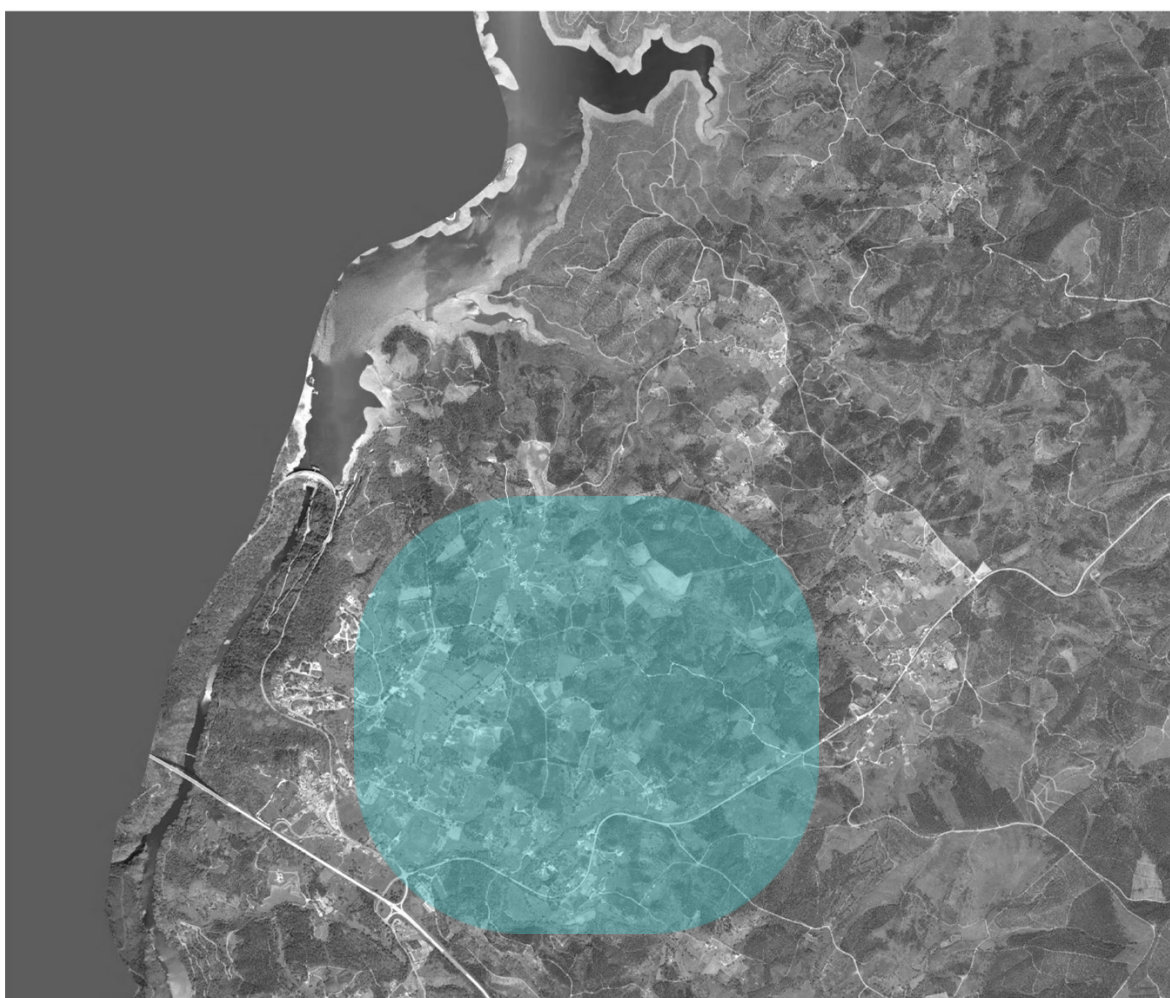




Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Pedrógão Pequeno



FICHA TÉCNICA

Título

OPERAÇÃO REABILITAÇÃO URBANA

Estratégia de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno

Promotor

Câmara Municipal da Sertã

Elaborado por

**modo[•]
associados**
arquitectura + engenharia

Pedro Dias Costa, arquitecto

Susana Belo, arquitecta

Equipa técnica da Câmara Municipal da Sertã

Versão B | Abril 2026

INDICE

1.0 INTRODUÇÃO	4
2.0 ORU - ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
2.1 RJRU - POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	6
2.2 TIPOLOGIA - ORU SIMPLES	7
2.3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU).....	8
2.3.1 PRAZO DE VIGÊNCIA	8
2.3.2 MODELO DE GESTÃO DA ARU	8
2.3.3 APROVAÇÃO.....	9
2.3.4 ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO	9
2.3.5 ALTERAÇÕES	10
2.4 QUADRO DE INCENTIVOS FINANCEIROS.....	11
2.4.1 ESTATUTO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF).....	13
2.4.2 CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CIVA).....	13
2.4.3 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI).....	14
2.4.4 OUTRAS AÇÕES E APOIOS.....	14
2.4.5 ISENÇÃO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS E URBANÍSTICAS MUNICIPAIS	16
2.4.6 OUTROS INCENTIVOS - IFRRU 2030 e PRR.....	17
2.4.7 PENALIZAÇÕES	18
2.5 PRIORIDADES E OBJECTIVOS - PLANOS EM VIGOR	18
3.0 ENQUADRAMENTO, CARACTERIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	19
3.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO URBANA	19
3.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	20
3.3 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	20
3.4 DIAGNÓSTICO CRÍTICO DO EDIFICADO.....	21
3.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ORU	22
3.6 DINÂMICAS POSITIVAS E POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO.....	23
3.7 RELEVÂNCIA E URGÊNCIA DA OPERAÇÃO	24
4.0 REGIME DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES	25
4.1 PROTAGONISMO DA INICIATIVA PRIVADA	25
4.2 PAPEL DO MUNICÍPIO.....	25
4.3 DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS.....	26
5.0 PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO, PATRIMÓNIO E FASEAMENTO	27

5.1 ENQUADRAMENTO – ORU SIMPLES E INICIATIVA PRIVADA.....	27
5.2 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO PARA APOIO MUNICIPAL.....	27
5.3 PATRIMÓNIO CULTURAL, NATURAL E EDIFICADO – ATIVOS TERRITORIAIS.....	28
5.3.1 PATRIMÓNIO DE INTERESSE NACIONAL.....	28
5.3.2 PATRIMÓNIO RELIGIOSO.....	29
5.3.3 PATRIMÓNIO CIVIL E INSTITUCIONAL.....	29
5.3.4 PATRIMÓNIO VERNACULAR – OPORTUNIDADES PARA PROPRIETÁRIOS PRIVADOS.....	29
5.3.5 PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E INDUSTRIAL (COMPLEMENTAR).....	30
5.3.6 RECURSOS NATURAIS E TURISMO DE NATUREZA.....	30
5.4 FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	30
5.4.1 MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES.....	30
5.4.2 ARTICULAÇÃO PATRIMÓNIO-PRIORIDADES-INICIATIVA PRIVADA ...	31
5.5 SÍNTESE DE PRIORIDADES	32
6.0 ANÁLISE SWOT/FOFA.....	32
7.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	33
7.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE	33
7.2 ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	34
7.2.1 Estratégia Local de Habitação (ELH)-Programa 1.º Direito	34
7.2.2 PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR):.....	34
7.2.3 IFRRU 2030 e Portugal 2030:.....	34
7.2.4 OUTROS PROGRAMAS:	35
7.2.5 APOIO À REABILITAÇÃO URBANA.....	35
7.3 QUADRO DE INVESTIMENTOS E COMPROMISSO MUNICIPAL	35



1.0 INTRODUÇÃO

A presente proposta surge na sequência do disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece que a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) deve ser acompanhada, no prazo máximo de três anos, da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A ARU de Pedrógão Pequeno foi delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal em 2024, apresentando-se, assim, no presente documento, a correspondente **Operação de Reabilitação Urbana**, que lhe confere enquadramento estratégico e operacional, definindo os objetivos, os meios de execução e o modelo de intervenção a desenvolver.

2.0 ORU - ENQUADRAMENTO LEGAL

A introdução do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece um conjunto de instrumentos operacionais, possibilita aos Municípios definirem formas de atuação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU).

A **ARU** define a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada e a **ORU** corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana. Os municípios podem optar por operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas. A ORU Simples visa uma intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edificado, tendo como objetivo a reabilitação urbana dessa área e a ORU Sistemática acentua a vertente integrada da intervenção, dirigindo-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a regeneração e revitalização do tecido urbano.

Em qualquer dos casos a operação é enquadrada por um instrumento de programação, designado por estratégia de reabilitação urbana (ERU), no caso da ORU Simples, e por programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), no caso da ORU Sistemática.

Simplificação administrativa introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024

O Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, procedeu à sexta alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, no âmbito do programa "SIMPLEX Urbanístico", introduzindo medidas significativas de simplificação dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação, nomeadamente:

- **Alargamento das isenções de controlo prévio:** as obras de reconstrução e ampliação que não resultem em aumento da altura da fachada ficam isentas de controlo prévio, mesmo que impliquem aumento do número de pisos e da área útil;
- **Obras interiores com alterações estruturais:** as obras no interior de edifícios que alterem a estrutura de estabilidade passam a estar isentas de controlo prévio, desde que acompanhadas de termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado;

- **Eliminação da autorização de utilização:** quando a obra foi sujeita a controlo prévio, a autorização de utilização é substituída pela simples entrega de documentos relativos ao projeto;
- **Deferimento tácito:** foi implementado o regime de deferimento tácito para licenças de construção, com certificação através da emissão de uma certidão eletrónica;
- **Simplificação nas transações imobiliárias:** desde 1 de janeiro de 2024, deixou de ser necessário apresentar a licença de utilização e a ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- **Obras em património classificado:** as obras no interior de imóveis classificados de interesse nacional ou público deixam de estar sujeitas a parecer da entidade competente em matéria de património cultural, desde que não haja impacte no subsolo ou alterações em elementos patrimoniais específicos (azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia).

As medidas introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 reforçam os mecanismos de simplificação administrativa aplicáveis às operações urbanísticas de reabilitação, constituindo um instrumento adicional de incentivo à iniciativa privada no contexto das ARU.

2.1 RJRU - POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

A estratégia definida no âmbito da ORU encontra-se, em primeiro lugar, concertada com os desafios colocados à reabilitação urbana identificados no RJRU e aplicáveis também à vila de Pedrógão Pequeno. Os desafios são os seguintes:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação na ARU;
- Diversificar modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação, conforme as simplificações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Salvaguardam-se ainda as situações que, embora fora do âmbito estrito do RJRU, com o mesmo têm relações colaterais, como sejam as indispensáveis articulações com outros documentos estratégicos – Planos de Pormenor, Planos de Urbanização e demais instrumentos de gestão territorial – em vigor no território.

2.2 TIPOLOGIA - ORU SIMPLES

No presente caso, enquadra-se a ORU proposta na modalidade de **ORU simples**, conforme definido no Artigo 8.º do RJRU, suportada pela presente **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**.

Considera-se que esta é a modalidade mais adequada tendo em conta a estratégia e objetivos do Município em termos de reabilitação urbana, **assente predominantemente na iniciativa privada dos proprietários**, em articulação com as orientações e apoio técnico municipais.

A **Estratégia de Reabilitação Urbana** da vila de Pedrógão Pequeno assume-se como um documento orientador no âmbito da reabilitação do edificado. Esta abordagem, **focada essencialmente nas intervenções sobre o património edificado privado**, integra igualmente dimensões históricas, económicas, sociais, demográficas e turísticas de relevância para o território em análise.

A presente ERU estabelece um enquadramento estratégico que potencia a articulação futura com instrumentos de financiamento e programas públicos de âmbito municipal, intermunicipal e regional, contribuindo para a revitalização urbana de Pedrógão Pequeno.

No caso de uma operação de reabilitação urbana simples, o papel do município **centra-se no apoio, orientação e acompanhamento técnico das intervenções de reabilitação promovidas pelos proprietários**, assegurando a sua conformidade com os objetivos estratégicos definidos na ERU e nos instrumentos de gestão territorial em vigor.

A **Estratégia de Reabilitação Urbana** deverá ser remetida ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., para emissão de parecer não vinculativo e, em simultâneo, submetida a discussão pública, nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

2.3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU)

Anuncia-se, em seguida, o modelo adotado para a orientação e acompanhamento da ORU. A sua definição encontra-se em estreita consonância com o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

2.3.1 PRAZO DE VIGÊNCIA

De acordo com o âmbito temporal previsto no artigo 20.º do RJRU, estabelece-se que o período de vigência da **ORU Simples é de 10 anos**, contados a partir da data da sua aprovação. O prazo definido **é prorrogável mediante avaliação de resultados**, conforme deliberação da Assembleia Municipal, não prejudicando a possibilidade de uma vez decorrido o respetivo termo, vir a ser aprovada uma nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área territorial.

A prorrogação da ORU deverá ser fundamentada em relatório de avaliação que demonstre:

- Os resultados alcançados no período de vigência inicial;
- A pertinência da continuidade da operação;
- A manutenção das condições que justificaram a delimitação da ARU;
- A necessidade de manter os benefícios fiscais e incentivos associados.

2.3.2 MODELO DE GESTÃO DA ARU

A ORU Simples da Vila de Pedrógão Pequeno será executada e acompanhada diretamente pela Câmara Municipal da Sertã, na qualidade de entidade gestora, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 307/2009 (artigo 11.º). A entidade gestora constitui o ponto central de contacto entre proprietários, investidores e município, atuando sobretudo ao nível da:

- Monitorização da execução da ERU;
- Apoio técnico aos particulares;
- Divulgação de incentivos e programas de financiamento;

- Acompanhamento das intervenções de reabilitação

2.3.3 APROVAÇÃO

Nos termos do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a aprovação da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** é da competência da **Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal da Sertã.

A Câmara Municipal procede à elaboração do projeto de ORU, o qual incide sobre a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pedrógão Pequeno, previamente delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal em 2024 e atualmente em vigor. Concluído o projeto, o mesmo é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), para emissão de parecer não vinculativo, a emitir no prazo de 15 dias. Em simultâneo com a remessa ao IHRU, o projeto de ORU é submetido à discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aplicando-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto para os planos de pormenor, com um período mínimo de 30 dias.

Findo o período de discussão pública, a Câmara Municipal procede à análise das participações recebidas e elabora o respetivo relatório de ponderação. O projeto final da ORU, acompanhado do parecer do IHRU, quando emitido, é então submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

Após a sua aprovação, a ORU é publicada na 2.ª série do Diário da República, divulgada na página eletrónica do Município da Sertã e remetida ao IHRU, entrando em vigor na data da respetiva publicação.

O procedimento pode decorrer em simultâneo com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, nos termos do n.º 6 do artigo 17.º do RJRU.

2.3.4 ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO

Incumbe à entidade gestora a elaboração anual de um relatório de monitorização da ORU em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20.º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual.

Atendendo ao contexto atual de situação de calamidade e aos prejuízos verificados na sequência de fenómenos meteorológicos extremos recentemente ocorridos, reconhece-se a necessidade de a presente Operação de Reabilitação Urbana assumir um caráter dinâmico e adaptativo.

Nesse sentido, e nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, propõe-se que, **no âmbito dos relatórios anuais de acompanhamento e monitorização da ORU**, seja ponderada a atualização da Estratégia de Reabilitação Urbana, bem como a redefinição e priorização de ações de reabilitação, sempre que se revele necessário dar resposta a situações excecionais de degradação, risco ou prejuízos no edificado e no espaço urbano.

O relatório anual deve conter, no mínimo:

- Síntese das intervenções de reabilitação realizadas ou em curso;
- Número de imóveis reabilitados e respetiva localização;
- Benefícios fiscais atribuídos e apoios municipais concedidos;
- Avaliação do grau de cumprimento dos objetivos da ERU;
- Identificação de eventuais dificuldades ou constrangimentos;
- Propostas de ajustamento ou reforço de medidas.

A cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal da Sertã deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um **relatório de avaliação da execução da operação**, acompanhado, quando aplicável, de uma proposta de alteração da respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana.

- Este relatório quinquenal deve incluir:
- Balanço global das intervenções realizadas;
- Impactos urbanísticos, sociais e económicos da operação;
- Avaliação da eficácia dos incentivos e mecanismos implementados;
- Fundamentação para eventual prorrogação ou alteração da ORU.

Os relatórios anteriormente referidos, bem como os termos da respetiva apreciação pela Assembleia Municipal, são obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do Município, assegurando a transparência e o acompanhamento público da execução da ORU.

2.3.5 ALTERAÇÕES

Encontra-se prevista a possibilidade de proceder à **alteração do tipo de ORU** (de Simples para Sistemática, ou vice-versa), bem como dos respetivos instrumentos de programação (ERU ou PERU), nos termos do disposto no artigo 20.º-B do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual.

A conversão da presente ORU Simples em ORU Sistemática poderá ocorrer quando se verifique a necessidade de intervenção integrada sobre o espaço público,

equipamentos e infraestruturas, ou de execução de ações municipais estruturadas e calendarizadas.

A ERU pode igualmente ser objeto de alteração sempre que se verifiquem mudanças significativas no contexto territorial, ou necessidade de ajustamento de objetivos, prioridades ou incentivos, designadamente na sequência dos relatórios de avaliação.

As alterações seguem o procedimento previsto no artigo 17.º do RJRU, incluindo remessa ao IHRU para parecer não vinculativo, discussão pública, aprovação pela Assembleia Municipal e publicação no Diário da República.

2.4 QUADRO DE INCENTIVOS FINANCEIROS

O quadro de apoios, incentivos e benefícios fiscais é parte integrante do documento que acompanha a delimitação da ARU e tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos mobilizadores da reabilitação urbana que levem, sobretudo as entidades privadas e empresariais, a reabilitar o edificado.

Ao elaborar a ORU de Pedrógão Pequeno, a Câmara Municipal habilita os proprietários de prédios urbanos (ou frações) a usufruir de uma discriminação positiva ao nível dos impostos sobre o património, simplificando o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Enquadramento legal dos benefícios fiscais

As ações de reabilitação, para efeitos de aplicação dos incentivos fiscais que se irão enumerar de seguida, estão enquadradas no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente no artigo 45.º, n.º 1:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;

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

mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pela redação do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e do constante no artigo 11.º do mesmo Decreto-Lei.

Avaliação do estado de conservação

Nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, existem 5 níveis de estado de conservação do edificado: **nível 5 – excelente; nível 4 – bom; nível 3 – médio; nível 2 – mau; nível 1 – péssimo.**

Para a avaliação do estado de conservação dos edifícios será utilizada a "**Ficha de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios**" constante do anexo ao Decreto-Lei n.º 266-B/2012, seguindo as instruções de aplicação do "**Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis**" (MAEC), conforme estabelecido no artigo 5.º do mesmo diploma.

A determinação do estado de conservação é realizada através de vistoria promovida pela Câmara Municipal, a requerimento do interessado ou oficiosamente, nos termos dos artigos 6.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 266-B/2012.

Requisitos para acesso aos benefícios fiscais

Para efeitos de acesso aos incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, as ações de reabilitação devem resultar numa **subida de dois níveis** no estado de conservação anteriormente atribuído, devendo o imóvel atingir, no mínimo, o **nível "Bom"** (nível 4), em cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, e cumprir os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis.

2.4.1 ESTATUTO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

Isenção de IMI e IMT

Enquadramento - Art.45, n.º2

Isenção do IMI durante **3 anos** (inclui ano de conclusão da obra), renovável por mais **5 anos** (mediante requerimento), desde que destinado a arrendamento ou habitação própria e permanente;

Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que as obras tenham início até 3 anos após a compra;

Isenção do IMT aquando da **1.ª transmissão onerosa**, após a intervenção de reabilitação, tanto para arrendamento ou destinada a habitação própria e permanente;

IRS

Enquadramento Art.71, n.º4

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, **até ao limite de 500 euros**, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...).

Mais-Valias

Enquadramento Art.71, n.º5

As **mais-valias**, para sujeitos particulares residentes em Portugal e inseridos numa ARU, são tributadas, em sede de IRS, à taxa de **5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento; na 1.ª tramitação após a realização da intervenção.

Rendimentos Prediais

Enquadramento Art.71, n.º7

Os **rendimentos prediais**, são tributados à taxa de **5%**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento, vigorando pelo tempo que durar o respetivo contrato - 5, 10 ou 20 anos.

2.4.2 CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CIVA)

Redução do IVA

Enquadramento CIVA Art.18, n.º1

Em todas as aquisições e transmissões de bens ou prestação de serviços - constantes da lista I, anexa a este diploma - a taxa de IVA passa de **23 para 6%**.

Enquadramento: Verba 2.23 da Lista I (redação dada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro)

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitadas nos termos legais, **no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) aprovadas**, ou de reconhecido interesse público nacional.

2.4.3 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)¹

IMI

Enquadramento - Código do IMI, artigo 112.º, n.º 6

Os municípios, mediante deliberação da **Assembleia Municipal**, podem discriminar, positiva ou negativamente, até **30%** a taxa em vigor (definida anualmente pelo Governo) áreas territoriais e, desse modo, promover ORUs ou, por exemplo, levar a cabo iniciativas destinadas a combater a desertificação humana.

2.4.4 OUTRAS AÇÕES E APOIOS

O Município da Sertã, consciente da necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos à recuperação de fachadas e muros, visando a valorização do ambiente urbano e da imagem do edificado, deliberou manter e atualizar o regime de comparticipação municipal das ações de reabilitação, à semelhança do anteriormente aprovado.

A comparticipação municipal abrange as ações descritas na tabela infra, desde que as intervenções incidam sobre fachadas e muros confinantes com vias ou largos públicos e se localizem no núcleo urbano delimitado da ARU de Pedrógão Pequeno, nos termos definidos na presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

As referidas medidas visam promover a reabilitação do edificado por iniciativa dos proprietários, contribuindo para a melhoria das condições urbanísticas, ambientais e paisagísticas da área de intervenção.

¹ Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, atualizado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10 e Lei n.º 82/2023, de 29/12

Ações	Apoios	Notas
Emboços e Rebocos	€ 3,00/m ²	.São elegíveis ações de reabilitação de prédios urbanos em propriedade total ou frações autónomas localizadas na ARU, que tenham sido objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU, incluindo muros confinantes com a via pública, cujos materiais e cores aplicados sejam previamente aprovados pela CMS. Em qualquer dos casos, o valor da comparticipação total dependerá dos trabalhos, materiais e cores a aplicar, previamente aprovados pela CMS, e não ultrapassará o valor máximo de 1.350,00 € por prédio urbano. Os valores expressos não incluem IVA. Os valores de comparticipação serão atualizados sempre que se justifique, mediante deliberação em sede de ORU
Pintura / caiações em cor regulamentar	€ 2,50/m ²	
Limpeza de e recuperação de cantarias	€ 4,00/m ²	
Porta de entrada exterior	€ 100,00/un para substituição € 30,00/un para restaura/ pintura	
Janela/ porta envidraçada exterior (inclui caixilharias, estores ou portadas)	€ 50,00/m ² para substituição € 20,00/m ² para restaura/ pintura	
Conservação beirados	€ 5,00 / m	
Substituição e conservação de caleiras e tubos de queda	€ 5,00 / m	

Candidatura	Notas
1. Requerimento da vistoria inicial; 2. Memória descritiva dos trabalhos a realizar, que fundamente as opções apresentadas; 3. Orçamento com descrição pormenorizada dos trabalhos a realizar, com medições, valores unitários e totais; 4. Calendarização relativa à execução dos trabalhos com previsão do prazo de início e conclusão da obra	Verificada a regularidade da instrução e a entrega de todos os elementos considerados necessários pelo Município, a DAGUF, aprecia a candidatura e elabora relatório técnico com proposta de atribuição de apoio financeiro , explicitando todos os seus termos.

Prazos de Execução		
Comparticipação	Data aprovação do apoio	Notas
100%	Até 15 dias após a data	O requerente goza de um prazo máximo de 3 meses, após deliberação/ despacho da aprovação de apoio financeiro, comunicando o início de obra nos termos do art.º 80.º A do RJUE. Caso o requerente não inicie as obras no prazo máximo de 3 meses, será declarada a caducidade do processo.
80%	2 semanas de atraso	
60%	4 semanas de atraso	
40%	6 semanas de atraso	
0%	8 semanas de atraso	
Caducidade	Após 12 semanas	

Tabela 1 – Incentivos Municipais (Apoios e Ações – Candidaturas – Prazos de Execução)

Nesse sentido a Câmara Municipal irá propor em Assembleia Municipal a inscrição, no orçamento de uma verba anual, para apoio às obras de reabilitação urbana, de intervenção geral, de acordo com o previsto no artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

2.4.5 ISENÇÃO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS E URBANÍSTICAS MUNICIPAIS

Numa estratégia de apoio à reabilitação face à construção nova, entendeu-se oportuno consagrar no presente documento uma proposta de redução ou isenção das taxas administrativas e urbanísticas municipais a aplicar às intervenções, neste território de reabilitação de edifícios.

Adicionalmente, importa destacar a **simplificação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 10/2024**, que, desde 1 de janeiro de 2024, **eliminou a obrigatoriedade de apresentação da licença de utilização e da ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos**. Esta medida constitui um incentivo adicional significativo, reduzindo custos e burocracia associados à compra e venda de imóveis reabilitados, tornando o mercado de reabilitação urbana mais dinâmico e atrativo.

Incentivos Municipais Propostos:

Reduções e isenções	Notas
Redução em 50% do montante das taxas, devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão, processuais de edifícios a reabilitar	Esclarece-se, que a aplicação destes incentivos administrativos pressupõe a

Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação da via pública aquando de obras de reabilitação	alteração dos Regulamentos Municipais de Edificação e Urbanização e de Ocupação de Espaço Público e Publicidade, como tal, está sujeito à aprovação pelo executivo municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta da ORU.
Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais, até dois anos após os trabalhos	
Redução em 50 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, até dois anos após a reabilitação	
Isenção do valor a pagar pela taxa de vistorias, pré e pós conclusão das ações de reabilitação	
Dispensa de apresentação de licença de utilização e ficha técnica de habitação nas transmissões de propriedade	Simplificação em vigor desde 1 de janeiro de 2024, nos termos do Decreto-Lei n.º 10/2024, aplicável a todo o território nacional, incluindo imóveis reabilitados na ARU da Sertã.

Tabela 2 - Incentivos Municipais (reduções e isenções de taxas administrativas e urbanísticas)

A dispensa de apresentação da **licença de utilização e ficha técnica de habitação** comporta, na prática os seguintes benefícios adicionais:

- **Redução de custos** para compradores e vendedores;
- **Agilização dos processos** de compra e venda de imóveis reabilitados;
- **Eliminação de constrangimentos burocráticos** que anteriormente atrasavam transações;
- **Maior liquidez** no mercado de imóveis reabilitados.

Esta medida aplica-se automaticamente a todos os imóveis no território nacional, constituindo um **incentivo estrutural à reabilitação urbana** que se soma aos benefícios fiscais e às reduções de taxas municipais aqui propostas.

2.4.6 OUTROS INCENTIVOS - IFRRU 2030 e PRR

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2030), enquadrado no Portugal 2030, constitui um mecanismo de financiamento destinado a apoiar operações de reabilitação urbana, melhoria da eficiência energética dos edifícios e reforço da coesão territorial.

A sua operacionalização decorre da Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2023, de 29 de novembro, articulando recursos provenientes de fundos europeus com financiamento do Banco Europeu de Investimento (BEI), do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) e contrapartida pública nacional.

Os apoios são disponibilizados através de produtos financeiros estruturados por intermediários financeiros, em condições mais favoráveis do que as praticadas no mercado, podendo assumir a forma de empréstimos, garantias ou instrumentos mistos, de acordo com as regras específicas de cada aviso ou linha de financiamento.

Paralelamente, o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) contempla medidas com impacto direto na reabilitação urbana, designadamente nos domínios da eficiência energética, da habitação acessível e da regeneração do edificado público e privado, cujas oportunidades de financiamento poderão ser mobilizadas no âmbito da presente ORU, sempre que aplicável.

A Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno encontra-se alinhada com os objetivos estratégicos subjacentes ao Portugal 2030 e ao PRR, designadamente no que respeita à transição climática, eficiência energética, coesão territorial e valorização dos centros urbanos em territórios de baixa densidade.

O Município da Sertã assegurará a divulgação das oportunidades de financiamento disponíveis e prestará apoio técnico aos proprietários interessados na instrução de candidaturas, nos termos e condições definidos em cada programa.

2.4.7 PENALIZAÇÕES

Atendendo ao pressuposto de se evitar uma degradação contínua da área objeto de intervenção, na sua generalidade ou de forma pontual; propõe-se a discussão sobre a pertinência de aplicação de penalizações ao IMI, a recair sobre todos os proprietários de Prédios Urbanos inseridos na ARU, cujos edifícios demonstrem carácter devoluto ou um estado de ruína avançada, assim como a todos os terrenos passíveis de construção e de aptidão habitacional que se apresentem abandonados e que, em suma, não cumpram satisfatoriamente a sua função primária ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

2.5 PRIORIDADES E OBJECTIVOS - PLANOS EM VIGOR

A operação alinha-se com as orientações da Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa, focando-se na regeneração urbana, valorização do edificado e coesão territorial em áreas de baixa densidade. Articula-se também com o programa regional Centro 2030, visando a reabilitação do edificado, eficiência energética e valorização dos núcleos urbanos.

A ORU simples, assente principalmente na iniciativa privada dos proprietários, estabelece um enquadramento que permite futura articulação com instrumentos de financiamento e programas públicos aos níveis municipal, intermunicipal e regional.

O documento considera vários instrumentos de planeamento territorial em vigor, incluindo o PROT Centro, Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da Beira Baixa (PIAAC-BB), PDM da Sertã, Plano Estratégico Municipal e Plano Nacional de Habitação 2022-2026.

3.0 ENQUADRAMENTO, CARACTERIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

3.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO URBANA

Pedrógão Pequeno apresenta uma evolução urbana marcada pela sua localização estratégica junto ao rio Zêzere e pela sua afirmação histórica enquanto vila autónoma desde o início do século XVI. A ocupação do território remonta a períodos anteriores à Idade Média, tendo o rio desempenhado um papel determinante na fixação populacional e na organização do espaço, quer pela sua função económica, quer pela importância das travessias e ligações regionais.

A concessão de foral por D. Manuel I, em 1513, constitui um marco estruturante na consolidação do núcleo urbano, conferindo-lhe autonomia administrativa e reforçando a centralidade do espaço público em torno da igreja matriz e do pelourinho. O tecido urbano desenvolveu-se de forma orgânica, adaptado à morfologia do terreno, com malha irregular e edificado de pequena escala, predominantemente em alvenaria de pedra, características que ainda hoje definem a identidade do núcleo histórico.

Com a reorganização administrativa do século XIX e a integração no concelho da Sertã, Pedrógão Pequeno perdeu centralidade administrativa, verificando-se um crescimento urbano moderado e fortemente associado às atividades agrícolas. Ao longo do século XX, o desenvolvimento manteve-se contido, sem processos de expansão intensiva, preservando-se a escala reduzida e o carácter rural do aglomerado.

Um momento relevante na transformação do território envolvente foi a construção da Barragem do Cabril, na década de 1950, que introduziu novas dinâmicas económicas e melhorias nas acessibilidades. Neste contexto foi edificado o denominado Bairro do Cabril, associado a essa fase de desenvolvimento. Atualmente,

esta área tem vindo a registar alguma procura habitacional e intervenções de renovação e requalificação do edificado, revelando um potencial de revitalização que importa enquadrar estrategicamente no âmbito da presente ARU.

Nas últimas décadas, à semelhança de outras localidades do interior, o aglomerado tem enfrentado fenómenos de decréscimo e envelhecimento demográfico, refletidos na existência de imóveis devolutos ou em estado de degradação. Contudo, mantém um núcleo urbano de elevada identidade patrimonial, cuja reabilitação e valorização constituem oportunidade fundamental para a regeneração urbana, reforço da atratividade residencial e dinamização socioeconómica.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Situada geograficamente no centro do país, Pedrógão Pequeno pertence administrativamente ao concelho da Sertã, distrito de Castelo Branco. O concelho da Sertã integra atualmente a Unidade Territorial da Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa (CIMBB), tendo transitado da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMT). Pedrógão Pequeno dista cerca de 15 km da sede do concelho.

A freguesia de Pedrógão Pequeno tem 42,75 km² de área e 706 habitantes (censo de 2021), resultando numa densidade populacional de 16,5 hab./km².

A povoação ergue-se num afloramento granítico encravado nas margens do rio Zêzere, distinguindo-se como uma 'aldeia branca' no contexto das Aldeias do Xisto. Esta característica singular resulta do predomínio de rebocos sobre as construções em xisto, com o granito visível nas cantarias de portas e janelas.

Em termos de identidade histórica, Pedrógão Pequeno foi fundado por um cônsul romano (Aulo Curcio, em 150 a.C.) e foi sede de concelho até 1836. O seu património inclui vestígios romanos, a Ponte Filipina (século XVII, Monumento Nacional) e um centro histórico preservado com edifícios dos séculos XV ao XIX.

3.3 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pedrógão Pequeno apresenta um cenário que conjuga urgência de intervenção com elevado potencial de valorização, conforme demonstram os dados dos Censos 2021 e as dinâmicas recentes de transformação territorial.

3.4 DIAGNÓSTICO CRÍTICO DO EDIFICADO

O diagnóstico do edificado em Pedrógão Pequeno revela uma situação de **degradação excecional**, com **72,1%** dos edifícios a necessitar de **reparação** – um valor que representa o **dobro da média nacional** (35,8%) e significativamente superior à média da região Centro (37,4%), do Médio Tejo (37,5%) e mesmo do concelho da Sertã (43%). Esta percentagem coloca Pedrógão Pequeno numa posição de especial vulnerabilidade no panorama nacional, exigindo uma intervenção estruturada e célere que permita inverter a tendência de degradação acentuada do património edificado.

Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2024)		Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013); Decenal
		Período de referência dos dados
		2021 (%)
Portugal	PT	35,8
Continente	1	35,6
Centro	16	37,4
Médio Tejo ²	16I	37,5
Sertã	0509	43
Pedrógão Pequeno	050911	72,1

Território	Edifícios com necessidade de reparação	Diferencial face a Pedrógão Pequeno
Portugal	35,8%	+36,3 p.p.
Centro	37,4%	+34,7 p.p.
Médio Tejo ²	37,5%	+34,6 p.p.
Sertã	43,0%	+29,1 p.p.
Pedrógão Pequeno	72,1%	—

Fonte: INE, Censos 2021

² O concelho da Sertã em dezembro 2022 transitou da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMT) para a Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa (CIMBB). Os dados estatísticos dos Censos 2021 ainda refletem a estrutura NUTS anterior (Médio Tejo).

3.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ORU

A análise da época de construção dos **670 edifícios** existentes em Pedrógão Pequeno evidencia um parque edificado envelhecido e sem dinâmica de renovação significativa:

- **67,2% dos edifícios** foram construídos até 1980, com mais de 40 anos de existência
- **182 edifícios (27,2%)** são anteriores a 1945, constituindo o núcleo histórico da povoação
- **Apenas 11 edifícios (1,6%)** foram construídos na última década (2011-2021)

Esta conjugação entre envelhecimento do edificado e baixa taxa de construção nova reforça a necessidade de apostar na **reabilitação do existente** como estratégia central de regeneração urbana.

Lugar (Censitário) (1)		Edifícios (N.º) por Lugar (Censitário) e Época de construção; Decenal					
		Período de referência dos dados					
		2021					
		Época de construção					
		Total	Até 1945	De 1946 a 1980	De 1981 a 2000	De 2001 a 2010	De 2011 a 2021
		N.º	N.º	N.º	N.º	N.º	N.º
Portugal	PT	3573416	451771	1342535	1138816	529510	110784
Continente	1	3381968	426208	1282585	1075366	494277	103532
Pedrógão Pequeno	050911	670	182	268	142	67	11

Época de Construção	N.º Edifícios	%
Até 1945	182	27,2%
1946-1980	268	40,0%
1981-2000	142	21,2%
2001-2010	67	10,0%
2011-2021	11	1,6%
Total	670	100,0%

Fonte: INE, Censos 2021

3.6 DINÂMICAS POSITIVAS E POTENCIAL DE DESENVOLVIMENTO

Não obstante o cenário global de degradação, importa destacar **sinais de revitalização** que demonstram a viabilidade e atratividade do investimento em Pedrógão Pequeno:

- **Reabilitação no Bairro do Cabril**

Tem-se verificado um movimento positivo de reabilitação de edifícios nesta área, demonstrando que existe **procura e interesse** em recuperar o edificado quando enquadrado em estratégias adequadas de valorização territorial. Esta experiência comprova que a reabilitação é economicamente viável e que há mercado para imóveis recuperados em Pedrógão Pequeno.

- **Potencial Turístico Excecional**

A localização privilegiada e os ativos patrimoniais conferem a Pedrógão Pequeno **potencial turístico de elevado valor**:

- **Proximidade ao rio Zêzere e à Barragem do Cabril**, com oportunidades para desportos náuticos e atividades aquáticas
- **Integração na Rede de Aldeias do Xisto**, com marca reconhecida e em expansão no mercado turístico
- **Património classificado** de valor nacional: Ponte Filipina (Monumento Nacional), Pelourinho (Imóvel de Interesse Público) e Igreja Matriz
- **Percursos pedestres**, incluindo troços da Grande Rota do Zêzere e ligação à calçada romana
- **Gastronomia tradicional**, com destaque para a sopa de peixe do Zêzere
- **Qualidade Paisagística**

A aldeia insere-se num **contexto natural de grande beleza cénica**, com vistas sobre o vale do Zêzere, proximidade a áreas de grande valor ambiental e floresta, criando **oportunidades para turismo de natureza, turismo ativo e turismo rural**. O enquadramento paisagístico, marcado pelo contraste entre a albufeira e as encostas florestadas, constitui um diferencial competitivo face a outros destinos.

- **Identidade Patrimonial Singular**

Pedrógão Pequeno destaca-se como uma **“aldeia branca”** da Rede de Aldeias do Xisto, com um núcleo histórico preservado que mantém a traça urbana original, edifícios dos séculos XV e XVI, calçada romana e um conjunto de valores patrimoniais que conferem **autenticidade e diferenciação** no mercado turístico.

3.7 RELEVÂNCIA E URGÊNCIA DA OPERAÇÃO

A presente Operação de Reabilitação Urbana assume, assim, **caráter prioritário e estratégico** para Pedrógão Pequeno, respondendo simultaneamente à necessidade de travar a degradação e de **potenciar os ativos territoriais existentes**:

- **Salvaguarda patrimonial** - A preservação de um núcleo urbano com características identitárias únicas e elementos classificados de valor nacional, evitando a perda irreversível de património secular
- **Reversão da degradação** - A intervenção sistemática num edificado onde mais de 7 em cada 10 edifícios apresentam necessidade de obras, consolidando e ampliando as dinâmicas positivas já observadas no Bairro do Cabril
- **Valorização turística** - A criação de uma oferta qualificada de alojamento turístico, comércio e serviços associados, capitalizando o potencial paisagístico, natural e patrimonial excecional da área
- **Revitalização funcional e demográfica** - A criação de condições para fixação de população residente e atração de novos residentes, através da reabilitação de edifícios para habitação permanente e sazonal, e da dinamização de atividades económicas ligadas ao turismo e aos serviços
- **Coesão territorial** - O reforço da posição de Pedrógão Pequeno enquanto sede de freguesia e polo dinamizador do território envolvente, travando o processo de desertificação e criando emprego qualificado no setor do turismo

A experiência positiva de reabilitação no Bairro do Cabril demonstra que existe **apetência de mercado** e que a intervenção qualificada no edificado pode desencadear **processos virtuosos de regeneração**. A presente Operação de Reabilitação Urbana pretende **generalizar e sistematizar** estas dinâmicas ao conjunto da ARU, criando massa crítica para posicionar Pedrógão Pequeno como **destino turístico de referência** na região do Zêzere e nas Aldeias do Xisto.

A ausência desta intervenção significaria desperdiçar um **potencial de desenvolvimento territorial único**, permitindo que a degradação progrida e que se percam, de forma irreversível, as oportunidades de valorização económica, turística e patrimonial que o território oferece.

4.0 REGIME DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES

4.1 PROTAGONISMO DA INICIATIVA PRIVADA

A ORU Simples assenta fundamentalmente na iniciativa dos proprietários e investidores privados, que assumem o papel central na reabilitação urbana, através de:

- Reabilitação e valorização de imóveis próprios;
- Reocupação habitacional e económica de edifícios devolutos;
- Adaptação funcional a novos usos;
- Melhoria da imagem urbana e do conforto habitacional.

4.2 PAPEL DO MUNICÍPIO

O Município da Sertã atua como **facilitador, orientador e apoiante** da reabilitação urbana promovida pelos privados, através de:

Apoio Técnico:

- Acompanhamento técnico das intervenções;
- Simplificação e agilização de processos de licenciamento;
- Clarificação de normas e regulamentos aplicáveis.

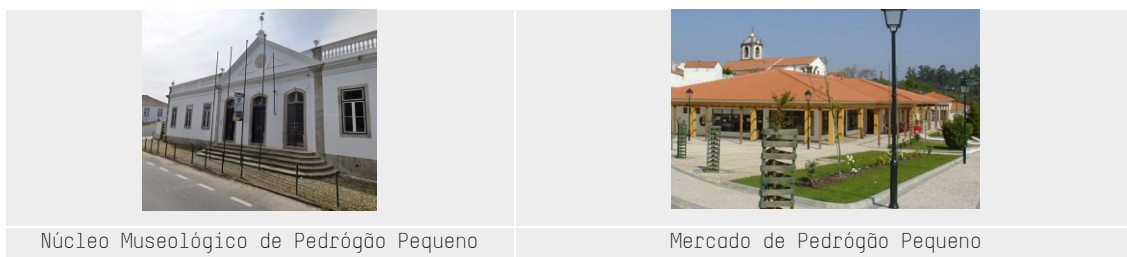
Incentivos e Benefícios:

- Disponibilização de incentivos financeiros;
- Aplicação de benefícios fiscais previstos na legislação;
- Divulgação de programas de apoio nacionais e regionais.

Sensibilização e Divulgação:

- Promoção das oportunidades de reabilitação;
- Divulgação de boas práticas e casos de sucesso;
- Dinamização de ações de informação junto dos proprietários.

Intervenções Municipais Complementares:



O Município está a desenvolver **ações complementares de natureza pública** que contribuam, pelo exemplo, a criar sinergias favoráveis à reabilitação privada, nomeadamente:

- **Núcleo Museológico de Pedrógão Pequeno** – reabilitação da antiga escola primária, convertida num equipamento municipal. Foi inaugurado em março de 2023 pela Câmara Municipal da Sertã. Constitui um centro de interpretação patrimonial dedicado à história local, proporcionando uma leitura integrada da evolução histórica, social e cultural da vila. Está inserido na estratégia municipal de criação de uma rede de espaços museológicos nas vilas do concelho da Sertã, potenciando sinergias territoriais e ações de educação patrimonial, incluindo a articulação com a comunidade escolar.
- **Melhoria das redes de saneamento e infraestruturas públicas:** intervenções pontuais para garantir funcionalidade, segurança e sustentabilidade.
- **Qualificação do espaço público:** ações para melhorar acessibilidades, segurança e conforto urbano.

Monitorização:

- Acompanhamento da execução da ERU;
- Avaliação periódica dos resultados alcançados.

4.3 DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

Os proprietários de imóveis localizados na ARU têm os seguintes deveres, nos termos da legislação em vigor:

- **Conservação:** manter os edifícios em bom estado de conservação;
- **Segurança:** assegurar condições de segurança e salubridade;
- **Cumprimento legal:** respeitar as normas legais, regulamentares e as orientações da ERU;

- **Execução de obras:** realizar obras de conservação necessárias e, quando aplicável, de reabilitação;
- **Colaboração:** cooperar com o Município no âmbito da implementação da ORU.

5.0 PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO, PATRIMÓNIO E FASEAMENTO

5.1 ENQUADRAMENTO – ORU SIMPLES E INICIATIVA PRIVADA

A presente Operação de Reabilitação Urbana enquadra-se no modelo de **ORU Simples**, nos termos do artigo 8.º do RJRU, o que implica que a execução da estratégia de reabilitação assenta **fundamentalmente na iniciativa privada**, cabendo ao Município um papel de facilitação, incentivo e acompanhamento.

Neste contexto, o extenso património cultural, natural e edificado de Pedrógão Pequeno descrito neste capítulo não constitui um **programa vinculativo de obras**, mas antes um **guia orientador** que visa:

- **Sensibilizar** os proprietários privados para o valor patrimonial dos seus imóveis
- **Orientar** as intervenções de reabilitação no respeito pelas características arquitetónicas tradicionais
- **Identificar** oportunidades de valorização turística e económica do edificado reabilitado
- **Priorizar** o apoio técnico municipal em áreas ou edifícios de maior valor patrimonial ou risco

5.2 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO PARA APOIO MUNICIPAL

Embora a reabilitação seja de iniciativa privada voluntária, o Município define critérios de priorização para orientar o **apoio técnico, divulgação e eventual candidatura a programas de financiamento**:

A) Estado de Conservação (Critério de Urgência)

- **Prioridade Máxima:** Edifícios em estado péssimo ou mau (risco de ruína)
- **Prioridade Alta:** Edifícios em estado médio com risco de degradação acelerada

B) Valor Patrimonial (Critério de Relevância)

- **Prioridade Máxima:** Património classificado (Ponte Filipina, Pelourinho, Igreja Matriz)
- **Prioridade Alta:** Edifícios dos séculos XV-XVI no núcleo histórico
- **Prioridade Média:** Edifícios tradicionais com características arquitetónicas relevantes

C) Potencial de Dinamização (Critério de Impacto)

- **Prioridade Alta:** Edifícios em artérias principais ou localizações estratégicas (efeito demonstração)
- **Prioridade Média:** Imóveis com potencial turístico (proximidade a património relevantes, vistas sobre o Zêzere)
- **Prioridade Média:** Proprietários já interessados ou que contactaram o Município

Os critérios de priorização definidos no presente capítulo têm natureza **orientadora e não vinculativa**, destinando-se exclusivamente a apoiar a atuação técnica e a eventual priorização de apoio municipal, não condicionando o exercício dos direitos dos proprietários nem constituindo imposição de execução de obras.

5.3 PATRIMÓNIO CULTURAL, NATURAL E EDIFICADO – ATIVOS TERRITORIAIS

Pedrógão Pequeno dispõe de um **património excecional e diversificado** que constitui a base da sua identidade territorial e o principal ativo para desenvolvimento turístico. O inventário que se segue identifica os elementos patrimoniais relevantes, não como programa de obras municipais, mas como **oportunidades de valorização** que os proprietários privados podem capitalizar nas suas intervenções de reabilitação.

5.3.1 PATRIMÓNIO DE INTERESSE NACIONAL

Ponte Filipina do Cabril (Monumento Nacional)

- **Período:** Século XVII (1607-1610) - Dinastia Filipina
- **Características:** 3 arcos em cantaria de granito, 72m comprimento, 26m altura
- **Valor:** Substituiu ponte romana; única ligação entre margens do Zêzere até 1954

- **Potencial:** Elemento central de rotas turísticas e pedestres

5.3.2 PATRIMÓNIO RELIGIOSO

Igreja Matriz de São João Batista

- **Período:** Século XVI
- **Ordem:** Pertenceu à Ordem de Malta
- **Potencial:** Centro religioso estruturante; valoriza envolvente urbana imediata

Capela da Misericórdia

- **Potencial:** Integração em circuitos de património religioso

Ermida no Monte da Senhora da Confiança

- **Valor:** Ponto de romaria e miradouro natural
- **Potencial:** Vista panorâmica sobre Barragem do Cabril; atração turística

5.3.3 PATRIMÓNIO CIVIL E INSTITUCIONAL

Pelourinho

- **Período:** Pós-1513 (Foral Manuelino)
- **Valor:** Símbolo da antiga condição de vila e sede de concelho.

Núcleo Museológico de Pedrógão Pequeno (Antiga Escola Primária)

- **Inauguração:** Março de 2023 (Câmara Municipal da Sertão)
- **Função:** Centro de interpretação da história local
- **Relevância para a ORU:** Intervenção municipal catalisadora que demonstra viabilidade da reabilitação; âncora turística

Antigo Hospital da Misericórdia

- **Estado:** Ruínas
- **Potencial (longo prazo):** Recuperação para equipamento cultural ou museológico; eventual candidato a programas de financiamento específicos

5.3.4 PATRIMÓNIO VERNACULAR – OPORTUNIDADES PARA PROPRIETÁRIOS PRIVADOS

Esta é a categoria patrimonial com maior potencial de reabilitação por iniciativa privada, uma vez que corresponde a edifícios particulares que podem ser recuperados para habitação, turismo rural ou alojamento local:

Edifícios Particulares dos Séculos XV-XVI

- **Características:** Vãos arredondados ou chanfrados; cantarias de granito

- **Valor:** Testemunho da antiga condição de vila
- **Potencial:** Recuperação para turismo rural e alojamento local de charme; forte apetência de mercado

Edifícios de Finais do Séc. XIX / Início do Séc. XX

- **Características:** Casas de emigrantes; granito com rebocos alvos
- **Potencial:** Alojamento turístico de qualidade; espaços amplos adaptáveis

Núcleo Urbano "Aldeia Branca"

- **Características:** Casas em xisto rebocadas e caiadas de branco
- **Singularidade:** Única 'aldeia branca' na Rede das Aldeias do Xisto
- **Potencial:** Marca distintiva turística; valor acrescentado para reabilitação

5.3.5 PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E INDUSTRIAL (COMPLEMENTAR)

Elementos que enriquecem a oferta turística e criam contexto histórico para a reabilitação:

- **Calçada Romana** (via Emerita Augusta-Conimbriga)
- **Castro da Senhora da Confiança** (Idade do Ferro)
- **Túnel dos Moinhos das Freiras** (1918-1920) - elemento do PR2 STR
- **Moinho das Freiras** (potencial museu da moagem)

5.3.6 RECURSOS NATURAIS E TURISMO DE NATUREZA

O contexto natural excecional valoriza qualquer investimento em reabilitação para turismo:

- **Rio Zêzere** - 2º maior rio português; canoagem, pesca, observação de natureza
- **Albufeira da Barragem do Cabril** (136m altura) - desportos náuticos, praia fluvial
- **Monte da Senhora da Confiança** - miradouro com vista panorâmica
- **Percursos homologados** - PR1 STR (Trilho dos Bufos) e PR2 STR (Trilho do Zêzere/Caminho do Xisto)

5.4 FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

5.4.1 MODELO DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES

A ORU Simples de Pedrógão Pequeno implica que:

- **Os proprietários privados** são os protagonistas, decidindo se, quando e como reabilitam
- **O Município** cria condições favoráveis (benefícios fiscais, apoio técnico, intervenções no espaço público)
- **Não há cronograma vinculativo** de obras privadas; há um horizonte de 10 anos de incentivos disponíveis

5.4.2 ARTICULAÇÃO PATRIMÓNIO-PRIORIDADES-INICIATIVA PRIVADA

A estratégia de valorização patrimonial opera através de:

- **Sensibilização e divulgação** - comunicação do valor patrimonial; boas práticas; casos de sucesso
- **Incentivos direcionados** - priorização do apoio técnico; articulação com financiamentos
- **Intervenções municipais catalisadoras** - reabilitação de edifícios públicos como exemplo; qualificação do espaço público.

5.4.1 ESTRUTURA DE FASEAMENTO

A execução da ERU estrutura-se em 3 fases principais ao longo dos 10 anos de vigência: FASE 1 - Arranque e Mobilização (Anos 1-3); FASE 2 - Consolidação e Expansão (Anos 4-7) e FASE 3 - Maturação e Sustentabilidade (Anos 8-10)

FASE	Prioridade Municipal	Prioridade de Sensibilização Privada
FASE 1 (Anos 1-3) Arranque e Mobilização	• Levantamento do edificado para atualização dos mapas com o estado de conservação do edificado • Mobilização de proprietários • Reabilitação de edifício público (Núcleo Museológico) • Qualificação de espaços públicos no centro histórico • Criação do Gabinete de Apoio à Reabilitação	• Critérios de intervenção prioritários : mau estado de conservação e valor patrimonial • Edifícios em artérias principais (visibilidade) • Imóveis com potencial turístico • Proprietários já contactado <i>Meta indicativa: 3-5 intervenções</i>

FASE 2 (Anos 4-7) Consolidação e Expansão	• Expansão territorial da intervenção • Consolidação de resultados • Manutenção de infraestruturas • Continuação do apoio técnico • Avaliação intercalar (Ano 5)	• Edifícios devolutos em risco de ruína • Áreas envolventes às intervenções já concretizadas • Mobilização de proprietários <i>Meta indicativa: 10-15 intervenções acumuladas</i>
FASE 3 (Anos 8-10) Maturação	• Avaliação global dos resultados • Preparação de eventual prorrogação • Consolidação da oferta turística e divulgação dos produtos locais.	• Intervenções remanescentes • Projetos de maior escala/complexidade <i>Meta indicativa: 20-30 intervenções acumuladas</i>

Nota: As metas são indicativas e não vinculativas, dependendo da resposta dos proprietários privados e da disponibilidade de programas de financiamento.

5.5 SÍNTESE DE PRIORIDADES

A presente estratégia de priorização e faseamento assegura:

- **Coerência** entre o modelo ORU Simples e a abordagem ao património
- **Clareza operacional** através de critérios de priorização para apoio municipal
- **Faseamento realista** adaptado à natureza voluntária da reabilitação privada
- **Valorização do património** como oportunidade económica, não como obrigação
- **Flexibilidade e adaptação** através de avaliação intercalar e metas indicativas

6.0 ANÁLISE SWOT/FOFA

A análise SWOT constitui um instrumento de diagnóstico estratégico que permite identificar fatores internos (forças e fraquezas) e externos (oportunidades e ameaças) que condicionam o sucesso da operação de reabilitação urbana. Esta análise fundamenta as opções estratégicas definidas na presente ERU e permite orientar as prioridades de intervenção.

FORÇAS (STRENGTHS)	Património e Identidade: - Forte identidade histórica como antiga vila e sede de concelho - Património edificado classificado (Ponte Filipina - Monumento Nacional) - Centro histórico a preservar com edifícios dos séculos XV ao XX - Integração na Rede das Aldeias do Xisto
	Localização e Acessibilidades: - Proximidade ao rio Zêzere e à Albufeira do Cabril - Praia fluvial e recursos paisagísticos de qualidade - Acessibilidades consolidadas (IC8)
FRAQUEZAS (WEAKNESSES)	Dinâmica Demográfica: - População reduzida (706 habitantes) - Densidade populacional baixa (16,5 hab./km²) - Envelhecimento demográfico Edificado: - Parque edificado com necessidades de reabilitação - Presença de imóveis devolutos
OPORTUNIDADES (OPPORTUNITIES)	- Regime de benefícios fiscais associados à ARU - Simplificação administrativa (DL 10/2024) - Programas de financiamento (IFRRU 2030, PRR, Portugal 2030) - Crescimento do turismo de natureza e rural - Teletrabalho e novas formas de organização laboral - Valorização das Aldeias do Xisto - Estratégia Local de Habitação do concelho da Sertã
AMEAÇAS (THREATS)	- Manutenção das dinâmicas de despovoamento do interior - Risco de incêndio florestal - Alterações climáticas - Degradação progressiva do edificado por falta de intervenção

7.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

7.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE

Não obstante o carácter predominantemente privado das intervenções na ORU Simples, o Município da Sertã desenvolve **ações complementares de natureza pública** que visam criar condições favoráveis à reabilitação privada e valorizar o contexto urbano, nomeadamente:

- Reabilitação da antiga escola primária para **Núcleo Museológico de Pedrógão Pequeno**
- Melhoria e modernização das redes de saneamento e infraestruturas públicas;
- Qualificação pontual de espaços públicos estruturantes;
- Manutenção e valorização de espaços verdes urbanos;
- Outras ações que venham a ser consideradas estratégicas no âmbito da execução da ERU.

Estas intervenções, de iniciativa municipal, **complementam e potenciam** as ações de reabilitação promovidas pelos proprietários privados, contribuindo para a melhoria global da qualidade urbana e para a atratividade da área de intervenção.

7.2 ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

O Município da Sertã assume um papel ativo na **divulgação, apoio técnico e acompanhamento** das candidaturas dos proprietários a programas de financiamento disponíveis, nomeadamente:

7.2.1 Estratégia Local de Habitação (ELH)-Programa 1.º Direito

O Programa 1.º Direito, integrado na ELH do município da Sertã, constitui um instrumento de apoio dirigido a famílias em situação de carência habitacional, nomeadamente aquelas que residem em condições habitacionais indignas e sem capacidade financeira para aceder a habitação adequada.

O Município dispõe de protocolo celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e de financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) para:

- Construção de 12 fogos de habitação social
- Investimento global superior a 2 milhões de euros

No âmbito da ORU de Pedrógão Pequeno, estas intervenções visam promover a reabilitação do edificado degradado, a fixação de população e a dinamização do tecido urbano. O Município disponibiliza apoio técnico na apresentação de candidaturas elegíveis, contribuindo para a concretização dos objetivos de reabilitação urbana previstos para a área de intervenção.

7.2.2 PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR):

- Programas de eficiência energética de edifícios
- Linhas de apoio à reabilitação urbana quando aplicáveis
- Acompanhamento municipal das oportunidades de financiamento

7.2.3 IFRRU 2030 e Portugal 2030:

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
- Produtos financeiros com condições mais favoráveis que as de mercado
- Orientação técnica sobre condições de elegibilidade e acesso

7.2.4 OUTROS PROGRAMS:

- Programas regionais (Centro 2030, Comunidade Intermunicipal)
- Incentivos nacionais à eficiência energética
- Apoios setoriais (comércio, turismo, atividades económicas)

7.2.5 APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

O Município compromete-se a assegurar apoio técnico aos proprietários através dos seus serviços, prestando:

- Informação sobre programas de financiamento disponíveis;
- Esclarecimento sobre requisitos de elegibilidade;
- Apoio na preparação de candidaturas;
- Acompanhamento dos processos de licenciamento;
- Articulação com entidades financiadoras e IHRU.

7.3 QUADRO DE INVESTIMENTOS E COMPROMISSO MUNICIPAL

Na sequência das intervenções municipais de suporte identificadas no ponto 7.1 e da articulação com os programas de financiamento descritos no ponto 7.2, apresenta-se o quadro síntese dos principais investimentos públicos e de outros agentes com impacto direto ou indireto na Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno.

Este quadro traduz de forma concreta o compromisso do Município com a reabilitação urbana de Pedrógão Pequeno, evidenciando a dimensão financeira do esforço público em curso e a diversidade das intervenções previstas.

Designação	Valor Estimado (€)	Previsão de Execução	Fase do Processo
Requalificação da E.N.2 entre a escola primária e a ponte do ribeiro	950 000,00	2026 - 2029	Projeto
Requalificação do Monte da Sra. da Confiança	250 000,00	2026 - 2028	Estudo prévio
Espaço multiusos de Pedrógão Pequeno	1 100 000,00	2026 - 2028	Projeto
Reabilitação de património religioso - Igreja Matriz de Pedrógão Pequeno	500 000,00	2026 - 2029	Projeto
Espaço de Cowork de Pedrógão Pequeno	350 000,00	2026 - 2028	Estudo prévio
Requalificação do Polidesportivo do Bairro do Cabril	200 000,00	2026 - 2028	Projeto

A execução, calendarização e impacto destes investimentos constituem uma base de referência fundamental para o acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana, nos termos definidos no ponto 7.1, devendo ser objeto de atualização nos relatórios anuais de monitorização.

