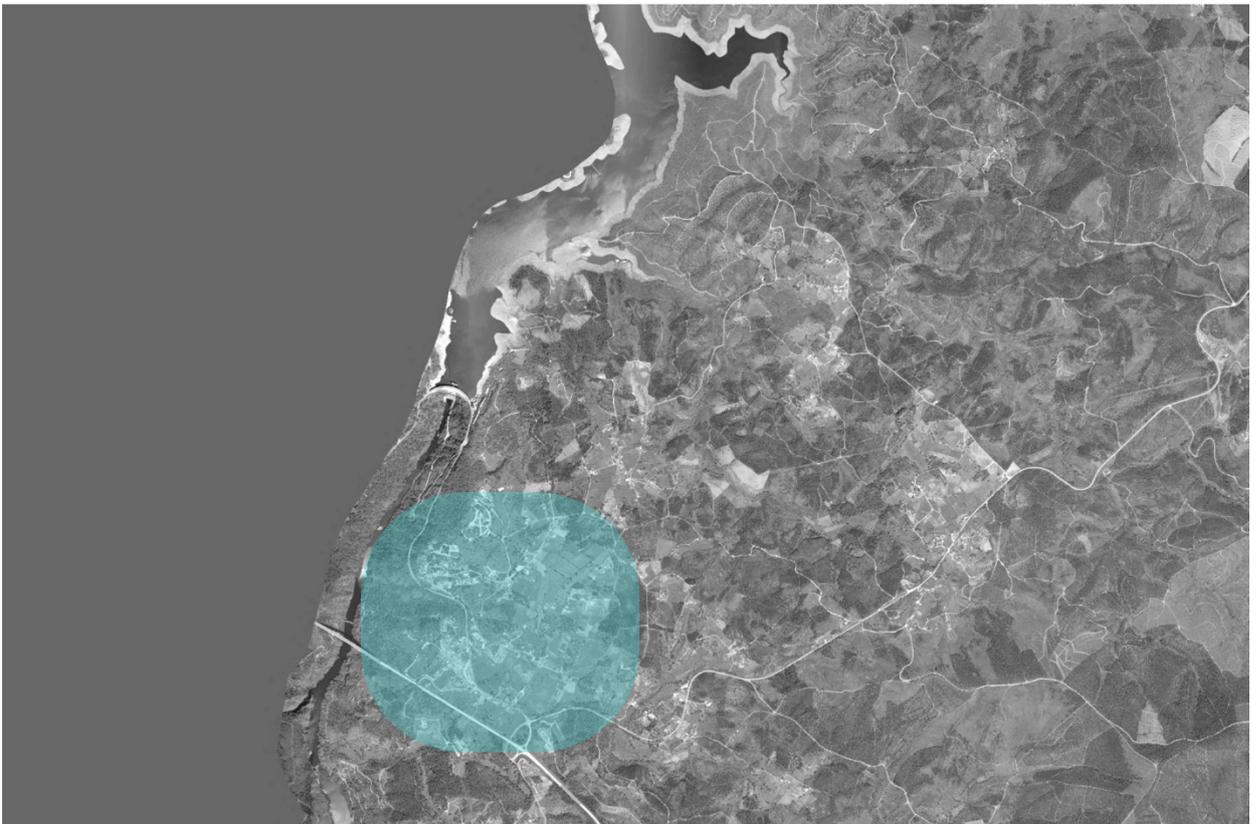


projeto
Área de Reabilitação Urbana de Pedrógão Pequeno

cliente
Câmara Municipal da Sertã

data
junho de 2024



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Índice geral

1. Preâmbulo	6
2. Introdução	7
3. Enquadramento.....	10
3.1 Enquadramento Geográfico e Demográfico.....	10
3.2 Enquadramento Histórico.....	12
4. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.....	13
5. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrogão Pequeno	16
6. Objetivos Estratégicos	17
7. Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais.....	19
7.1. Critérios Funcionais e de Desempenho.....	24
7.2. Quadro de Incentivos Financeiros	26
7.2.1. Ações e Apoios.....	26
7.2.2. Isenção das Taxas Administrativas e Urbanísticas Municipais.....	28
7.3. Outros Incentivos	29
8. Dados Técnicos.....	30

Lista de Acrónimos e Abreviaturas

ARU | Área de Reabilitação Urbana
CAOP | Carta Administrativa Oficial de Portugal
CIMI | Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIVA | Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CMS | Câmara Municipal de Sertã
EBF | Estatuto dos Benefícios Fiscais
IHRU | Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana
IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT | Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis
INE | Instituto Nacional de Estatística
ORU | Operação de Reabilitação Urbana
PDM | Plano Diretor Municipal
RcR | Reabilitar como Regra
RERU | Regime Excecional para a Reabilitação Urbana
RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Preâmbulo

O panorama de planeamento e gestão urbanística tem como epicentro, a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos em termos de processo de atuação. O presente documento consubstancia a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Pedrogão Pequeno. A proposta estabelece a estratégia para, no âmbito da ARU, revitalizar e qualificar o edificado que constitui a malha urbana e assim impulsionar a sua regeneração física, demográfica, económica e cultural. À semelhança da ARU que será aqui apresentada, outras freguesias do concelho serão também objeto de delimitação, igualmente de áreas de reabilitação urbana, no âmbito da estratégia global do município da Sertã para as suas sedes de freguesia.

O presente documento revê e atualiza a ARU aprovada em 2018 que, em termos legais - nestes últimos 6 anos - não conheceu novas disposições jurídicas. Assim, foi elaborado de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, atualizado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O procedimento passará pela apresentação do mesmo junto da Câmara Municipal da Sertã (CMS), para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal da Sertã (AMS), órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação. Na sequência da apresentação da delimitação da ARU e conforme o disposto no artigo 15º do diploma suprarreferido, a CMS dispõe de três anos para apresentar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado por meio de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página de internet do município.

Simultaneamente, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela CMS para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

2. Introdução

Nas últimas décadas a Câmara Municipal da Sertã tem vindo a promover diversas ações, no sentido da salvaguarda, qualificação, dinamização e regeneração da freguesia de Pedrógão Pequeno numa estratégia conjunta com as restantes freguesias do concelho.

O presente documento tem como objetivo rever a anterior ARU de Pedrógão Pequeno, fundamentando e definindo a estratégia de atuação neste âmbito. A proposta centra-se na redefinição dos limites, mantendo as premissas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, bem como os benefícios e incentivos fiscais associados ao plano, os quais se entende serem relevantes e fundamentais para dar início ao processo de requalificação do perímetro urbano.

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores que estejam relacionados com o meio urbano. O Regime Excepcional de Reabilitação Urbana para as Zonas Históricas e Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística¹ estabelecido pelo DL 104/2004, foi revogado pelo DL 95/2019 que concretiza a Resolução de Conselho de Ministros 170/2019 visando lançar o projeto «Reabilitar como Regra»

¹ Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, artigo 1.º, ponto 2.

(RcR), com o objetivo principal de apresentar uma proposta com vista à «revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação», conciliando os «[...] atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato».

Já anteriormente a classe política, sensibilizada pela atual situação de desadaptação, obsolescência e degradação do edificado, iniciara em 2009, com o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a publicação de legislação no sentido de desenvolver um enquadramento regulamentar para impulsionar a reabilitação urbana. O RJRU indica que a reabilitação deve levar a “soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar”.

A RJRU, clarifica o regime das áreas de reabilitação urbana como uma estratégia operativa de reabilitação urbana. Estas alterações vieram também possibilitar a implementação, por parte dos municípios dos programas de reabilitação urbana de forma faseada. Numa primeira fase, procede-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente, que pode ir até um período de três anos, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas.

O objeto das ARUs² define-se como os “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem

² Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, artigo 12.º, ponto 1

uma intervenção integrada". Os elementos que compõem a proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação³, são os seguintes:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir";
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º; "Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável".

De acordo com o RJRU, as áreas de reabilitação urbana correspondem áreas do território que justifiquem intervenções através de ORU, aprovadas em instrumento próprio ou Planos de Pormenor de reabilitação urbana. As operações de reabilitação urbana correspondem à estruturação das intervenções a efetuar nas ARU. As ORU podem ser simples, quando a intervenção recai sobre os edifícios, ou sistemáticas, quando a intervenção recai tanto sobre os edifícios como nas infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva.

³ Idem, artigo 13.º, ponto 2

3. Enquadramento

3.1 Enquadramento Geográfico e Demográfico



Figura 1. Localização da freguesia de Pedrógão Pequeno no concelho da Sertã. Fonte: CAOP 2023

Em termos de enquadramento territorial, o concelho de Sertã abrange uma área total de 446,7 km², dividida em dez freguesias, com 14 769 habitantes (recenseamento Geral da População 2021, INE).

Enquadra-se na região Centro (NUTS II) e na Beira Baixa (NUTS III)⁴. Administrativamente pertence ao distrito de Castelo Branco.

Os concelhos fronteiriços são, a norte, Pampilhosa da Serra, a nordeste e este, Oleiros, a sudeste Proença-a-Nova, a sul, Vila do rei e Mação, a sudoeste com Ferreira do Zêzere, a oeste Figueiró dos Vinhos e a noroeste com Pedrógão Grande.

A vila da Sertã é sede de Concelho, localizando-se no centro do mesmo, e fazendo fronteira com praticamente todas as freguesias: Castelo, Troviscal, União das freguesias de Ermida e Figueiredo, Várzea do Cavaleiros, união das freguesias de Cumeada e Marmeleiro, União das freguesias de Cernache de Bonjardim, Nesperale Palhais, Carvalhal. A única freguesia com que não faz fronteira é a freguesia de Pedrógão Pequeno.

Esta freguesia localiza-se no extremo norte do concelho, a cerca de 11km da sede de concelho. Tem uma superfície de 36,86⁵ km² correspondendo a 9,5% do total concelhio.

A vila é servida pela travessia da Estrada Nacional 2 e, mais recentemente, por um Itinerário Complementar 8, que constitui uma via estruturante na região.

A paisagem natural é muito marcada pela travessia do rio Zêzere, com maciços pedregosos de granito que afloram no xisto, apresentando vertentes com desníveis acentuados. A povoação é atravessada pela ribeira dos Portoleiros, afluente do Zêzere, e é parte integrante da Rede das Aldeias do Xisto.

Pedrógão Pequeno, com os seus 706 habitantes, apresenta uma densidade populacional de 16,5 hab/km². (Recenseamento Geral da População de 2021).

⁴ Regulamento delegado 2023/674 da Comissão, de 26 de dezembro de 2022.

⁵ CAOP 2023

3.2 Enquadramento Histórico

À vila de Pedrógão Pequeno é atribuída, vulgarmente, a fundação ao cônsul romano Aulo Curcio (150 a.C.), embora vários investigadores apontem a falta de evidências históricas sobre tal facto o certo é que, junto do cemitério, existe um troço da importante via romana que ligava Conímbriga a Mérida.

De uma época bem mais remota existem vestígios castrejos nos Montes da Sr.^a dos Milagres e Sr.^a da Confiança, este último ocupando uma área de 3,5 ha.

Etimologicamente Pedrógão denomina um «afloramento de rocha clara (granito)» surgindo, no caso em apreço, no seio dos omnipresentes xistos e ambos os topónimos - Grande e Pequeno - tiveram, durante largo tempo, como única ligação a Ponte Filipina. Nessa época Pedrógão Pequeno era sede de concelho, tendo sido extinto aquando da Reforma Administrativa de Mouzinho da Silveira e, desde então, é freguesia do concelho da Sertã.

Em termos urbanos destacam-se as casas senhoriais apalaçadas - algumas bastante degradadas - as sucessivas reconstruções do pelourinho e, sobretudo, a significativa intervenção urbanística - Praça Ângelo Rodrigues Vidigal e Bairro do Cabril - no início da década de 50, coincidente com a barragem homónima instalada no rio Zêzere.

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A presente delimitação da ARU foi realizada tendo por base a anterior delimitação aprovada em 2018 e o Plano Diretor Municipal da Sertã (PDM) - atualmente em fase de revisão - nomeadamente a Planta de Ordenamento e o seu perímetro urbano e, bem assim, atende às novas propostas de delimitação do perímetro urbano.

Deste modo, e como referido atrás, foram incluídos espaços periféricos à vila de Pedrógão Pequeno, alargando significativamente a área para norte e para este. Incluiu-se o Bairro do Cabril (EDP) e o conjunto de edifícios que cresceram de uma forma orgânica quer ao longo da CM 1098 como da Rua de São Facundo.

Assim como a anterior delimitação, a ampliação da área mantém os pressupostos, por intermédio de incentivos na manutenção e na melhoria das condições habitacionais, quer através do edificado, da regeneração do espaço urbano e da aposta no turismo, procurando fixar (e, porventura, aumentar) a população residente. O seu alargamento pretende também que a expansão urbana de Pedrógão seja coesa, mantendo o seu carisma e colocando a reabilitação como prioritária.



ESPAÇOS PREDOMINANTEMENTE URBANOS

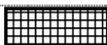
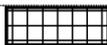
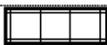
	Espaços Urbanos		Espaços Urbanizáveis		Aglomerados Rurais
	Espaços Industriais Existentes		Espaços Industriais Propostos		Perímetro Urbano Proposto



Figura 3. Delimitação da ARU (proposta e anterior) sobre ortofotomapa 2022 - CMS

Na sequência da abertura do período de discussão pública⁶, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 87 no dia 6 de maio de 2024, aviso nº 9523/2024/2 da alteração propostas resulta que a área total da ARU, passa a ser de 0.84 Km² (antes da Discussão Pública 0.81 Km²) que contrapõe aos 0.10 km² da ARU delimitada em 2018. A nova área proposta representa 2,28% para uma área total da freguesia de 36.85 Km².⁷

⁶ Discussão pública nos termos do art.º 13 do DL nº 307/2009 de 23 de outubro, na atual redação, que estabelece o RJRU; conjugado com o disposto no art.º 2, art.º 89 do DL n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação.

⁷ CAOP 2023

5. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pedrogão Pequeno



Figura 4. Planta de delimitação da ARU de Pedrogão Pequeno sobre ortofotomapa 2022 da CMS.

6. Objetivos Estratégicos

A vila de Pedrogão Pequeno, consciente do papel essencial do seu património e centros históricos, reconheceu a necessidade de um programa estratégico que fomenta a reabilitação urbana. Esta estratégia, que passa pela implementação de uma ARU, visa combater a tendência de despovoamento das mesmas, bem como, contrariar a degradação do edificado, tanto dos edifícios como do património.

Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação da ARU os seguintes objetivos:

- Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado existente, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- 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 a reabilitar;
- Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando as condições de adaptabilidade e funcionalidade do parque urbano;
- Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado;
- Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos habitação, atividades económicas, cultura e lazer;

- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, promovendo a sua sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica;
- Integrar as áreas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social, a coesão territorial e fomentando critérios de interligação e atratividade;
- Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

Na atual conjuntura económica, o RJRU e as ações a ele associadas, evidenciam um forte investimento do Estado na reabilitação urbana. Através de um conjunto de ações integradas, o Município da Sertã, pretende responder aos desafios lançados pela administração central, de forma a maximizar a captação de fundos e meios que permitirão lutar contra estes constrangimentos e contribuir para uma assumida revitalização do tecido urbano, histórico e económico do município, nomeadamente na freguesia de Pedrógão Pequeno.

A ARU apresenta-se como uma forma sustentável de apoiar os cidadãos residentes, centra-se, essencialmente, num quadro fiscal e legal favorável ao investimento dos privados e na agilização e enquadramento dos procedimentos públicos de licenciamento e acompanhamento. É também um instrumento que visa dinamizar, regenerar e revitalizar os centros urbanos, porque permite discriminar positivamente as zonas urbanas já existentes tornando-as mais atrativas e competitivas em relação às novas áreas de expansão.

7. Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais

Nos termos do RJRU, na sua versão mais atualizada, é indicado no artigo 13.º, ponto 2, alínea c), que deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa. Ao aprovar a ARU, a CMS está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a beneficiarem de uma carga fiscal mais favorável sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)⁸, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU da Sertã. Não obstante, o EBF apresenta também benefícios extensíveis a localizações fora da área delimitada pela ARU. No entanto, o presente documento limita-se a enquadrar os benefícios relacionados com a área delimitada dentro do perímetro ARU. Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)⁹15 e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)¹⁰.

⁸ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho

⁹ Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro.

¹⁰ Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro

Deste modo, o quadro seguinte sintetiza os incentivos e benefícios fiscais à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU da Pedrógão Pequeno:

Benefício	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI e IMT	EBF	Artigo 45, 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 de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; 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 pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro.
		Artigo 45, n.º 2	A) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; B) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; C) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

Benefício	Fonte	Artigo	Descrição
Redução do IMI	CIMI	Artigo 112, n.º 6	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
IRS	EBF	Artigo 71, n.º 4	São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...).
Mais-valias		Artigo 71, n.º 5	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
Rendimentos prediais		Artigo 71, n.º 7	Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...).
Redução da taxa de IVA	CIVA	Artigo 18, n.º 1	Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%.
		2.23 da Lista I	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Tabela 1 - Incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU. Fonte: Respetivos DL e suas atualizações, consultados no Portal das Finanças.

De acordo com o EBF¹¹, as ações de reabilitação correspondem a “intervenções de reabilitação de edifícios [...] em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.”

Os níveis referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 2 - Níveis do estado de conservação dos edifícios.

Fonte: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis.

¹¹ Artigo 71.º, 23

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

Aplicação Primária (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71.º do EBF. Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano¹², seguindo as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

Aplicação Secundária (de Avaliação Funcional e de Desempenho)

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter dois níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- a) Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível ‘médio’ como limiar de isenção;
- b) Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

¹² Publicada pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

7.1. Critérios Funcionais e de Desempenho

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de um crédito por tema, acrescido de mais dois critérios, totalizando um mínimo de cinco dos seguintes:

Tema I - Valorização Territorial

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- Alteração (usos e/ ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/ fração antes desocupada/ devoluta.

Tema II - Valorização Energética e Ambiental

- Certificação energética (mínimo de classe 'B-' para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

Tema III - Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;

- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, um por fogo/ unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

7.2. Quadro de Incentivos Financeiros

7.2.1. Ações e Apoios

O Município da Sertã consciente da necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na ARU, a procederem à recuperação e requalificação das fachadas e muros que confinem com vias ou largos públicos, pelo impacto positivo no enquadramento ambiental, urbanístico e estético. A CMS propõe seguir o mesmo sistema de incentivos em vigor para a ARU de Cernache de Bonjardim, para Pedrógão Pequeno, através de comparticipação parcial das ações que se descrevem na tabela seguinte:

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 RJRU, incluindo muros confinantes com a via pública, cujos materiais e cores aplicados, sejam previamente aprovados pela Câmara Municipal. Em qualquer dos casos, o Valor da comparticipação total dependerá dos trabalhos, materiais e cores a aplicar, previamente aprovados pela Câmara Municipal e não ultrapassará o valor máximo de € 1.250,00, por prédio urbano. Os valores expressos ao lado não incluem IVA.; podendo ser revistos em sede da 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
<p>1. Requerimento da vistoria inicial;</p> <p>2. Memória descritiva dos trabalhos a realizar, que fundamente as opções apresentadas;</p> <p>3. Orçamento com descrição pormenorizada dos trabalhos a realizar, com medições, valores unitários e totais;</p> <p>4. Calendarização relativa à execução dos trabalhos com previsão do prazo de início e conclusão da obra</p>	<p>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.</p>

Prazos de Execução		
Comparticipação	Data aprovação do apoio	Notas
100%	Até 15 dias após a data	<p>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.</p>
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 3 - 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.

7.2.2. Isenção das Taxas Administrativas e Urbanísticas Municipais

Ainda que não detenha um carácter obrigatório decorrente da delimitação da ARU, nos termos da lei, entendeu-se oportuno consagrar no presente documento uma proposta de redução ou isenção das taxas administrativas e urbanísticas municipais para a área territorial em epígrafe, por exemplo:

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 de delimitação da ARU.
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 acções de reabilitação	

Tabela 4 - Incentivos Municipais (reduções e isenções de taxas administrativas e urbanísticas)

7.3. Outros Incentivos

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” no âmbito do Portugal 2030, em conjunto com o plano de recuperação e resiliência (PRR). Apresentam-se como instrumentos financeiros para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, como o aumento de oferta de habitação acessível, a melhoria de eficiência energética dos edifícios e a revitalização dos centros urbanos sendo um dos vetores da coesão territorial e social.

A resolução do conselho de ministros nº 180/2023 de 29 de novembro, estabelece o quadro de funcionamento deste instrumento financeiro. Combinando verbas de fundos europeus como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), a par da contrapartida pública nacional.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

8. Dados Técnicos

Bibliografia

- Câmara Municipal da Sertã: <http://www.cm-serta.pt/>
- Junta de freguesia de Pedrogão Pequeno: <https://pedrogaopequeno.freguesias.pt/>
- Diário da República Eletrónico: <https://dre.pt/>
- Direção-Geral do Território: <https://www.dgterritorio.gov.pt/>
- Instituto Nacional de Estatística: <https://www.ine.pt/>
- Médio Tejo: <http://mediotejo.pt/>
- Património Cultural: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/>
- Portal das Finanças: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/>
- Portal da Habitação: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

Equipa Técnica

