



Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Vila da Sertã



FICHA TÉCNICA

Título

OPERAÇÃO REABILITAÇÃO URBANA

Estratégia de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana da vila da Sertã

Promotor

Câmara Municipal da Sertã

Elaborado por

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

Pedro Dias Costa, arquitecto

Susana Belo, arquitecta

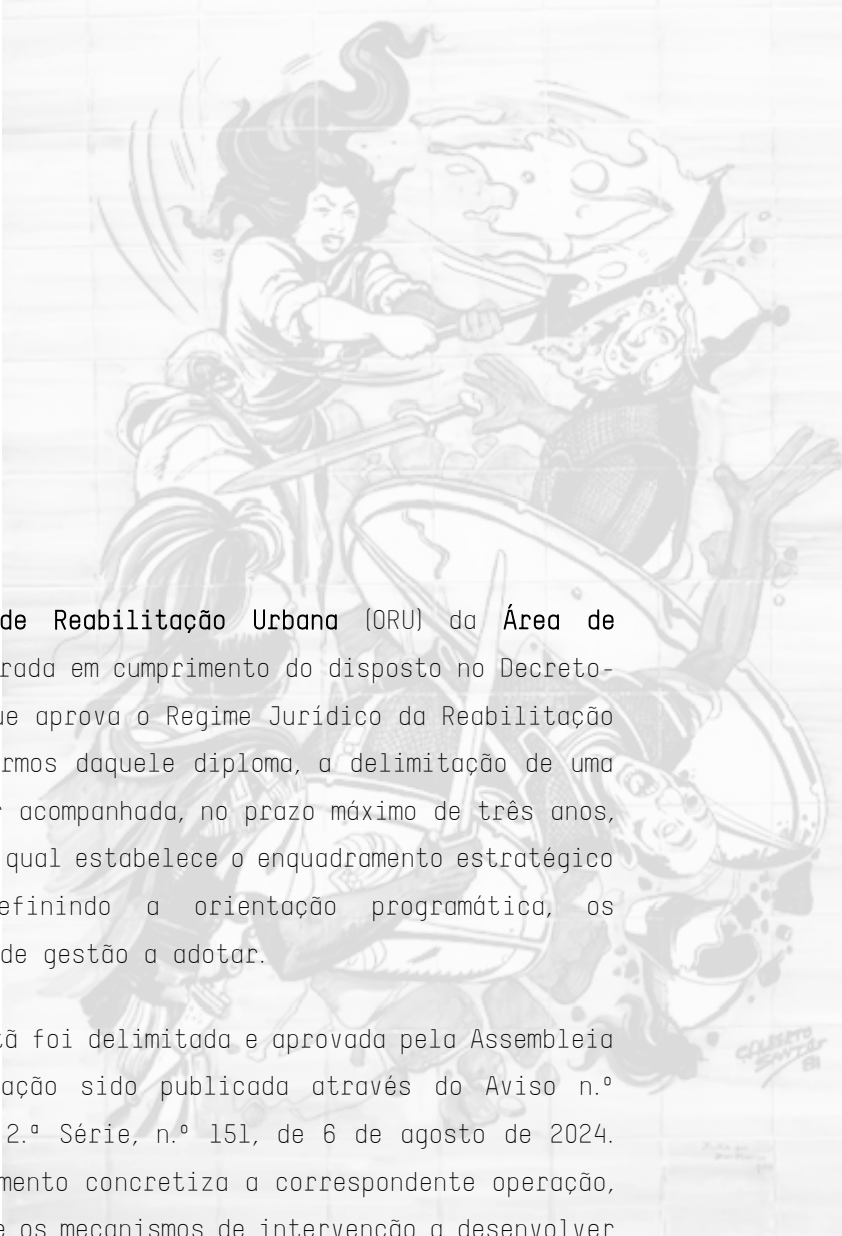
Equipa técnica da Câmara Municipal da Sertã

Versão B | Abril 2026

INDICE

1.0 INTRODUÇÃO	4
2.0 ORU - ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
2.1 RJRU - POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	6
2.2 TIPOLOGIA - ORU SIMPLES	6
2.3 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU).....	7
2.3.1 PRAZO DE VIGÊNCIA	7
2.3.2 MODELO DE GESTÃO DA ARU	8
2.3.3 APROVAÇÃO.....	8
2.3.4 ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO	9
2.3.5 ALTERAÇÕES	10
2.4 QUADRO DE INCENTIVOS FINANCEIROS.....	10
2.4.1 ESTATUTO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF).....	12
2.4.2 CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CIVA).....	13
2.4.3 IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI).....	13
2.4.4 OUTRAS AÇÕES E APOIOS.....	13
2.4.5 ISENÇÃO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS E URBANÍSTICAS MUNICIPAIS	15
2.4.6 OUTROS INCENTIVOS - IFRRU 2030 e PRR	16
2.4.7 PENALIZAÇÕES	17
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 DIAGNÓSTICO DO EDIFICADO.....	22
3.4 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	22
3.5 OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS DA ORU	23
3.6 PERTINÊNCIA DA OPERAÇÃO	23
4.0 REGIME DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES	24
4.1 PROTAGONISMO DA INICIATIVA PRIVADA	24
4.2 PAPEL DO MUNICÍPIO.....	24
4.3 DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS.....	25
5.0 PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO, PATRIMÓNIO E FASEAMENTO	25
5.1 ENQUADRAMENTO - ORU SIMPLES E INICIATIVA PRIVADA.....	25

5.2 CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO PARA APOIO MUNICIPAL.....	26
5.3 FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	27
5.3.1 FASES GEOGRÁFICAS	28
5.3.2 FASES TEMPORAIS (10 ANOS DE VIGÊNCIA).....	29
6.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	29
6.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE	29
6.2 ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	30
6.2.1 ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH)-PROGRAMA 1.º DIREITO	30
6.2.2 PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR):.....	31
6.2.3 IFRRU 2030 e Portugal 2030:.....	31
6.2.4 OUTROS PROGRAMAS	31
6.2.5 APOIO À REABILITAÇÃO URBANA.....	31
6.3 QUADRO DE INVESTIMENTOS E COMPROMISSO MUNICIPAL	31



1.0 INTRODUÇÃO

A presente proposta de **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** da **Área de Reabilitação Urbana da Sertã** é elaborada em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua redação atual. Nos termos daquele diploma, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana deve ser acompanhada, no prazo máximo de três anos, da aprovação da respetiva operação, a qual estabelece o enquadramento estratégico e operacional da intervenção, definindo a orientação programática, os instrumentos de execução e o modelo de gestão a adotar.

A Área de Reabilitação Urbana da Sertã foi delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal em 2024, tendo a deliberação sido publicada através do Aviso n.º 16510/2024/2 no Diário da República, 2.ª Série, n.º 151, de 6 de agosto de 2024. Neste enquadramento, o presente documento concretiza a correspondente operação, estabelecendo as bases estratégicas e os mecanismos de intervenção a desenvolver na ARU da Sertã.

Azulejos de Alberto Santos (1981).

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 impacto 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 da Sertã. 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 da Sertã 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 da Sertã.

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 da Sertã 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) da Sertã, 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 da vila da Sertã, 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	<i>Enquadramento - Art.45, n.º2</i> 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	<i>Enquadramento Art.71, n.º4</i> 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	<i>Enquadramento Art.71, n.º5</i> 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	<i>Enquadramento Art.71, n.º7</i> 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

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

públicos e se localizem no núcleo urbano delimitado da ARU da Sertão, 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.

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 restauro/ pintura	
Janela/ porta envidraçada exterior (inclui caixilharias, estores ou portadas)	€ 50,00/m ² para substituição € 20,00/m ² para restauro/ 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 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.
Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação da via pública aquando de obras de reabilitação	
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 da Sertã 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 à necessidade de prevenir a degradação contínua da área objeto de intervenção, quer de forma generalizada quer pontual, propõe-se a ponderação da aplicação de mecanismos de penalização ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), nos termos legalmente previstos, a incidir sobre os proprietários de prédios urbanos inseridos na Área de Reabilitação Urbana que apresentem edifícios devolutos, em avançado estado de degradação ou de ruína, bem como sobre terrenos com aptidão construtiva e habitacional que se encontrem abandonados, e que, em suma, não cumpram adequadamente a sua função urbana 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, privilegiando a regeneração urbana, a valorização do edificado e o reforço da coesão territorial em contexto de baixa densidade. Articula-se igualmente com o Centro 2030, enquanto instrumento de programação regional, promovendo a reabilitação do edificado, a melhoria da eficiência energética e a qualificação dos núcleos urbanos.

A presente Operação de Reabilitação Urbana, de natureza simples e assente predominantemente na iniciativa dos proprietários, estabelece um enquadramento estratégico que permite a futura mobilização e articulação com instrumentos de financiamento e programas públicos de âmbito municipal, intermunicipal e regional.

Na área abrangida pela Área de Reabilitação Urbana da Sertã encontra-se em vigor um plano de pormenor anterior à respetiva delimitação, incidindo sobre o núcleo histórico. O referido instrumento de gestão territorial mantém plena eficácia jurídica, vinculando as intervenções urbanísticas a realizar no respetivo perímetro.

A presente Operação de Reabilitação Urbana não altera nem substitui o regime urbanístico estabelecido naquele plano, assegurando a sua articulação e compatibilização nos termos do quadro legal aplicável, designadamente do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

As intervenções a desenvolver na área abrangida observarão cumulativamente as disposições do plano de pormenor e os objetivos estratégicos definidos para a ARU da Sertã, garantindo coerência territorial, salvaguarda patrimonial e conformidade com os princípios da reabilitação urbana.

O presente documento enquadra-se ainda nos instrumentos de gestão territorial e de planeamento estratégico em **vigor, designadamente** o Programa Regional de Ordenamento do Território em vigor para a Região Centro, o Plano Intermunicipal de Adaptação às Alterações Climáticas da Beira Baixa (PIAAC-BB), o Plano Diretor Municipal da Sertã (PDM), o Plano Estratégico Municipal e o Plano Nacional de Habitação 2022-2026.

3.0 ENQUADRAMENTO, CARACTERIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

3.1 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E EVOLUÇÃO URBANA

A vila da Sertã apresenta uma evolução urbana multissecular, marcada pela sua posição estratégica no contexto regional e pela sua afirmação como sede de concelho desde a Idade Média.

A ocupação do território remonta a períodos pré-romanos, existindo vestígios de presença humana associados às linhas de água que estruturam o aglomerado, nomeadamente as ribeiras da Sertã e do Amioso, cujas margens favoreceram a fixação populacional ao longo do tempo.

Durante o período medieval, a consolidação do território no âmbito da formação do Reino de Portugal conferiu à Sertã relevância administrativa e defensiva. O Castelo da Sertã constitui testemunho material dessa época e permanece como elemento identitário estruturante da vila, assumindo-se como referência histórica, paisagística e simbólica.

O núcleo urbano histórico desenvolveu-se em torno do castelo e do espaço central da vila, apresentando uma malha de traçado orgânico e irregular, adaptada à morfologia do terreno. A implantação do edificado reflete a necessidade de adaptação às variações altimétricas existentes, particularmente evidentes na zona mais antiga, onde a articulação entre diferentes cotas estruturou a organização dos arruamentos e das frentes edificadas.

O atravessamento das ribeiras da Sertã e do Amioso desempenhou igualmente um papel determinante na configuração urbana, funcionando simultaneamente como elemento estruturante e condicionador do crescimento da malha edificada. A necessidade de garantir a ligação entre margens originou a construção de pontes e soluções de articulação urbana que influenciaram o desenho do espaço público e a consolidação do núcleo central.

Ao longo dos séculos XIX e XX, a vila conheceu um crescimento gradual para áreas adjacentes ao núcleo histórico, acompanhando a evolução das funções administrativas, comerciais e de serviços. As expansões mais recentes implantaram-se maioritariamente em zonas de topografia mais regular, permitindo uma organização urbana distinta da malha histórica.

Nas últimas décadas, à semelhança de outros territórios do interior, a Sertã tem vindo a enfrentar fenómenos de envelhecimento demográfico e alguma desocupação habitacional no centro consolidado, traduzindo-se na existência de imóveis com necessidades de reabilitação física e funcional.

Neste contexto, a operação de reabilitação urbana para a delimitada área ARU da Sertã, surge como instrumento orientador da valorização do núcleo histórico e da promoção da reabilitação do edificado existente, assegurando a preservação da identidade urbana e a revitalização do centro da vila.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Sertã localiza-se na Região Centro, integrando o distrito de Castelo Branco e a **Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa** ²(CIMBB). O concelho apresenta uma área aproximada de 446,7 km², distribuída por oito freguesias, e regista cerca de 14.000 habitantes, de acordo com os Censos 2021.

A freguesia da Sertã concentra 6.039 habitantes e abrange uma área de 81,71 km², correspondente a uma densidade populacional aproximada de 73,9 habitantes/km², assumindo-se como o principal polo urbano, administrativo e funcional do território municipal.

Do ponto de vista territorial, a freguesia caracteriza-se por uma orografia globalmente moderada, sem grandes acidentes de relevo em termos absolutos, situando-se o ponto mais elevado abaixo dos 350 metros de altitude.

Contudo, no núcleo histórico da vila verificam-se variações altimétricas significativas num espaço urbano relativamente contido, originando situações de declive mais acentuado. A reduzida extensão das plataformas naturais disponíveis na zona mais antiga condicionou historicamente a implantação do edificado, exigindo soluções construtivas adaptadas à pendente e uma malha urbana ajustada à morfologia do terreno.

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).

Esta característica é particularmente evidente no centro histórico, onde a articulação entre cotas diferenciadas, arruamentos de traçado orgânico e frentes edificadas escalonadas confere identidade própria ao conjunto urbano.

Em contraste, as áreas de expansão urbana mais recente implantam-se maioritariamente em zonas de topografia mais regular, permitindo uma organização mais linear e menos condicionada pela pendente.

A freguesia é atravessada por duas ribeiras – a Ribeira da Sertã e a Ribeira do Amioso – que confluem praticamente no centro da vila. Este atravessamento constitui um dos principais elementos estruturantes da identidade urbana da Sertã. A presença destas linhas de água assume uma dupla dimensão:

- Estruturante, ao organizar historicamente o crescimento do núcleo urbano e a localização de espaços públicos e frentes edificadas;
- Condicionadora, ao introduzir descontinuidades físicas que implicaram a criação de pontes e atravessamentos, influenciando o desenho urbano e a articulação entre margens.

A conjugação entre declives no núcleo histórico, atravessamento das ribeiras e espaço urbano consolidado constitui um fator determinante da morfologia urbana, influenciando as dinâmicas de reabilitação, designadamente ao nível da acessibilidade, da qualificação do espaço público e da adaptação funcional do edificado existente. No contexto da Área de Reabilitação Urbana, importa sublinhar que a área de intervenção incide essencialmente sobre o núcleo urbano consolidado da vila da Sertã, onde se concentram:

- Edificado de carácter tradicional;
- Património arquitetónico e identitário relevante;
- Espaço público estruturante;
- Imóveis devolutos ou subutilizados;
- Situações pontuais de degradação física e funcional.

Atendendo à natureza da presente Operação de Reabilitação Urbana – classificada como ORU Simples – a intervenção assume um carácter predominantemente enquadrador e mobilizador da iniciativa privada. A estratégia assenta, assim, na criação de condições favoráveis à reabilitação do edificado existente, promovendo a valorização do património, a melhoria das condições de habitabilidade, a revitalização funcional do centro urbano e o reforço da atratividade residencial e económica da vila.

3.3 DIAGNÓSTICO DO EDIFICADO

O território delimitado pela ARU da Sertã apresenta um parque edificado envelhecido: cerca de 45% dos edifícios foram construídos entre 1945-1981 (236), num universo de 690 edifícios recenseados em 2021 há a reportar ainda 61 imóveis anteriores a 1945.

No centro histórico, o levantamento de 2017 identificou 76 imóveis com necessidades de reparação em 344 edifícios (cerca de 22%). Este *ratio*, na freguesia da Sertã, haveria de aumentar, em 2021, para 33,4% de edifícios com necessidade de reparação – próximo da média nacional (35,8%) – ainda assim aquém dos valores concelhios – situando-se em torno dos 43% - evidenciando assimetrias que justificam uma intervenção focada e territorializada na ARU.

3.4 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

A estratégia da ORU Simples da Sertã é centrada na reabilitação do edificado existente, assente predominantemente na iniciativa privada dos proprietários e apoiada pelo Município através de incentivos fiscais, simplificação procedimental e acompanhamento técnico. Não se pretende um programa sistemático de obras públicas, mas antes a criação de condições favoráveis à reabilitação privada. O património edificado – classificado e tradicional – entra como fator de identidade cultural e de valorização económica, orientando as intervenções sem as vincular. A reabilitação deve igualmente promover a melhoria do desempenho energético dos edifícios, contribuindo para o combate à pobreza energética e para a sustentabilidade do parque edificado. A ORU visa inverter a degradação do parque edificado, melhorar as condições de habitabilidade e contribuir para a revitalização funcional e a atratividade residencial e turística da vila.

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	16I	37,5
Sertã	0509	43
Sertã (freguesia)	050912	33,4

3.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ORU

A reabilitação do edificado existente é a estratégia central da ORU. O parque edificado envelhecido – com mais de metade dos alojamentos construídos antes de 1981, e uma concentração de edifícios anteriores a 1945 no núcleo histórico – exige uma intervenção prioritária e focada.

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
Sertã	050912019942	690	61	236	260	102	31

Fonte: INE, Censos 2021

3.6 PERTINÊNCIA DA OPERAÇÃO

A presente ORU Simples tem como razão de ser a reabilitação do edificado existente na ARU da Sertã, promovendo a melhoria das suas condições de conservação, habitabilidade, eficiência energética e desempenho térmico.

A intervenção no edificado – de iniciativa privada e apoiada pelo Município – é o motor desta operação. O património edificado histórico e tradicional constitui o principal ativo territorial da vila: a sua preservação e valorização é simultaneamente um dever de conservação e uma oportunidade de qualificação urbana, económica e identitária.

A reabilitação do parque edificado contribui naturalmente para a melhoria do ambiente urbano, para a redução do consumo energético dos edifícios e para a sustentabilidade do território – alinhando-se com os objetivos da transição climática e com os critérios de elegibilidade dos principais programas de financiamento disponíveis.

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.
- Combate à pobreza energética através da melhoria da eficiência dos edifícios reabilitados, reduzindo custos de utilização e promovendo práticas sustentáveis.

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 dos 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.

O Município poderá desenvolver ações complementares de qualificação do espaço público e do edificado municipal que, pelo efeito de exemplo, criem sinergias favoráveis à reabilitação privada. As ações municipais complementares prioritárias encontram-se identificadas no capítulo 5.0 do presente documento.

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 na tipologia 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 agilizar, incentivo e acompanhamento.

Neste contexto, o extenso património cultural, natural e edificado da vila da Sertã 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 (Castelo da Sertã, Pelourinho da Sertã, Igreja Matriz da Sertã)
- **Prioridade Alta:** Edifícios dos séculos XV-XVI no núcleo histórico
- **Prioridade Média:** Edifícios tradicionais com características arquitetónicas relevantes

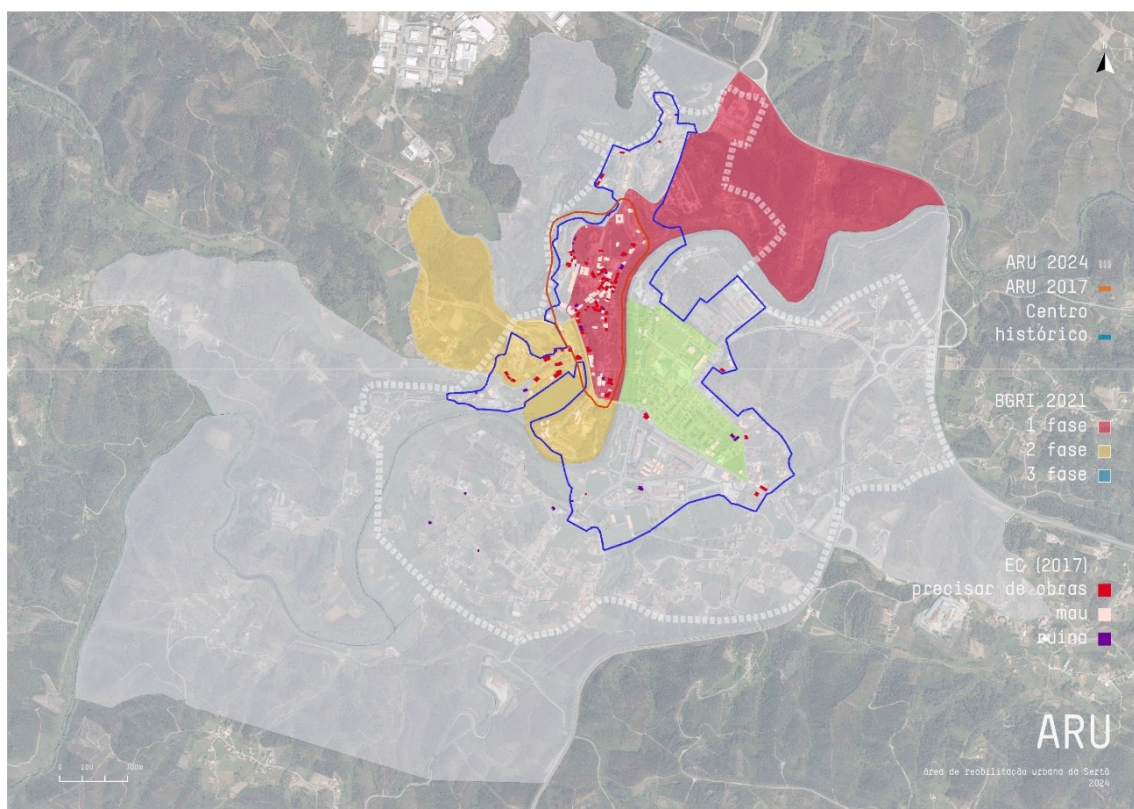
C) Potencial de Dinamização (Critério de Impacto)

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

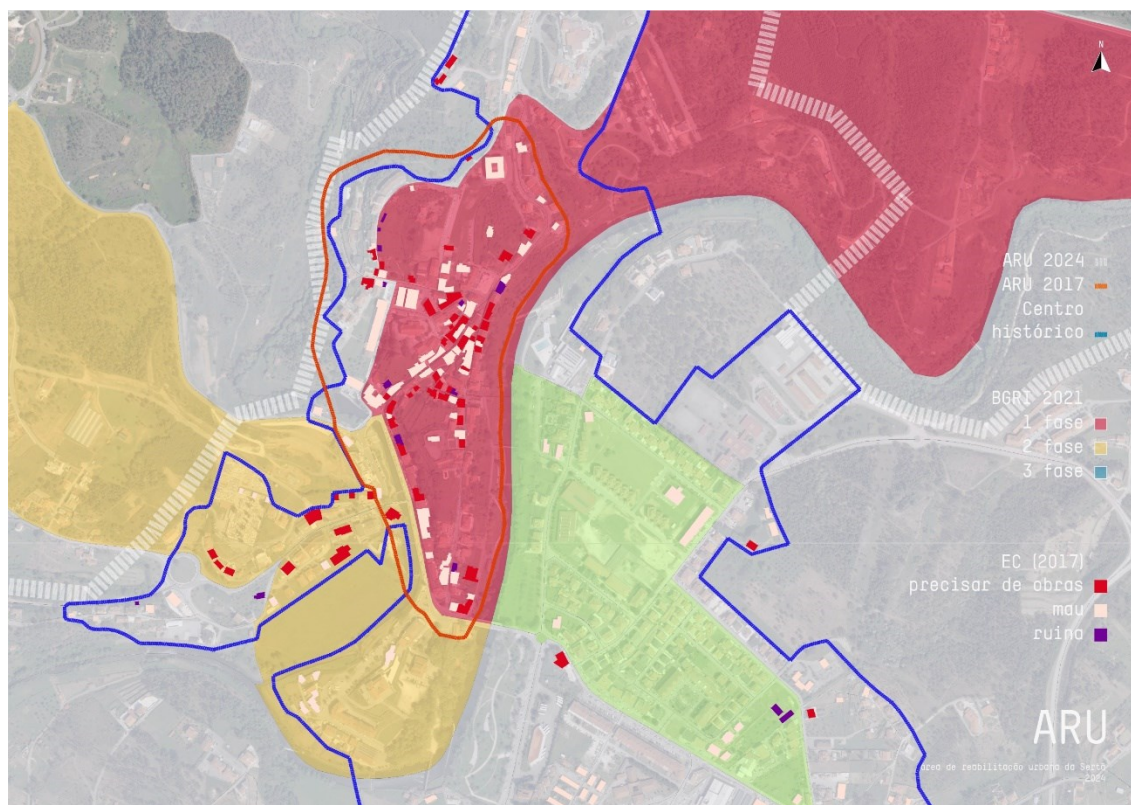
Os critérios de priorização definidos no presente capítulo têm natureza **orientadora e não vinculativa**, destinando-se exclusivamente a apoiar a atuação técnica e a eventual priorização de apoio municipal, não condicionando o exercício dos direitos dos proprietários nem constituindo imposição de execução de obras. Sem prejuízo dos critérios de priorização aqui definidos, as intervenções de reabilitação promovidas por iniciativa privada em imóveis classificados ou em vias de classificação, bem como nos respetivos perímetros de proteção, mantêm-se sujeitas ao regime legal de salvaguarda do património cultural aplicável, designadamente ao cumprimento das normas específicas de proteção e aos procedimentos legalmente exigidos junto das entidades competentes.

5.3 FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

O faseamento da ORU combina uma lógica geográfica – assente na leitura territorial dos mapas BGRI (Censos 2021), cruzada com o estado de conservação do edificado levantado em 2017 – com uma lógica temporal de 10 anos de vigência da ERU. A iniciativa privada pode ocorrer em qualquer área da ARU em qualquer momento; o faseamento orienta as prioridades de apoio e sensibilização municipais.



Mapa 02 – ARU 2024, ARU 2017 e Censos 2021 (BGRI – subsecção estatística) com delimitação das fases de intervenção



Mapa 03 – Estado de conservação do edificado (2017): imóveis classificados como “precisar de obras”, mau e ruína, sobre a ARU 2024 e fases BGRI

5.3.1 FASES GEOGRÁFICAS

A concentração de imóveis em mau estado no Centro Histórico – visível no Mapa 03 – confirma a prioridade desta área, onde o levantamento de 2017 identificou cerca de 61% dos edifícios com necessidade de obras.

- **Fase I – Centro Histórico:** Área de maior concentração de edificado antigo e degradado. Prioridade máxima, com forte valor patrimonial e identitário. 344 edifícios levantados em 2017, dos quais 61% com necessidade de obras.
- **Fase II – Carvalha:** Área recreativa e ribeirinha com edificado mais recente. Intervenção focada na reabilitação do edificado e valorização das margens. 109 edifícios, 23 classificados como “precisar de obras” ou “mau” em 2017.
- **Fase III – Área de Expansão Este:** Área mais recente com menor pressão de degradação. A ORU apoia aqui a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos e a qualificação do espaço público de proximidade.

5.3.2 FASES TEMPORAIS (10 ANOS DE VIGÊNCIA)

A ORU Simples não impõe cronogramas vinculativos aos proprietários. As fases temporais orientam as prioridades municipais de apoio e monitorização, com metas indicativas.

- **Fase 1 – Arranque e mobilização (Anos 1-3):** Atualização do levantamento do estado de conservação do edificado; mobilização de proprietários; reabilitação de edifícios municipais no centro histórico como efeito de demonstração; divulgação dos incentivos. Meta indicativa: 3-5 intervenções privadas.
- **Fase 2 – Consolidação e expansão (Anos 4-7):** Expansão territorial da intervenção; avaliação intercalar no Ano 5; continuidade do apoio técnico e articulação com programas de financiamento. Meta indicativa: 10-15 intervenções acumuladas.
- **Fase 3 – Maturação (Anos 8-10):** Avaliação global dos resultados; preparação de eventual prorrogação; intervenções remanescentes. Meta indicativa: 20-30 intervenções acumuladas.

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

6.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

6.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE

Sem prejuízo do carácter predominantemente privado da ORU Simples, o Município da Sertã prevê um conjunto de ações públicas destinadas a requalificar o ambiente urbano e que se prestem a catapultar a iniciativa privada;

- **Reabilitação do Castelo da Sertã e valorização da sua envolvente** – Âncora patrimonial e turística do centro histórico, com forte efeito de demonstração sobre o edificado envolvente e potencial de valorização económica e identitária da vila.
- **Qualificação do espaço público no centro histórico** – Melhoria de acessibilidades, pavimentos e imagem urbana nas artérias principais da ARU, criando condições de contexto favoráveis à reabilitação privada do edificado adjacente.
- **Melhoria das redes de saneamento e infraestruturas públicas** – Condição de base para a viabilização e valorização das intervenções privadas, garantindo funcionalidade, segurança e sustentabilidade ambiental.

- **Valorização das ribeiras e percursos pedonais** – As ribeiras da Sertã e do Amioso constituem ativos paisagísticos e identitários estruturantes. A sua valorização, articulada com percursos pedonais, reforça a atratividade do centro urbano e complementa a reabilitação do edificado envolvente.
- **Manutenção e incremento de áreas verdes urbanas** – O jardim da Carvalha e outros espaços verdes da vila constituem elementos de qualidade ambiental e de fruição pública que valorizam a envolvente urbana, promovem o convívio intergeracional e contribuem para a atratividade residencial e a qualidade de vida na ARU.

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.

6.2 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:

6.2.1 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 da vila da Sertã, 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.

6.2.2 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

6.2.3 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

6.2.4 OUTROS PROGRAMAS

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

6.2.5 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

6.3 QUADRO DE INVESTIMENTOS E COMPROMISSO MUNICIPAL

Na sequência das intervenções municipais de suporte identificadas no ponto 6.1 e da articulação com os programas de financiamento descritos no ponto 6.2, apresenta-se o quadro síntese dos principais investimentos públicos e de outros agentes com impacto direto ou indireto na Área de Reabilitação Urbana da Vila da Sertã.

Este quadro traduz de forma concreta o compromisso do Município com a reabilitação urbana da vila, evidenciando não apenas a dimensão financeira do esforço público em curso, mas também a diversidade e a complementaridade das intervenções previstas – que abrangem equipamentos coletivos, infraestruturas, espaço público, património edificado, habitação e atividade económica. O seu

conjunto demonstra, pela sua escala e integração, a seriedade e a consistência da aposta municipal na revitalização da Sertã.

Quadro – Resumo de Investimentos Municipais e Outros Agentes

Designação	Promotor	Valor Estimado (€)	Previsão de Execução	Fase do Processo
Construção de creche municipal	Município da Sertã	3 000 000,00	2026-2029	Projeto
Reabilitação da Escola Básica Padre António Lourenço Farinha	Município da Sertã	2 000 000,00	2026	Em execução
Arranjos exteriores da escola secundária da Sertã	Município da Sertã	315 000,00	2026	Em execução
Requalificação da Residência de Estudantes da Sertã	Município da Sertã	750 000,00	2026-2029	Projeto
Requalificação e Adaptação do Centro de Saúde da Sertã – Fase 2	Município da Sertã	1 200 000,00	2026	Em execução
Rua A, Rua B e alargamento da Rua Viriato, previstas no Plano de Pormenor 1	Município da Sertã	700 000,00	2026	Em execução
Requalificação do Castelo da Sertã	Município da Sertã	800 000,00	2026-2027	Projeto
Ponte de madeira da Carvalha	Município da Sertã	350 000,00	2026-2027	Projeto
Beneficiação de açude junto à ponte das Pombas na Ribeira da Sertã	Município da Sertã	50 000,00	2026-2029	Projeto
Requalificação da fonte da Pinta	Município da Sertã	85 000,00	2026-2027	Projeto
Requalificação do miradouro da Bela Vista	Município da Sertã	210 000,00	2026	Em execução
Parque Ambiental da Serrada da Alcaldaria	Município da Sertã	1 000 000,00	2026-2029	Projeto
Conservação e ampliação do cemitério da Sertã	Município da Sertã	150 000,00	2026-2027	Projeto
Espaço História e Memória da Sertã (capela do castelo da Sertã)	Município da Sertã	250 000,00	2026-2027	Projeto
Criação do centro de extração e embalamento de mel	Município da Sertã	750 000,00	2026-2028	Projeto
Refuncionalização do antigo Quartel dos Bombeiros da Sertã	Município da Sertã	1 000 000,00	2026-2029	Estudo prévio
Beneficiação do pavilhão desportivo da Sertã	Município da Sertã	100 000,00	2026-2027	Projeto
Beneficiação das Piscinas Municipais Cobertas	Município da Sertã	500 000,00	2026-2028	Projeto
Beneficiação do Estádio Municipal da Sertã	Município da Sertã	350 000,00	2026-2028	Projeto
Reconstrução da Capela Nossa Senhora da Conceição	Município da Sertã	100 000,00	2026-2029	Estudo prévio
Reabilitação de património religioso - Igreja Matriz da Sertã	Município da Sertã	800 000,00	2026-2028	Projeto
Execução de infraestruturas na zona industrial da Sertã	Município da Sertã	250 000,00	2026-2027	Projeto
Ligação da EN241 à estrada da Belavista	Município da Sertã	520 000,00	2026	Em execução
Beneficiação do terminal rodoviário	Município da Sertã	750 000,00	2026-2027	Projeto
Infraestruturas do Loteamento n.º 7 na Urbanização Pinhal de Cima - Fase I	Município da Sertã	550 000,00	2026	Em execução

Designação	Promotor	Valor Estimado (€)	Previsão de Execução	Fase do Processo
Infraestruturas do Loteamento n.º 7 na Urbanização Pinhal de Cima - Fase II	Município da Sertã	250 000,00	2026-2028	Estudo prévio
Requalificação da entrada da Sertã pela rua de Oleiros	Município da Sertã	400 000,00	2026-2028	Projeto
Requalificação da entrada Este da Sertã - rotunda Senhora dos Remédios	Município da Sertã	150 000,00	2026-2028	Estudo prévio
Novo acesso ao Castelo a partir da Av. Gonçalo Rodrigues Caldeira	Município da Sertã	500 000,00	2026-2029	Projeto
Arruamento e ligação entre a rotunda da Eirinha e o Largo de São Sebastião	Município da Sertã	500 000,00	2026-2029	Projeto
Saneamento da Mouqueira	Município da Sertã	1 500 000,00	2026-2028	Projeto
Requalificação rede viária Chão da Forca	Município da Sertã	500 000,00	2026-2029	Estudo prévio
Novo Parque Empresarial da Sertã	Município da Sertã	8 000 000,00	2026-2032	Estudo Prévio
Centro Cultural e Biblioteca	Município da Sertã	3 500 000,00	2026-2032	Estudo Prévio
Habitação a Custos Acessíveis e 1.º Direito - Construção e reabilitação (58 Fogos)	Município da Sertã	9 000 000,00	2026-2029	Projeto
Ampliação do Quartel dos BVS	BVS	—	—	Projeto
Nova Escola da APPACDM do Pinhal	APPACDM Pinhal	—	—	Projeto
Operação de Loteamento	Entidade Privada	—	—	Estudo Prévio
Reconstrução de Edifício destinado a Turismo	Entidade Privada	—	—	Estudo Prévio
Novo ERPI	IPSS	—	—	Projeto
Ampliação da Creche	IPSS	—	—	Em execução

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 2.3.4, devendo ser objeto de atualização nos relatórios anuais de monitorização.

Sem prejuízo da natureza da presente operação, enquadrada na tipologia de ORU Simples nos termos do artigo 8.º do RJRU, o quadro legal vigente prevê, no artigo 20.º-B do Decreto-Lei n.º 307/2009, a possibilidade de alteração do tipo de operação, caso tal venha a revelar-se necessário e adequado à luz dos resultados apurados nos relatórios de avaliação. Esta possibilidade encontra-se desde já acautelada no ponto 2.3.5 da presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

