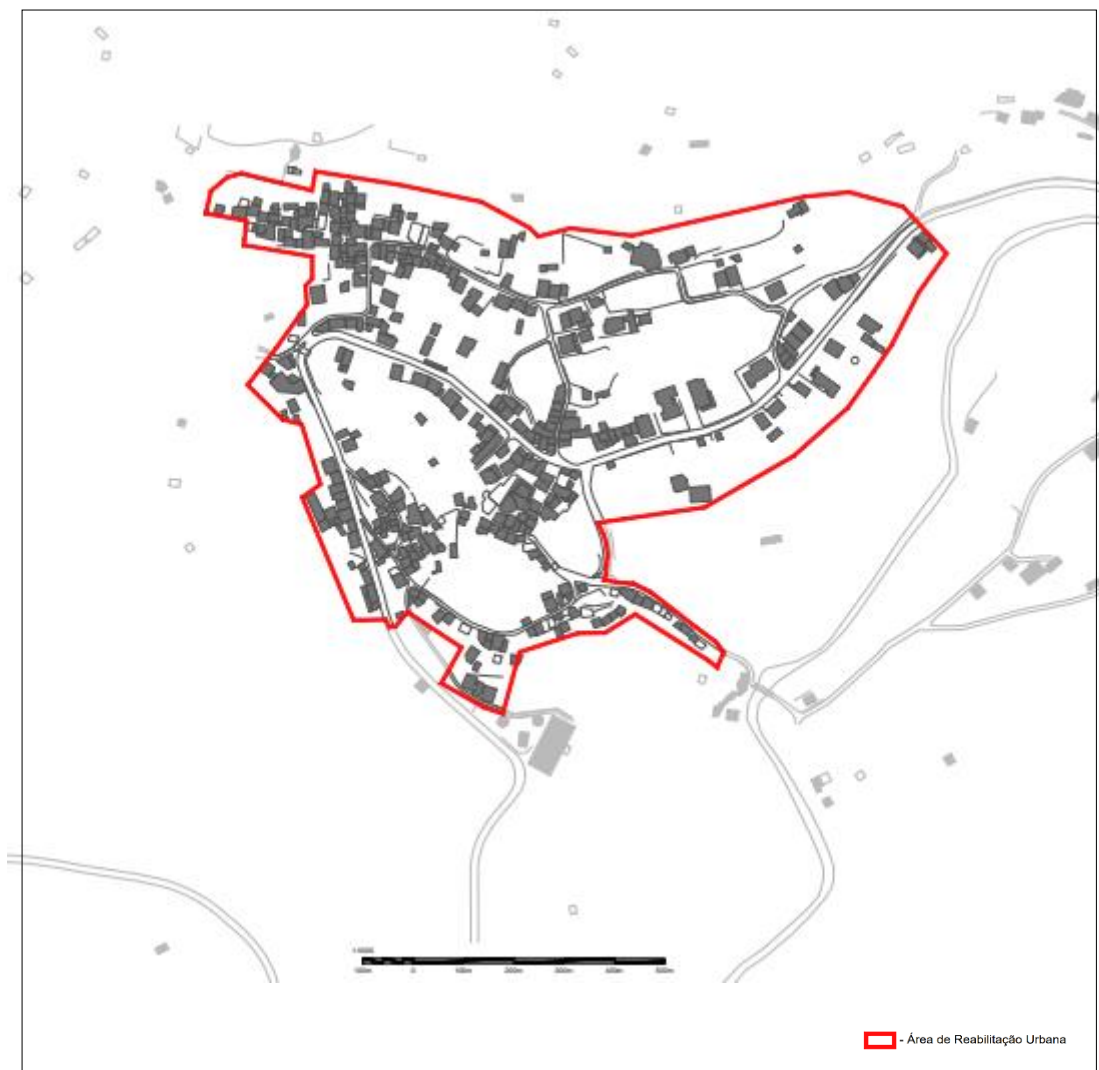
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lazarim

Indicadores da ARU	2021	%
Nº de Edifícios Clássicos	248	100,0
Nº de edifícios com 1 ou 2 pisos	170	68,5
Nº de edifícios com 3 ou mais pisos	78	31,5
Nº de edifícios com necessidades de reparação	76	30,6
Nº de Alojamentos Total	248	100,0
Nº de Alojamentos Familiares	248	100,0
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual	99	39,9
Nº de alojamentos familiares clássicos vagos ou de residência secundária	149	60,1
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual acessíveis a cadeira de rodas	24	24,2
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento	49	49,5
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes	93	93,9
Nº de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

A ARU de Lazarim conta com uma dimensão de 13,43 ha.

Figura 21 – Delimitação da ARU de Lazarim



A ARU de Lazarim engloba toda a área consolidada do lugar, com um núcleo bem central de onde emanam dois eixos estruturantes, um, de direção nascente/poente, a Rua Joaquim de Almeida Marcelino Garcia/Avenida Silvestre Pereira Afonso, e outro, de acesso ao setor norte da ARU, formado pelas ruas Dr. Gonçalves da Costa/Município.

No vértice deste sistema viário a Praça Manuel da Fonseca Santos é a centralidade física e funcional de Lazarim e, por isso, lá se encontra o pelourinho e a sede da Junta de Freguesia. Para norte implanta-se a Escola e o Polidesportivo e para sul o Centro Interpretativo da Máscara Ibérica, um local bem identitário deste lugar e freguesia. Este equipamento é gerador de dinâmicas de animação, mas deve ser também o

gerador da organização física do território que o envolve, designadamente a Praça José A. Marcelino e a Capela de Santo António atualmente muito maltratada fisicamente.

A malha deste núcleo onde a Praça Manuel da Fonseca Santos e a Praça José A. Marcelino prevalecem, apresenta diversos edifícios implantados com grande densidade, de valor arquitetónico e antiguidade, num traço vernacular muito interessante.

Ao longo dos eixos viários, a construção é mais dispersa, muitas das vezes de implantação isolada, e há uma forte mistura de edifícios mais antigos com edifícios mais recentes, misturando-se também edifícios com bastante degradação física com edifícios em condições de conservação razoáveis ou mesmo muito boas. Os vazios entre elas, num propósito de reabilitação urbana, podem perfeitamente ser ocupados com edificações.

A missão essencial da ARU é a de promover e alavancar a reabilitação física deste edificado mais degradado, pelo que uma Operação de Reabilitação Urbana Simples é adequada. No entanto, dado o importante papel urbano que representam, a Praça Manuel da Fonseca Santos exige uma requalificação física e ambiental e a Praça José A. Marcelino deveria ser alvo de um tratamento de desenho urbano alicerçado na força do Centro Interpretativo.

Figura 22 – Mosaico de imagens da ARU de Lazarim



5. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

5.1. Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

Assim, nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a delimitação das áreas de reabilitação urbana, exige a definição de um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, mais concretamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

De facto, o artigo 14º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de ARU acarreta quer para os municípios, quer para os proprietários: se, por um lado, “obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”, por outro lado, “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”.

Por sua vez, e com o objetivo de travar o processo de degradação das zonas mais antigas das cidades, muitas delas históricas e que constituem o seu património cultural, a partir da Lei do Orçamento de 2008 (Lei 67-A/2007, de 31/12), tem vindo a ser dada uma atenção especial à reabilitação urbana como forma de regenerar o tecido urbano, designadamente através da concessão de um conjunto de incentivos de natureza fiscal e financeira que se encontram consagrados nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e na lista I anexa ao Código do IVA.

Nesta medida, decorre para o Município de Lamego, enquanto entidade gestora, a necessidade de estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados às ARU existentes.

Assim, e no contexto do presente documento que consagra a proposta de revisão da delimitação das ARU existentes no Concelho de Lamego, identifica-se o conjunto de benefícios fiscais associados que respeitem o estabelecido pelas leis e regimes jurídicos aplicáveis.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

- *Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).*

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

- *Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF);*
- *Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).*

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS)

- *Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€ (n.º 4 do artigo 71.º do EBF);*
- *Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de reabilitação de imóveis localizados em ARU (n.º 5 do artigo 71º do EBF);*
- *Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, objeto de intervenção de reabilitação, localizados em ARU (n.º 7 do Artigo 71º do EBF).*

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS (IRC)

- *Não são tributados em sede de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Artigo 71.º, n.º 1 do EBF);*

TAXAS

- *Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois*

níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF).

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

- *Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.23);*
- *Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território ARU, nos termos definidos (Artigo 18.º do CIVA, Lista I - 2.27).*

A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições: (1) que a empreitada se situe numa área de reabilitação definida pelo município (2) que a empreitada se qualifique como de reabilitação certificada pela autarquia.

Para efeitos de aplicação dos benefícios referidos neste ponto, haverá que atentar no disposto no n.º 23 do artigo 71.º do EBF, nomeadamente nas seguintes definições:

- (a) **“Ações de reabilitação”:** *as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:*
- 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;*
- (b) **“Área de reabilitação urbana”:** *a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. Neste contexto, prescreve a nova redação do n.º 24 do art.º 71.º do EBF que a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior;*

- (c) **“Estado de conservação”:** o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro.

Importa ainda ter em conta o disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, que estabelece que o reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação dos incentivos deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças competente.

O comprovativo do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. No presente caso, a Câmara Municipal de Santa Maria da Feira é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

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

5.2. Incentivos Municipais

Em relação aos apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções, a Câmara Municipal de Lamego atribui os seguintes benefícios, nomeadamente ao nível de isenções ou reduções de taxas urbanísticas:

- *Redução de 50% do valor das taxas de urbanização, edificação e utilização em obras de reabilitação, de acordo com a definição de “ações de reabilitação” estabelecida no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais;*
- *Redução durante 3 anos de 50% do valor das taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados;*
- *Redução de 50% das taxas relativas à utilização e ocupação de espaços de domínio público municipal para apoio às obras de reabilitação de edifícios, pelo espaço e tempo estritamente necessários;*
- *Taxa de Licenciamento / autorização / admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas: redução de 50% em operações urbanísticas respeitantes a obras de reconstrução, alteração e conservação efetuadas dentro dos limites das ARU, bem como relativamente a obras de recuperação, alteração e conservação de edifícios legalmente classificados como de interesse nacional, interesse público ou interesse municipal.*

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Lamego, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

5.3. Apoios Financeiros

As políticas públicas para a área da reabilitação urbana têm registado uma grande dinâmica nos últimos anos. Vejamos alguns exemplos de instrumentos de apoio à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano.

❖ IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Este instrumento financeiro visa apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, em particular a reabilitação de edifícios, e complementarmente promover a eficiência energética.

São elegíveis operações de reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em estado de conservação mau ou péssimo, destinados a todos os tipos de uso, incluindo habitação e habitação com fins sociais. Os edifícios objeto de reabilitação devem estar localizados dentro de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos municípios ou ser enquadrados por um Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). É também elegível a reabilitação do espaço público, inserido em PAICD, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, sob a forma de subvenções reembolsáveis. Está também prevista a prestação de garantias financeiras para facilitar a obtenção de crédito em condições adequadas aos investimentos em reabilitação.

Legislação Aplicável

- *Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015, de 23 de julho*
Aviso de abertura e Guia do Beneficiário disponíveis em <https://ifrru.ihru.pt/>

❖ Reabilitar para Arrendar

O programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de

valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

Legislação Aplicável

- *Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana: <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha>.)*

❖ Casa Eficiente 2020

Este programa visa o financiamento, em condições favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações de habitação, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

O programa é promovido pelo Estado e dinamizado pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário que atua em estreita colaboração com as entidades parceiras estratégicas (áreas governativas do ambiente, do planeamento e das infraestruturas e da economia) e institucionais (APA, EPAL e ADENE).

O programa beneficia de financiamento reembolsável do Banco Europeu de Investimento (BEI). Os bancos comerciais associados ao programa desempenham as funções de intermediários financeiros entre o BEI e os beneficiários.

Legislação Aplicável

- *Regulamento disponível no Portal da Habitação – Reabilitação Urbana <https://casaeficiente2020.pt/regulamento/>*

❖ Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)

Trata-se de um fundo centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para

arrendamento habitacional a custos acessíveis, incluindo o alojamento estudantil, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos.

Na fase inicial podem participar entidades públicas da administração central e local e ainda entidades do terceiro setor. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.

Legislação Aplicável

A criação do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

O Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

❖ 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

Este é um programa considerado central no âmbito das políticas de habitação e que tem por objetivo garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais indignas, seja em situação de precariedade, insalubridades e insegurança, incluindo residência em zonas de risco ambiental, sobrelotação ou inadequação face a necessidades específicas de pessoas com deficiência.

Consiste na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa e diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a valores acessíveis ao universo dos destinatários.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens

integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Legislação Aplicável

- **Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho**

Estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

- **Declaração de Retificação n.º 25/2018, de 02 de agosto**

Retifica o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

- **Portaria n.º 230/ 2018, de 17 de agosto**

Regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, e, em execução do n.º 4 do artigo 63.º desse decreto-lei, define o modelo e os elementos essenciais para efeito da apresentação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), das candidaturas à concessão de apoios ao abrigo desse programa.

- **Decreto-Lei n.º 84/2019, de 28 de junho**

Estabelece as normas de execução do Orçamento do Estado para 2019. O artigo 184.º procede à alteração do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho.

- **Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro**

Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social

- **Portaria n.º 41/2021, de 22 de fevereiro**

Altera a regulamentação do Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Índice de Quadros

Quadro 1 - Fases e conteúdos da metodologia adotada	4
Quadro 2 - Evolução da População Residente, entre 2001 e 2021	12
Quadro 3 - População Residente por grupos etários, entre 2011 e 2021	12
Quadro 4 - Número de Edifícios e de Alojamentos Familiares Clássicos, entre 2011 e 2021	14
Quadro 5 - N.º de Fogos Licenciados e Concluídos, em construções novas, entre 2001 e 2019	15
Quadro 6 - Distribuição das ARU por abordagem e tipologia	25
Quadro 7 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lamego (Almacave e Sé)	26
Quadro 8 - Edificado e Alojamentos da ARU da Cidade de Lamego	28
Quadro 9 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Cambres	33
Quadro 10 - Edificado e Alojamentos da ARU de Cambres	35
Quadro 11 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Sande	40
Quadro 12 - Edificado e Alojamentos da ARU de Sande	42
Quadro 13 - Principais Indicadores Estatísticos da União de Freguesias de Parada do Bispo e Valdigem .	45
Quadro 14 - Edificado e Alojamentos da ARU de Valdigem	47
Quadro 15 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Britiande	50
Quadro 16 - Edificado e Alojamentos da ARU de Britiande	52
Quadro 17 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lalim	55
Quadro 18 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lalim	57
Quadro 19 - Principais Indicadores Estatísticos da Freguesia de Lazarim	60
Quadro 20 - Edificado e Alojamentos da ARU de Lazarim	62

Índice de Figuras

<i>Figura 1 - Sé Catedral de Lamego</i>	<i>7</i>
<i>Figura 2 - Localização Regional do Concelho de Lamego</i>	<i>8</i>
<i>Figura 3 - Enquadramento paisagístico do concelho de Lamego</i>	<i>10</i>
<i>Figura 4 - Santuário de Nossa Senhora dos Remédios</i>	<i>17</i>
<i>Figura 5 - Distribuição territorial das ARU do concelho de Lamego</i>	<i>24</i>
<i>Figura 6 - Delimitação da ARU da Cidade de Lamego</i>	<i>30</i>
<i>Figura 7 - Mosaico de imagens da ARU da Cidade de Lamego</i>	<i>32</i>
<i>Figura 8 - Delimitação da ARU de Cambres</i>	<i>36</i>
<i>Figura 9 - Mosaico de imagens de Quintão na ARU de Cambres</i>	<i>37</i>
<i>Figura 10 - Mosaico de imagens no núcleo central da ARU de Cambres</i>	<i>38</i>
<i>Figura 11 - Mosaico de imagens no núcleo norte da ARU de Cambres</i>	<i>38</i>
<i>Figura 12 - Mosaico de imagens no núcleo sul da ARU de Cambres</i>	<i>39</i>
<i>Figura 13 - Delimitação da ARU de Sande</i>	<i>43</i>
<i>Figura 14 - Mosaico de imagens da ARU de Sande</i>	<i>44</i>
<i>Figura 15 - Delimitação da ARU de Valdigem</i>	<i>48</i>
<i>Figura 16 - Mosaico de imagens da ARU de Valdigem</i>	<i>49</i>
<i>Figura 17 - Delimitação da ARU de Britiande</i>	<i>53</i>
<i>Figura 18 - Mosaico de imagens da ARU de Britiande</i>	<i>54</i>
<i>Figura 19 - Delimitação da ARU de Lalim</i>	<i>58</i>
<i>Figura 20 - Mosaico de imagens da ARU de Lalim</i>	<i>59</i>
<i>Figura 21 - Delimitação da ARU de Lazarim</i>	<i>63</i>
<i>Figura 22 - Mosaico de imagens da ARU de Lazarim</i>	<i>64</i>

Índice de Gráficos

<i>Gráfico 1 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU da Cidade de Lamego</i>	<i>27</i>
<i>Gráfico 2 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU da Cidade de Lamego</i>	<i>28</i>
<i>Gráfico 3 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Cambres</i>	<i>34</i>
<i>Gráfico 4 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Cambres</i>	<i>35</i>
<i>Gráfico 5 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Sande</i>	<i>41</i>
<i>Gráfico 6 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Sande</i>	<i>42</i>
<i>Gráfico 7 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Valdigem</i>	<i>46</i>
<i>Gráfico 8 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Valdigem</i>	<i>47</i>
<i>Gráfico 9 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Britiande</i>	<i>51</i>
<i>Gráfico 10 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Britiande</i>	<i>52</i>
<i>Gráfico 11 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lalim</i>	<i>56</i>
<i>Gráfico 12 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lalim</i>	<i>57</i>
<i>Gráfico 13 - Indivíduos por Faixa Etária na ARU de Lazarim</i>	<i>61</i>
<i>Gráfico 14 - Edifícios Clássicos por Época de Construção na ARU de Lazarim</i>	<i>62</i>

Equipa de Acompanhamento Interna



Eng.º Manuel Marques (Coordenação)

Arq.º Henriques Rodrigues

Equipa Técnica Externa



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.º Paulo Valença

Dr. Alexandre Barroso Freitas

Arq.º Martim Guimarães da Costa

Arq.º Fábio Sousa

ANEXO

Fichas individualizadas dos Benefícios Fiscais
atualmente em vigor

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 45.º do EBF (alínea a) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”
BENEFÍCIO FISCAL	Isenção por um período de 3 anos (a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras), com possibilidade de renovação por mais 5 anos
PRESSUPOSTOS	Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente: – objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU); – objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC); – objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).
CONDICIONANTES	– A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta fundamentada da Câmara de Municipal, nos termos do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (n.º 2 do artigo 16.º); – A renovação da isenção aplica-se somente aos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; – A renovação da isenção deverá ser requerida pelo proprietário, ficando sujeita a confirmação por parte da Câmara Municipal de utilização/ocupação nos primeiros três anos (contrato de arrendamento ou prova de residência, consoante se trate de arrendamento ou habitação própria); – O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.
RECONHECIMENTO	O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

	<i>A anulação da liquidação do IMI e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior</i>
INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	<i>IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 45.º do EBF (alínea b) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Isonção nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação</i>
PRESSUPOSTOS	<i>A isenção apenas se aplica se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.</i> <i>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</i> <i>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</i> <i>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</i> <i>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</i>
CONDICIONANTES	<i>O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</i>
RECONHECIMENTO	<i>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</i> <i>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</i>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	<i>IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 45.º do EBF (alínea c) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Isenção na primeira transmissão subsequente à intervenção de reabilitação</i>
PRESSUPOSTOS	<i>A isenção apenas se aplica se o imóvel se destinar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente</i> <i>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</i> <i>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</i> <i>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</i> <i>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D L n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</i>
CONDICIONANTES	<i>O presente benefício não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (sem prejuízo de poder optar-se por outro mais favorável) e não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo imposto, nos termos gerais.</i>
RECONHECIMENTO	<i>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao Serviço Local de Finanças, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</i> <i>A anulação da liquidação do IMT e a correspondente restituição será efetuada pelo Serviço Local de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista no ponto anterior.</i>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 45º	
IMPOSTO	<i>Taxas</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 45.º do EBF (alínea d) do n.º 2) “Prédios urbanos objeto de reabilitação”</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação do imóvel (de acordo com o MAEC)</i>
PRESSUPOSTOS	<i>Prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que sejam, cumulativamente:</i> <i>– objeto de intervenção de “reabilitação de edifícios” (de acordo com o RJRU ou o RERU);</i> <i>– objeto de intervenção da qual resulte um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e tenha, no mínimo, um nível “bom” (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC);</i> <i>– objeto de intervenção que cumpra os requisitos em matéria de eficiência energética e de qualidade térmica previstos no D.L.n.º 194/2015 relativo ao desempenho energético dos edifícios (através do SCE Sistema Certificação Energética dos Edifícios).</i>
RECONHECIMENTO	<i>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</i> <i>A primeira vistoria deve ser requerida aos serviços técnicos da Câmara Municipal, antes do início da obra de reabilitação, havendo lugar à cobrança integral pelo serviço. A redução efetiva-se na segunda vistoria (após as obras de reabilitação e novamente requerida pelo promotor), havendo lugar à isenção total nesta segunda avaliação, mas apenas em caso de subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e obtendo no mínimo a classificação de “bom” (de acordo com MAEC).</i> <i>Em caso de verificação das condições descritas anteriormente, caberá à Câmara Municipal reembolsar o requerente da totalidade do valor da segunda vistoria.</i>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	<i>IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 71.º do EBF (n.º 4) "Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis"</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.</i>
PRESSUPOSTOS	<i>Encargos relacionados com a reabilitação de:</i> <i>(a) Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou</i> <i>(b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.</i>
CONDICIONANTES	<i>Ações de reabilitação são 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> <i>i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</i> <i>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.</i> <i>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.</i> <i>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</i>

RECONHECIMENTO	<i>Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU, sendo por este posteriormente remetidos ao Serviço Local de Finanças.</i>
-----------------------	---

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	<i>IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 71.º do EBF (n.º 5) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais-valias.</i>
PRESSUPOSTOS	<i>Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;</i> <i>Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana.</i>
CONDICIONANTES	<i>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</i>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º	
IMPOSTO	<i>IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares</i>
ENQUADRAMENTO LEGAL	<i>Artigo 71.º do EBF (n.º 7) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”</i>
BENEFÍCIO FISCAL	<i>Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento.</i>
PRESSUPOSTOS	<i>Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:</i> <i>(a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;</i> <i>(b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), que sejam objeto de ações de reabilitação.</i>
CONDICIONANTES	<i>Ações de reabilitação são 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> <i>i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;</i> <i>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.</i> <i>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.</i>

	<i>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</i>
--	---

<i>INCENTIVOS QUE DECORREM DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS – Artigo 71º</i>	
<i>IMPOSTO</i>	<i>IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas</i>
<i>ENQUADRAMENTO LEGAL</i>	<i>Artigo 71.º do EBF (n.º 1) “Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis”</i>
<i>BENEFÍCIO FISCAL</i>	<i>Isenção de IRC sobre os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional</i>
<i>PRESSUPOSTOS</i>	<i>São apenas considerados os fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.</i>
<i>CONDICIONANTES</i>	<i>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</i>

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.23)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. Localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida. Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art. 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra, para efeitos de aplicação da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIVA	
IMPOSTO	IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado
ENQUADRAMENTO LEGAL	Artigo 18.º, n.º 1, al. a) do CIVA (Lista I 2.24)
BENEFÍCIO FISCAL	Aplicação da taxa reduzida de 6%
PRESSUPOSTOS	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: (a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.); (b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

INCENTIVOS QUE DECORREM DO CIMI	
IMPOSTO	IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
ENQUADRAMENTO LEGAL	112.º, n.º 6.
BENEFÍCIO FISCAL	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
PRESSUPOSTOS	- Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; - Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução. Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI. Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

