



# OPERAÇÃO REABILITAÇÃO URBANA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE SARDOAL



## FICHA TÉCNICA

### Título

Operação Reabilitação Urbana

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Sardoal

### Promotor

Câmara Municipal de Sardoal

### Elaborado por



Pedro Dias Costa, arquitecto

Ana Veiga Gomes, arquitecta

### Equipa técnica da Câmara Municipal de Sardoal

Versão B | abril de 2018

Logotipo da capa: Câmara Municipal de Sardoal, [www.cm-sardoal.pt](http://www.cm-sardoal.pt)

Imagem da capa: Modo Vision, cedência condicionada

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO</b>	<b>8</b>
<i>ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</i>	9
<i>ENQUADRAMENTO HISTÓRICO</i>	10
<i>ENQUADRAMENTO POPULACIONAL</i>	13
<i>ENQUADRAMENTO DO EDIFICADO</i>	16
<i>ENQUADRAMENTO ECONÓMICO</i>	20
<i>ENQUADRAMENTO NOS PLANOS E INSTRUMENTOS TERRITORIAIS EM VIGOR</i>	23
<i>ENVOLVIMENTO DOS ATORES DO TERRITÓRIO</i>	26
<b>3. ESTRATÉGIA</b>	<b>28</b>
<i>DESAFIOS E METODOLOGIA</i>	28
<i>PROGRAMA ESTRATÉGICO</i>	29
<b>4. PROGRAMA</b>	<b>31</b>
<i>PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO</i>	31
<i>PROGRAMA DE INVESTIMENTO PROMOVIDO POR PRIVADOS</i>	37
<i>SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO</i>	40
<i>CONTRIBUTO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO PARA O PROGRAMA ESTRATÉGICO</i>	42
<b>5. GESTÃO E EXECUÇÃO</b>	<b>44</b>
<i>PRAZO DE EXECUÇÃO</i>	44
<i>ENTIDADE GESTORA</i>	44
<i>MODELO DE EXECUÇÃO</i>	44
<i>PODERES E INSTRUMENTOS</i>	44
<i>APROVAÇÃO</i>	45
<i>ACOMPANHAMENTO</i>	45
<i>ALTERAÇÕES</i>	46
<b>6. ANEXOS</b>	<b>47</b>
<i>QUADRO DE APOIOS, INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS PARA A ARU</i>	47
<i>PROGRAMAS DE APOIO E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA PRIVADOS</i>	51
<i>PRINCIPAL LEGISLAÇÃO EM VIGOR</i>	56
<i>GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS</i>	58

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Vista aérea da Praça da República. Fonte: Modo Vision	7
Figura 2 – Localização do Concelho de Sardoal no mapa de Portugal. Fonte: Adaptado da Wikipédia	8
Figura 3 – Delimitação da ARU de Sardoal. Fonte: CMS	9
Figura 4 – Foral de Sardoal de 1531. Fonte: PEDT	10
Figura 5 - Evolução urbana de Sardoal desde o séc. XII até 1992. Fonte: GTL	11
Figura 6 – Pelourinho de Sardoal. Fonte: CMS	12
Figura 7 – Capela de N. Sr.ª do Carmo, com decoração tradicional para a Semana Santa. Fonte: CMS	15
Figura 8 – Rua da Amoreira, no Centro histórico de Sardoal. Fonte: CMS	19
Figura 9 – Praça da República e Capela do Espírito Santo, Centro Histórico de Sardoal. Fonte: CMS	22
Figura 10 – Vista da vila de Sardoal. Fonte: CMS	25
Figura 11 – Cartaz da sessão pública de recolha de contributos para a ORU. Fonte: CMS	26
Figura 12 – Apresentação pública para recolha de contributos para a ORU de Sardoal. Fonte: MODO	27
Figura 13 – Apresentação pública para recolha de contributos para a ORU de Sardoal. Fonte: CMS	27
Figura 14 – Diagrama de construção do PERU	28
Figura 15 – Casa Grande ou dos Almeidas. Fonte: CMS	30
Figura 16 – Igreja do Convento de Santa Maria da Caridade. Fonte: Médio Tejo	31
Figura 17 - Centro Cultural Gil Vicente. Fonte: Médio Tejo	37
Figura 18 – Igreja da Misericórdia. Fonte: Médio Tejo	40
Figura 19 – Mapa das intervenções físicas a realizar no âmbito do programa de investimento	41
Figura 20 – Passadiços centrais nas ruas do CH, para melhoria das acessibilidades. Fonte: CMS	46
Figura 21 - Fotografia noturna da Praça da República. Fonte: CMS	47
Figura 22 – Painel de azulejos alusivo a Gil Vicente. Fonte: CMS	55
Figura 23 – Praça da República vista do edifício dos Paços do Concelho. Fonte: CMS	57

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – População residente. Fonte: INE	13
Tabela 2 – Desafios à reabilitação urbana. Fonte: adaptado do RJRU (DL n.º 307/2009, de 23/10)	28
Tabela 3 – Prioridades e objetivos estratégicos	29
Tabela 4 – Programa de investimento público	36
Tabela 5 – Programa de investimento promovido por atores privados	39
Tabela 6 – Quadro de articulação do programa estratégico com o programa de investimento	43
Tabela 7 – Quadro de apoios e benefícios fiscais, atualizado em fevereiro de 2018	50

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Evolução da população residente na Freguesia de Sardoal. Fonte: INE	13
Gráfico 2 – Grandes grupos etários da população residente na Freguesia de Sardoal. Fonte: INE	13
Gráfico 3 - Nível de escolaridade mais elevado completo. Fonte: INE, Censos 2011	14
Gráfico 4 – Proporção (%) da população que estuda ou trabalha noutra município. Fonte: INE	14
Gráfico 5 – Meio de transporte utilizados nos movimentos pendulares dos residentes da Freguesia de Sardoal. Fonte: INE, Censos 2011	15
Gráfico 6 – Evolução do número de edifícios. Fonte: INE	16
Gráfico 7 – Idade média dos edifícios (anos). Fonte: INE, Censos 2011	16
Gráfico 8 – Materiais usados na construção dos edifícios. Fonte: INE, Censos 2011	16
Gráfico 9 – Tipo de utilização dos edifícios. Fonte: INE, Censos 2011	17
Gráfico 10 – Número de alojamentos familiares. Fonte: INE, Censos 2011	18
Gráfico 11 – Valor médio mensal das rendas (€) dos alojamentos familiares arrendados. Fonte: INE	18
Gráfico 12 – Evolução do número de empresas no Concelho de Sardoal. Fonte: INE	20
Gráfico 13 – Número de empresas por setor de atividade no Concelho de Sardoal. Fonte: INE 2015	20
Gráfico 14 – Evolução do volume de negócios (€) das empresas do Concelho de Sardoal. Fonte: INE	21
Gráfico 15 – Ganho médio mensal por trabalhador. Fonte: INE, Censos 2011	21

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Sardoal, através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), e surge na sequência da aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sardoal, em abril de 2015.

O Município de Sardoal, atento à necessidade de incentivar a esfera privada para reabilitação do edificado no Centro Histórico de Sardoal, elaborou a ARU no sentido de dispor de um leque de benefícios fiscais atrativos ao investimento no imobiliário. Para além disso, colocou ao dispor do privado mais informação para a simplificação processual da reabilitação.

Assim, surgiu a necessidade de definir uma ORU que dê continuidade aos os objetivos e benefícios da ARU, com uma estratégia do Município, específica para esta área territorialmente delimitada, que articule o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de preservar o património, qualificar e modernizar o espaço público.

Em termos de panorama nacional, o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi fortemente alterado pela introdução do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), (Decreto-Lei

n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação), que estabelece um conjunto de instrumentos operacionais, com um certo grau de flexibilidade, que possibilitam aos Municípios definirem formas de atuação nas áreas com maior carência e urgência de intervenção ao nível da reabilitação do edificado e da requalificação do ambiente urbano.

Neste sentido, enquadra-se a ORU proposta na modalidade de ORU Sistemática, conforme definido no Artigo 8.º do RJRU, suportada pelo presente PERU. Considera-se que esta é a modalidade mais adequada tendo em conta a estratégia e objetivos do Município em termos de reabilitação urbana, e as próprias ações estruturantes de iniciativa pública, em estreita sinergia com as intenções de intervenção dos privados já assinaladas e as que irão surgir na sequência deste documento.

A ORU de Sardoal posiciona-se como um documento estruturante no que concerne aos temas que contribuem e impulsionam o desenvolvimento urbano ao nível do espaço físico construído do Centro Histórico de Sardoal. Esta visão estratégica, para além do seu particular enfoque nas questões do urbanismo e do património arquitetónico público e privado, contempla também as questões do domínio histórico, económico, social, demográfico e turístico, de grande relevância no território em causa.

O documento materializa um processo de construção dinâmico assente sobre a análise da situação evolucionar dos indicadores estatísticos e levantados até a situação atual e pela auscultação dos atores locais no sentido de definir uma estratégia específica para este território.

A elaboração deste documento teve ainda em consideração os diversos planos e estratégias territoriais em vigor, tais como o Programa Regional de Ordenamento do

Território (PROT), Plano Estratégico da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMT), Plano Diretor Municipal de Sardoal (PDM), a Estratégia Integrada de Desenvolvimento do Sardoal (EIDS), o Plano Estratégico de Desenvolvimento Turístico para o Concelho de Sardoal (PEDT), o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Sardoal (PARU), e um estreito alinhamento com os desígnios constantes na ARU de Sardoal.



Figura 1 - Vista aérea da Praça da República. Fonte: Modo Vision

## 2. ENQUADRAMENTO

A definição das opções estratégicas e do programa da ORU de Sardoal assenta no entendimento das dinâmicas territoriais, através da recolha e interpretação de dados estatísticos, da análise da documentação estratégica disponível da auscultação dos atores do território.

Apesar de que o último momento censitário tenha ocorrido em 2011 e, sendo este decenal, nos encontremos presentemente já com uma grande proximidade dos próximos Censos, em 2021, recorre-se, sempre que possível, a estes pela sua fiabilidade.

Neste sentido, o momento “atual” em termos de dados estatísticos reporta ao ano de 2011. Na análise dos dados importa ainda referir que se determinam que Sardoal (M) se refere ao Concelho de Sardoal e Sardoal (F) à Freguesia.

Assim, para além da caracterização do território, elaborada aquando da delimitação da ARU, acrescentam-se agora novos dados à análise, no sentido de proporcionar um enquadramento mais assertivo e alargado sobre as temáticas que se relacionam a ORU.

Essencialmente, o presente enquadramento analisa numa perspetiva estática a informação sobre o território, a sua história e a evolução urbana da área de intervenção; e por outro lado, numa vertente dinâmica as questões relacionadas com a população e a demografia, o urbanismo e o edificado e, por último, o tecido económico concelhio.



Figura 2 – Localização do Concelho de Sardoal no mapa de Portugal. Fonte: Adaptado da Wikipédia

## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Concelho de Sardoal localiza-se no centro de Portugal, na confluência de três regiões distintas: Ribatejo, Alto Alentejo e Beira Baixa, o que faz com que partilhe com estas “*um conjunto de valores identitários e culturais, que lhe oferecem uma diversidade enriquecedora*” (EIDS, pp. 10).

Situado no distrito de Santarém, região Centro (NUTS II) e sub-região do Médio Tejo (NUTS III), tem uma área de cerca de 92 km<sup>2</sup>. Os concelhos fronteiriços são a Sul e a Oeste o de Abrantes, a este o de Mação e a norte o de Vila de Rei.

A centralidade geográfica e a proximidade a todo o país e a Espanha apresentam-se como uma grande oportunidade para o Concelho, uma vez que se encontra servido de excelentes acessos rodoviários à A23, A1 e ao IC8, através da variante da EN2 e ferroviários pela Linha da Beira Baixa.

O Concelho é composto por quatro freguesias: Sardoal, Alcaravela, Santiago de Montalegre e Valhascos. É na primeira, homónima ao Concelho e à respetiva vila, sede de Concelho, que se localiza a ARU de Sardoal e que por sua vez tem particular relevância a ORU.

A ARU de Sardoal abrange todo o centro histórico da vila e grande parte da malha edificada habitacional da vila.



Figura 3 – Delimitação da ARU de Sardoal. Fonte: CMS

## ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O presente enquadramento histórico foca-se na evolução urbana da vila de Sardoal, enquanto processo de crescimento dinâmico, registado pelo Gabinete Técnico Local (GTL) de Sardoal 1992, e apresentado na ARU de Sardoal.

Em primeiro lugar, é desconhecida a origem do povoamento de Sardoal, apesar de se crer que esta tenha sido uma área ocupada desde a pré-história.

O documento mais antigo existente no arquivo municipal data de 11 de janeiro de 1313 e trata-se de uma carta da Rainha Santa Isabel a dirigir-se aos juizes e procuradores de Sardoal concedendo-lhes nesse lugar alguns privilégios. Este ditava que todos os passageiros que viessem da Beira para Abrantes e Punhete (atual Constância) passassem pelo lugar de Sardoal para pagarem o respetivo tributo.

Crê-se que tenha sido a mesma rainha, esposa de D. Dinis, a conceder o primeiro foral, apesar deste ainda não ter sido encontrado.

Diversos documentos reais concedidos entre os reinados de D. Pedro I e D. Manuel I comprovam que muitos reis permaneceram em Sardoal.

A 22 de setembro de 1531, D. João III elevou o lugar de Sardoal à categoria de Vila, através de Foral, e decretou a independência relativamente a Abrantes, passando a ter jurisdição própria e apartada em todas as áreas do poder municipal.

Toda esta ligação à corte determinou a riqueza patrimonial e histórica de Sardoal, que teve origem no século XVI. Beneficiou o Concelho com diversos investimentos, nomeadamente com a construção da Igreja da Misericórdia, em 1551 e o Convento de Santa Maria da Caridade, em 1571.



Figura 4 – Foral de Sardoal de 1531. Fonte: PEDT

“Aspetos como a toponímia, o traçado das ruas, a datação existente nos edifícios notáveis e os testemunhos dos habitantes” determinaram que o GTL estipulasse cinco períodos de desenvolvimento urbano na vila de Sardoal.

O primeiro período corresponde às origens do aglomerado até ao século XII e inclui o recinto fortificado conhecido popularmente por “O Paço”, com a via que lhe dava acesso desde a ponte romana, possivelmente.

Apesar da inexistência de factos que o comprovem, supõe-se que neste primeiro período, o topo da colina onde hoje se encontra

edificada a Igreja Matriz tinha um aglomerado populacional residente.

O momento de consolidação da vila deu-se entre o século XII e XV, onde se enquadram as primeiras provas documentais descritas anteriormente. Acredita-se que a vila teria tido origem na encosta exposta a sul da colina, tal como acontecia tradicionalmente no país.

É possível delimitar uma área homogénea de ruas estreitas e irregulares, pontualmente ladeadas por edifícios que se tem conhecimento que pertenciam a este segundo período, tais como a antiga Casa dos Almeidas, a Igreja Matriz e a Igreja da Misericórdia. A nascente, surgiu a primeira ocupação da zona das “Olarias” e do eixo que liga esta à atual Praça da República. Também se acredita que deve corresponder a este período a realização do primeiro mercado localizado na Praça da Palha

e o espaço comunitário da Eira do Povo, que reaproveitou uma antiga fortificação.

No período compreendido entre o século XVI e o século XVIII, o Sardoal atingiu o apogeu de desenvolvimento, seguido do início da decadência. Esta variação inicia-se a partir do momento da concessão da independência por D. João III e depois, dos influxos de riqueza do Oriente e do Brasil. Com a influência internacional do período das Descobertas, dos novos valores e símbolos de riqueza e de poder e da necessidade crescente de circulação viária para além da pedonal, foram abertas nesta altura ruas mais largas e regulares, como é o caso da ligação entre a Igreja Matriz e a atual Praça da República e a Praça Nova, que acolheu desde então os Paços do Concelho e ligou esta até ao Convento da Caridade por um grande eixo.

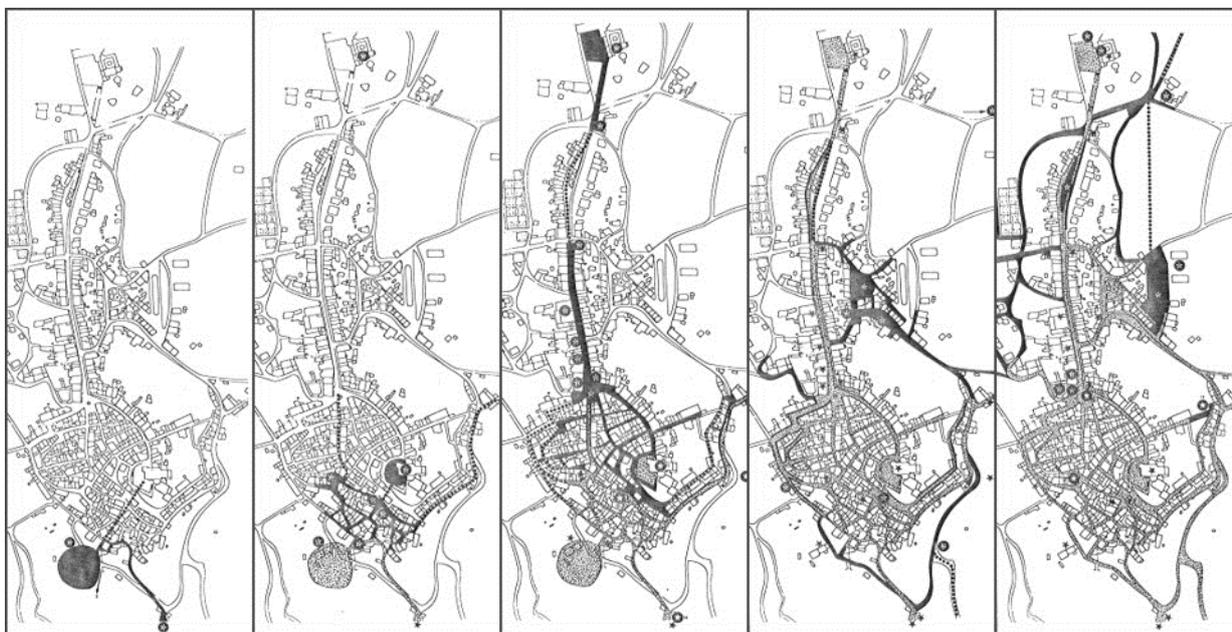


Figura 5 - Evolução urbana de Sardoal desde o séc. XII até 1992. Fonte: GTL

A consolidação progressiva estendeu-se ao longo dos novos eixos, na zona das “Olarias” e possivelmente atingiu a encosta poente da colina. Deste terceiro período são todas as capelas, assim como as fontes Férrea e das Três Bicas e a maioria das casas nobres, tal como é exemplo a “Casa Grande”, novo palácio dos Almeidas

O quarto período, do século XIX a 1918, corresponde a uma época de estagnação, verificada em especial nas áreas de cota mais baixa. Até então, o acesso à vila fazia-se através da Ponte Romana que conduzia para a malha medieval e renascentista. A partir daqui foi desviado por uma nova estrada designada por “Ramal”, que conduzia às “Olarias” gerando uma nova zona de expansão, centralizada na atual Praça Nova. Lentamente, o tecido urbano foi-se consolidado e as ruas mais antigas sofreram alguns realinhamentos. A nova ponte determinou a extinção da utilização da parte antiga da vila como zona primordial de passagem, deixando que esta passasse a ter um carácter marginal. O primeiro jardim público surgiu neste período, assim como a primeira escola.

Por último, o período desde 1918 revela que a expansão e o desenvolvimento da vila aconteceram em direção a Norte e para ambos os lados da Rua 5 de Outubro. Simultaneamente, verificaram-se algumas renovações, ampliações e transformações ocorridas em espaços existentes consolidados. A tendência de

crescimento para Norte mantém-se na atualidade, ainda que bastante contido. Os usos habitacionais e os equipamentos coletivos centram-se em especial no seguimento da Rua 5 de Outubro, para norte do Convento da Caridade, enquanto que o comércio e serviços se continuam a manter tanto na Rua 5 de Outubro como na Rua Bívar Salgado.



Figura 6 – Pelourinho de Sardoaal. Fonte: CMS

## ENQUADRAMENTO POPULACIONAL

Segundo os dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), o município Sardoal detinha em 2011, 3939 residentes, sendo que 61.5% (2404) residia na Freguesia de Sardoal.

Comparativamente a 2001, a população residente na Freguesia de Sardoal aumentou 3,7% (mais 85 indivíduos), enquanto que no Concelho de Sardoal diminuiu 4,0% (menos 165 indivíduos), em concordância com a tendência verificada na maioria dos municípios do Médio Tejo, que totaliza um decréscimo decenal de 2,4% de residentes.

	1991	2001	2011
Portugal	9867147	10356117	10562178
Centro	2258768	2348397	2327580
Médio Tejo	221419	226090	220661
Sardoal (M)	4430	4104	3939
Sardoal (F)	2312	2319	2404

Tabela 1 – População residente. Fonte: INE

A população residente na Freguesia de Sardoal em 2011 é maioritariamente do género feminino (51,2%), embora sempre consideravelmente equilibrada.

Alinhado com a tendência de grande parte dos municípios do país, especialmente daqueles localizados no interior, considera-se que a população se encontra envelhecida.

Em Portugal, o índice de envelhecimento em 2011 era de 127,8; no Concelho de Sardoal este índice é extremamente superior (223,1). No entanto, salienta-se que na Freguesia de Sardoal o índice de envelhecimento é inferior ao do Concelho (191,7), facto este se relaciona com a grande importância da sede do Concelho para o rejuvenescimento da população.

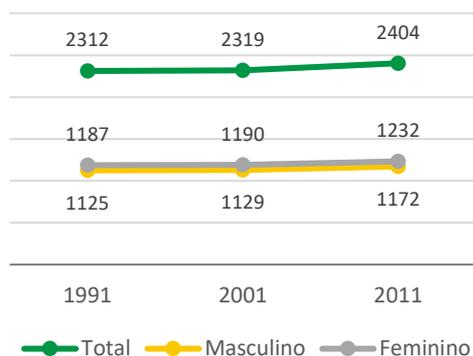


Gráfico 1 – Evolução da população residente na Freguesia de Sardoal. Fonte: INE

A realidade da estrutura etária da população residente reflete-se ao nível da Freguesia de Sardoal na medida em que um quarto dos residentes têm idade superior a 65 anos, enquanto que apenas 13% têm menos de 15 anos.

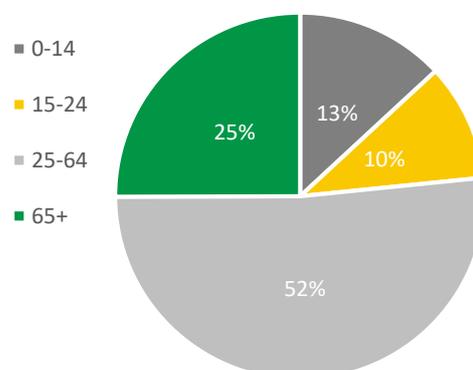


Gráfico 2 – Grandes grupos etários da população residente na Freguesia de Sardoal. Fonte: INE

Relativamente ao nível de escolaridade, verifica-se que no Concelho de Sardoal dos 288 residentes que concluíram o ensino superior, 213 residem na Freguesia de Sardoal.

A análise destes dados remete ainda para uma realidade de residentes sem qualquer nível de escolaridade completo na Freguesia de Sardoal (19,0%) que se encontra em linha com o que se passa no país (18,9%). A grande maioria da população residente tem como nível de escolaridade mais elevado completo o Ensino Básico (55,1% da população portuguesa e 57,7% da residente na Freguesia de Sardoal).

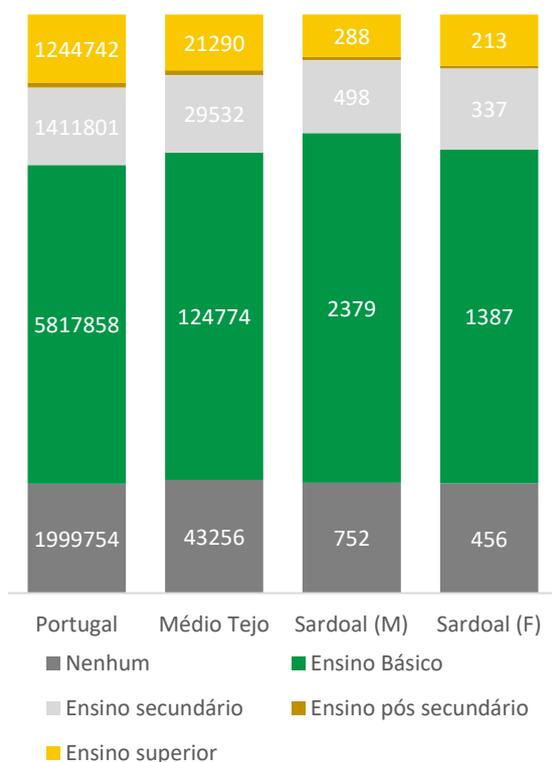


Gráfico 3 - Nível de escolaridade mais elevado completo. Fonte: INE, Censos 2011

Apesar do número de residentes na Freguesia de Sardoal ter aumentado no período de referência de 20 anos, aumentou também o número de residentes que trabalham ou estudam noutro município.

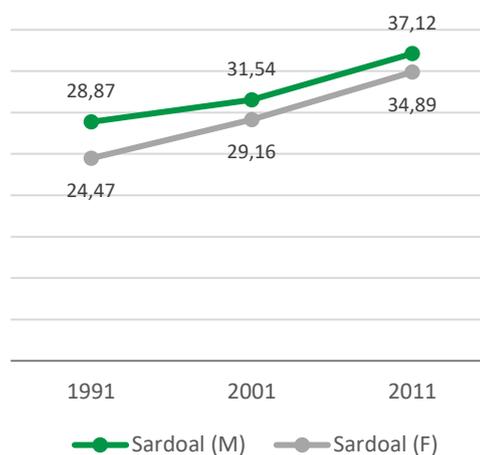


Gráfico 4 – Proporção (%) da população que estuda ou trabalha noutro município. Fonte: INE

Esta situação de afastamento do local de trabalho ou estudos face à localização da residência tem impacto também ao nível da duração média dos movimentos pendulares da população residente estudante ou empregada, que aumentou na última década para 16,36min na Freguesia e para 17.08 no Concelho, mais 3,80min e 2,55min, respetivamente, do que em 2001.

Para além do tempo superior despendido nos movimentos pendulares, a forma de deslocação nestes movimentos teve uma alteração muito significativa entre 2001 e 2011.

A utilização do automóvel ligeiro como principal meio de transporte nos

movimentos pendulares passou de 38% em 2001 para 60% em 2011, em detrimento da utilização do autocarro que desceu para metade (6% em 2011) e da utilização de transporte coletivo da escola ou empresa que recuou para um terço face a 2001 (2% em 2011).

O automóvel ligeiro, seja como condutor ou como passageiro continua a ser o meio de transporte mais utilizado nos movimentos pendulares, sendo que a nível nacional este representava 46% em 2011.

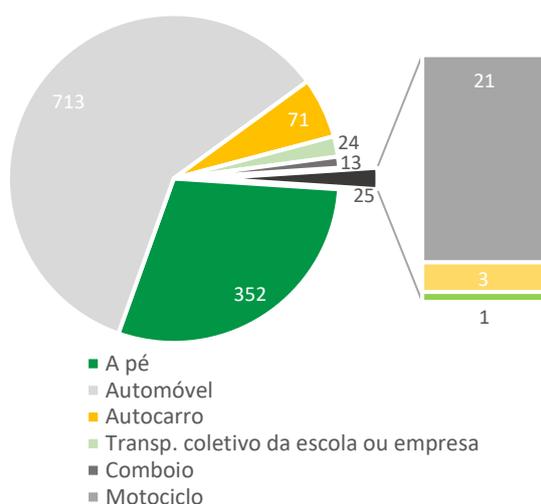


Gráfico 5 – Meio de transporte utilizados nos movimentos pendulares dos residentes da Freguesia de Sardoal. Fonte: INE, Censos 2011

É natural que no interior este meio de transporte tenha uma expressão de utilização superior, na medida em que as alternativas de transportes de utilização coletiva são inferiores, quer em meio de transporte quer em frequência dos mesmos, o que muitas vezes dificulta a conciliação de horários com as necessidades da população ativa.

Em relação às deslocações pendulares a pé verificou-se um decréscimo de 8%, passando a representar pouco mais de um quarto do total das deslocações (29%). Ainda assim, esta representatividade é substancialmente superior à nacional (16%).

Os transportes alternativos, nomeadamente o motociclo, a bicicleta ou outros tiveram um terço da expressão em 2011 (2%) na Freguesia de Sardoal.



Figura 7 – Capela de N. Sr.ª do Carmo, com decoração tradicional para a Semana Santa. Fonte: CMS

## ENQUADRAMENTO DO EDIFICADO

O Concelho de Sardoal dispõe de um parque edificado contabilizado em 2810 edifícios, dos quais 51,5% estão localizados na Freguesia de Sardoal.

O número de edifícios no Concelho aumentou 9,3% desde 2001, ao contrário da população residente que diminuiu 4,0%.

Em relação à Freguesia de Sardoal, acompanhando a tendência da população que aumentou 3,7%, o número de edifícios também subiu, embora este acréscimo tenha sido mais de três vezes superior que o do número de residentes (12,6%).

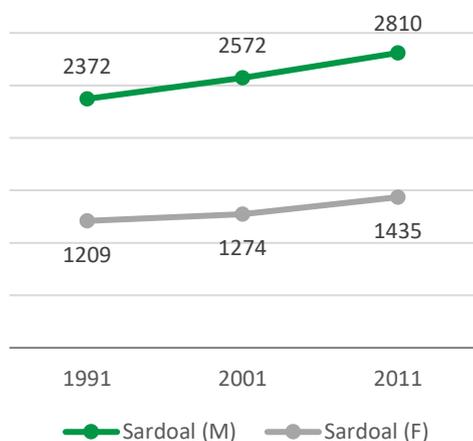


Gráfico 6 – Evolução do número de edifícios. Fonte: INE

A evolução crescente do parque edificado nas últimas décadas reflete-se ao nível da idade média dos edifícios, que se situa nos 31,52 anos, a mais nova das unidades territoriais analisadas.



Gráfico 7 – Idade média dos edifícios (anos). Fonte: INE, Censos 2011

Posto que o parque habitacional da Freguesia tem uma idade média relativamente recente e que houve um aumento substancial do número de edifícios nas últimas décadas, a estrutura dos edifícios apresenta também materiais correspondentes a esta situação. Em termos de construção, 43,8% dos edifícios da Freguesia têm estrutura de betão e 35,4% têm paredes de alvenaria com placa, em linha com a tendência ao nível nacional.

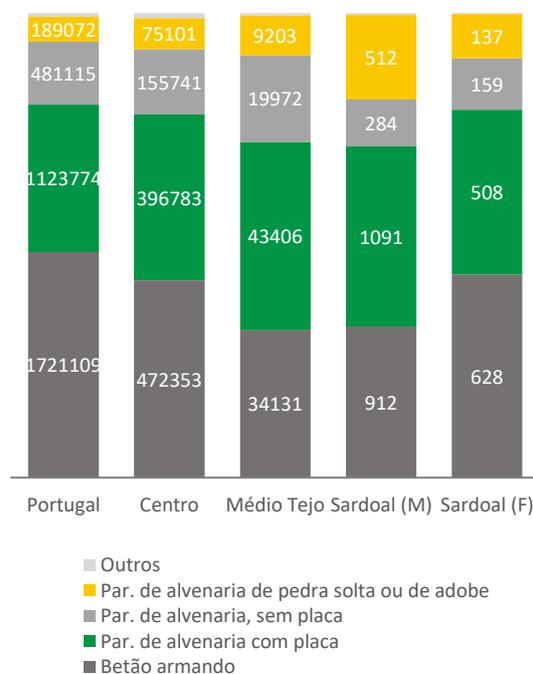


Gráfico 8 – Materiais usados na construção dos edifícios. Fonte: INE, Censos 2011

Em contrapartida, denota-se que o Concelho de Sardoal detém ainda um elevado número de edifícios constituídos por paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe (18,2%), característicos do local, mas que, regra geral, apresentam idade avançada por serem técnicas de construção que caíram em desuso e é inclusive difícil manter ou recuperar aqueles que estão que carecem de intervenção.

Enquanto critério para a delimitação da ARU esteve, entre outros, a necessidade de intervenção no edificado identificado *in situ*, seja qual for o tipo de construção, para contrariar a tendência de degradação do centro urbano, principalmente das zonas com características antigas e com maiores dificuldades de acesso automóvel.

Neste sentido, considera-se os edifícios com necessidades de reparação, classificadas como “grandes” ou “muito grandes” pelos Censos 2011. Assim, os edifícios com este tipo de necessidades de intervenção colocam-se nos 17,8% ao nível da Freguesia e nos 25,8% na totalidade do parque edificado do Concelho.

Os edifícios existentes na Freguesia de Sardoal detêm uma utilização principalmente residencial (95,2%), ainda que este valor seja inferior aos do Concelho (96.7%), o que se pode considerar consequência do efeito catalisador da sede do Concelho, onde

estão concentrados os principais ativos em termos de comércio e serviços do Concelho.

Esta concentração de atividades torna a vila de Sardoal atrativa para a fixação residencial de população, pela facilidade de acesso a comércio, serviços, cuidados de saúde, estabelecimentos de ensino, e locais de trabalho do setor terciário.

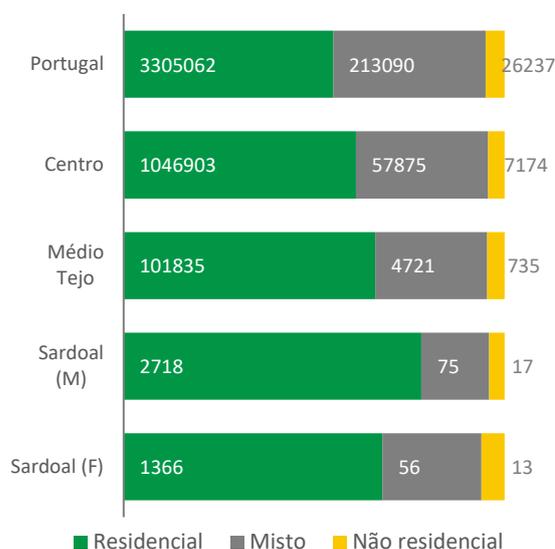


Gráfico 9 – Tipo de utilização dos edifícios. Fonte: INE, Censos 2011

A relação do número de edifícios com o número de alojamentos encontra-se harmonizada, ambos em crescimento nas últimas duas décadas, sendo que mais de metade dos segundos estão localizados na Freguesia de Sardoal (53,1%).

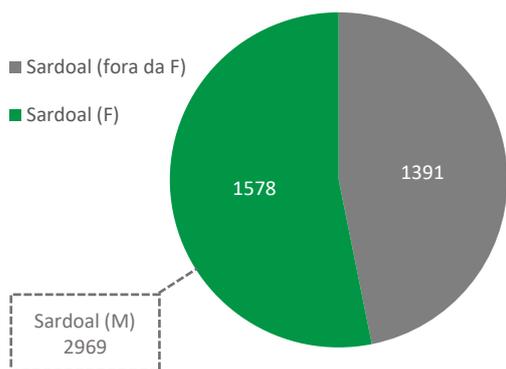


Gráfico 10 – Número de alojamentos familiares. Fonte: INE, Censos 2011

O pico de construção dos alojamentos familiares (20,3%) ocorreu na década de 1980, tendo-se registado desde então um decréscimo do número de novos alojamentos. Entre 2006 e 2011, o último período do qual se dispõe destes dados, foram edificados o menor número de alojamentos desde 1919 (74 alojamentos), o que reflete o abrandamento do setor da construção na última década.

No que concerne ao tipo de ocupação dos alojamentos familiares, importa referir que 17,1% dos alojamentos do Concelho se encontram vagos e, dos que estão vagos, quase metade (44,9%) estão localizados na Freguesia de Sardoal. Os alojamentos afetos a residências habituais representam sensivelmente metade dos alojamentos do Concelho (50,5%) e da Freguesia (56,8%).

A grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual da Freguesia (95,8%) está provida de

abastecimento de água, retrete, sistema de aquecimento e instalação de banho, como seria expectável na atualidade. Em todo o caso, identificam-se ainda seis alojamentos sem instalação de banho e trinta e dois sem sistema de aquecimento.

O arrendamento tem uma representatividade relativamente baixa nos alojamentos familiares de residência habitual (151 alojamentos no Concelho de Sardoal), sendo que a maioria dos que existem (94,7%) estão localizados na Freguesia de Sardoal.

Através dos valores das rendas dos alojamentos familiares arrendados de residência habitual percebe-se que muitos correspondem a contratos de arrendamento antigos e que serão provavelmente alvo de acertos na corrente década pela atualização da legislação vigente nesta área desde 2012.

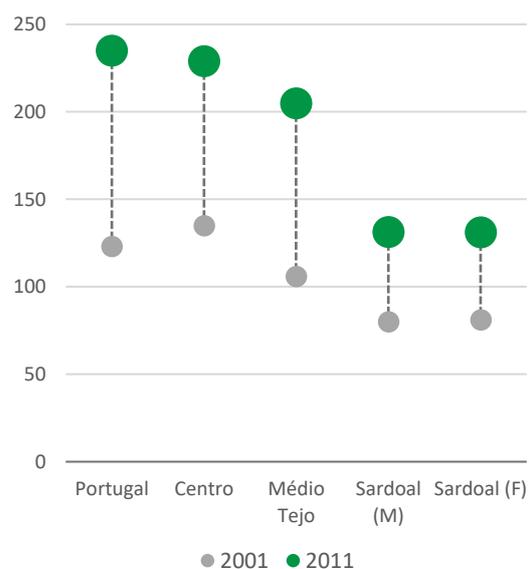


Gráfico 11 – Valor médio mensal das rendas (€) dos alojamentos familiares arrendados. Fonte: INE

Os dados disponíveis indicam que cerca de um terço dos contratos de arrendamento foram celebrados entre 2006 e 2011 (53 contratos de arrendamento na Freguesia de Sardoal), no mesmo período que a construção de novos alojamentos abrandou consideravelmente. Os outros períodos de maior celebração de contratos de arrendamento foram na década de 1990 (33) e entre os anos de 2001 e 2005 (25).

Relativamente aos valores das rendas, destaca-se que os três escalões de valor mensal da renda na Freguesia de Sardoal são as rendas mensais inferiores a 20,00€ (24 alojamentos), seguindo-se as rendas entre os 35,00€ e os 49,99€ (22 alojamentos) e as rendas entre os 200,00€ e os 299,99€ (21 alojamentos).



Figura 8 – Rua da Amoreira, no Centro histórico de Sardoal. Fonte: CMS

## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

O tecido empresarial do Concelho de Sardoal é composto por 368 empresas (dados do INE referentes ao ano de 2015), um número recuperado nos últimos cinco anos onde se verificou uma quebra significativa do número de empresas, efeito da forte crise económica sentida em todo o país.

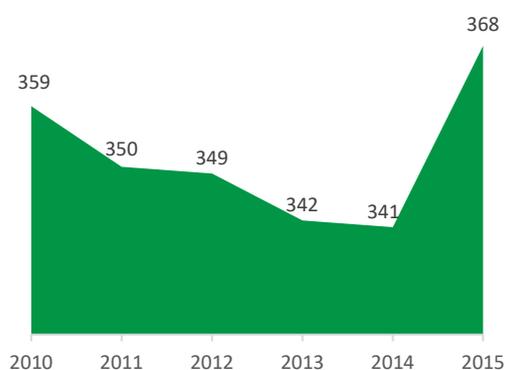


Gráfico 12 – Evolução do número de empresas no Concelho de Sardoal. Fonte: INE

Em termos de forma jurídica das empresas, regista-se um elevado número de empresas em nome individual (240 em 2015) face às sociedades (128 em 2015). Denote-se que entre 2010 e 2015 a quantidade de empresas em nome individual subiu (+11,1%), ao invés do número de sociedades (-10,9%), o que revela uma tendência de aumento das pequenas e médias empresas em nome individual no tecido empresarial concelhio.

Relativamente aos setores de atividade (CAE) das empresas do Concelho em 2015, destaca-se a presença de empresas dos setores G - Comércio por grosso e a retalho, reparação de veículos automóveis e motociclos (15,2%); de F - Construção (13,6%); A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca (12,0%); M – Atividades administrativas e dos serviços de apoio (11,4%); e de C – Indústrias transformadoras (9,7%).

Estes cinco setores de atividade representam mais de metade das atividades das empresas do Concelho (61,9%), ficando os restantes setores de atividade com 38,1%, à exceção das B – Indústrias Extrativas e da E – Captação, tratamento e distribuição de água, saneamento, gestão de resíduos e despoluição, que não têm qualquer empresa no Concelho.

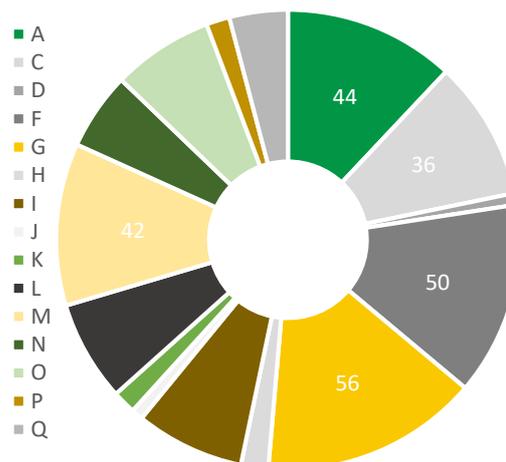


Gráfico 13 – Número de empresas por setor de atividade no Concelho de Sardoal. Fonte: INE 2015

O volume de negócios das empresas sediadas em Sardoal sofreu oscilações semelhantes ao próprio número de empresas, sendo que as mesmas foram, apesar de tudo, menos acentuadas.

O valor máximo de negócios do período analisado assinala-se em 2015 (44.929.577 €), enquanto que o mais baixo foi em 2013 (27.540.332€), que tem um impacto direto no número de empresas, que atingiu o pico mínimo no ano seguinte.

Em consequência das oscilações do volume de negócios das empresas, também o ganho médio mensal dos trabalhadores (montante líquido em dinheiro e/ou géneros pago ao trabalhador com carácter regular, incluindo o pagamento de horas remuneradas, mas não pagas, nomeadamente férias, feriados e outras ausências) refletiu as variações do mercado, a crise económica e tentou acompanhar a inflação anual.

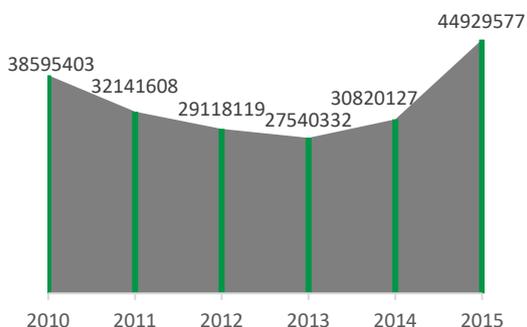


Gráfico 14 – Evolução do volume de negócios (€) das empresas do Concelho de Sardoal. Fonte: INE

Neste sentido, os ganhos médios mensais no Concelho de Sardoal foram evoluindo no sentido crescente no período em análise, embora tenham regredido em 2013, o mesmo ano em que o volume de negócios das empresas sofreu um pico mínimo.

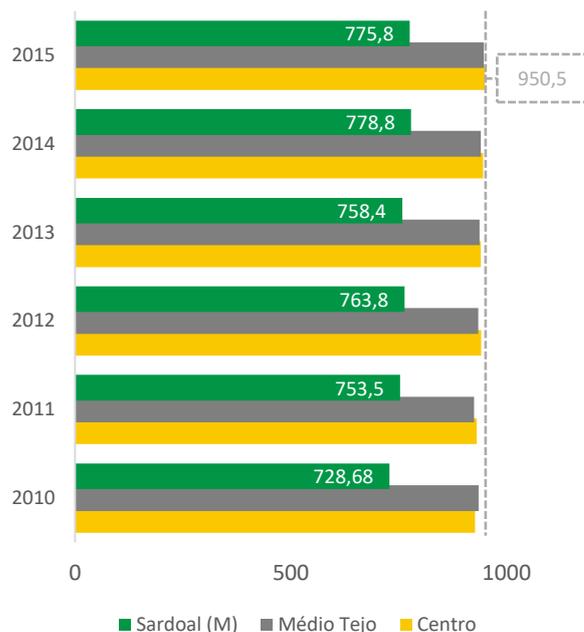


Gráfico 15 – Ganho médio mensal por trabalhador. Fonte: INE, Censos 2011

Embora atualizados no ano seguinte (2014), em 2015 voltou a verificar-se uma ligeira diminuição do valor, apesar do pico máximo do volume de negócios das empresas.

No entanto, embora no global a evolução seja positiva, a verdade é que os ganhos médios mensais no Concelho de Sardoal continuam a ser substancialmente inferiores às unidades territoriais de escala superior, onde em 2015 a região Centro se situa 174,70€ acima dos

775,80€ dos ganhos médios mensais dos trabalhadores sardoalenses.

Os números do desemprego no Concelho (12,53%), em 2011, apresentam uma realidade em linha com a realidade ao nível nacional (13,18%) e afetam sobretudo os residentes do sexo feminino.

Por último, da população empregada, a maioria encontra-se numa situação profissional de trabalhador por conta de outrem (83,0%), sendo que existem 131 empregadores (9,3%).

A remanescente população empregada (7,7%) encontra-se noutras situações, entre as quais a mais frequente é ser trabalhador por conta própria (6,8%).



Figura 9 – Praça da República e Capela do Espírito Santo, Centro Histórico de Sardoal. Fonte: CMS

## ENQUADRAMENTO NOS PLANOS E INSTRUMENTOS TERRITORIAIS EM VIGOR

### **Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT)**

O PERU de Sardoal aproxima-se de forma mais direta para PROT OVT no seu *Eixo 2 - potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental através da valorização do património cultural e do reforço da sua vocação de turismo religioso associada a espaços de produção artística* e no *Eixo 3 — concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana através da melhoria da qualidade do ambiente urbano e dos equipamentos coletivos.*

### **Estratégia Integrada de Desenvolvimento do Território (EIDT) – Médio Tejo**

Os desígnios do PERU articulam-se com as orientações estratégicas (OE) da EIDT na *OE1 - Valorização dos recursos endógenos e do potencial turístico através do enfoque na temática religião e produção artística; OE3 - Promoção da coesão e da qualidade de vida através de ações de qualificação do ambiente urbano e reforço de equipamentos que estimulem a população residente ou visitante e também através da reconversão de espaços industriais abandonados para atividades económicas, dinamizadoras do*

*tecido económico local; OE4 - Consolidação da massa crítica urbana através do fomento da dinamização das tradições locais artísticas e religiosas, da densificação de atividades e oportunidades, e da aposta na atratividade da Vila.*

### **Estratégia Integrada de Desenvolvimento do Sardoal (EIDS)**

A coordenação do PERU com a EIDS acontece nas seguintes orientações estratégicas: 1. Garantir qualidade de vida e atratividade; 2. Afirmar o turismo religioso e 3. Assumir o ecossistema criativo de produção artística. Em particular, as áreas de atuação com maior harmonização com o PERU são a (1.1.) Regenerar e qualificar os aglomerados; (1.2.) Garantir uma rede de serviços e equipamentos eficientes e sustentáveis a toda a comunidade; (1.3.) Cuidar dos espaços de recreio e lazer que permitem usufruir do ambiente e paisagem; (2.3.) Reforçar a oferta de alojamento; (3.1.) Consolidar parcerias que favoreçam intercâmbios culturais e artísticos, intergeracionais e comunitários; e (3.3.) Promover a economia de base local

### **Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Sardoal**

O PERU encontra-se alinhado com os objetivos estratégicos (OE) do PARU, nomeadamente com o *OE1- Estimular um ambiente gerador de atividades económicas e de empreendedorismo em*

*ambiente urbano- Através da reconversão de (...) equipamentos obsoletos que possam integrar a instalação de serviços, iniciativas produtivas e comércio; OE2 - Consolidar Sardeal como núcleo de desenvolvimento artístico - através da continuidade de intervenções anteriores dirigidas às sinergias de artes e ofícios (Espaço Partilhado para Artes e Ofícios (EPAO), Protocolo com IPT, Cá da Terra), acrescentando novas valências que complementem respostas às necessidades sentidas, nomeadamente com residências para artistas e estudantes; OE3 - Qualificar o ambiente urbano - através da melhoria das condições que favoreçam a utilização segura e confortável do espaço público, a sua fruição como meio de alcançar a coesão social e melhorar a saúde, ampliando as suas valências e revitalizando a paisagem urbana nomeadamente na entrada principal da Vila, a melhoria das condições de habitabilidade e o fomento do mercado de arrendamento; OE4 - Consolidar o turismo de vocação religiosa, nas suas diversas vertentes, dando continuidade às ações e projetos desenvolvidos, reabilitando património religioso, dinamizando o mercado de arrendamento e hoteleiro e reconvertendo espaço patrimonial simbólico para centro de informação e divulgação de toda a informação relacionada com esta temática; e OE5 - Valorizar a cidadania e equidade - reconversão de espaços obsoletos mas com valor simbólico na Vila para novas funções e reabilitação de outros*

*existentes que proporcionem igualdade de oportunidades a toda a população (piscina, biblioteca, mercado) em paralelo com a valorização das dinâmicas associativas existentes.*

### **Plano Diretor Municipal (PDM) de Sardeal**

O PDM de Sardeal encontra-se em revisão, na medida em que o PDM atual em vigor foi aprovado em 1994 e encontra-se parcialmente desajustado face à realidade corrente. Esta situação constituiu-se como uma oportunidade na medida em que definição da estratégia do PERU preconiza premissas orientativas para a própria revisão do PDM.

Não obstante, o PERU converge para os objetivos e linhas orientadoras definidas no PDM em vigor, nomeadamente a fixação de população, a salvaguarda e proteção dos valores culturais, promoção do desenvolvimento industrial e valorização das potencialidades turísticas, através da melhoria das condições de habitabilidade e acessibilidade e do reforço dos equipamentos coletivos e infraestruturas verdes.

### **Plano Estratégico de Desenvolvimento Turístico (PEDT) para o Concelho de Sardeal**

Apesar de fortemente vocacionado para o turismo, o PEDT apresenta pontos de interesse comuns com o PERU de Sardeal, nomeadamente ao nível das linhas de orientação estratégica LOE1 –

*Afirmação da marca e melhoria da visitabilidade da vila*, nomeadamente através de intervenções relacionadas com sinalética e com a capacidade de oferta de alojamento; *LOE2 – Fomentar o ecossistema criativo*, com iniciativas relacionadas com a incubação de projetos criativos; *LOE3 – Valorizar o turismo religioso e patrimonial*, com a criação de locais de interpretação temática; e o *LOE5 – Promover o alinhamento da iniciativa privada para o turismo*, numa perspetiva de dinamização física e económica dos espaços.

### **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sardoal**

Uma vez que o PERU surge na sequência da aprovação da ARU de Sardoal, encontra-se em estreita coerência com os critérios de delimitação da mesma, ou

seja, pretende 1) *Promover a unificação e a coesão territorial de Sardoal*; 2) *Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado*; 3) *Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada*; 4) *Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente*; 5) *Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer*; 6) *Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente*; 7) *Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades*; 8) *Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção*.



Figura 10 – Vista da vila de Sardoal. Fonte: CMS

## ENVOLVIMENTO DOS ATORES DO TERRITÓRIO

Atendendo à importância de envolvimento, sensibilização e estímulo dos atores do território, enquanto dinamizadores da reabilitação, regeneração e requalificação urbana, realizou-se no dia 8 de fevereiro de 2018 às 18:00h, uma sessão aberta a todos os interessados que tinha como objetivo introduzir a temática do PERU na sequência da ARU e recolher contributos para o desenho de presente Programa.



Figura 11 – Cartaz da sessão pública de recolha de contributos para a ORU. Fonte: CMS

Nesta sessão estiveram representados atores das esferas públicas e privadas, nomeadamente entidades, associações, proprietários de imóveis na ARU, residentes e responsáveis de

estabelecimentos comerciais e de serviços e potenciais investidores, num total de 18 atores.

Durante duas horas foi introduzida a temática da ORU, discutidas questões relevantes sobre a reabilitação urbana da vila e solicitados contributos de levantamento de intenções de intervenção que os atores possam ter ao nível dos privados, para que as intervenções de carácter público sejam também articuladas e sustentadas, com o objetivo de criar uma simbiose entre as intervenções propostas.

O levantamento das operações privadas foi realizado pelos próprios interessados, através do preenchimento de uma ficha de intenção de intervenção, desenvolvida especificamente pela equipa técnica para este fim, e da identificação da localização da intervenção.

Este foi também um momento de promoção, divulgação e dinamização da ARU, dos benefícios de reabilitar nesta área e de partilha de resultados e experiências desde que a mesma entrou em vigor, com o intuito de catalisar mais investimento privado no edificado.



Figura 12 – Apresentação pública para recolha de contributos para a ORU de Sardoal. Fonte: MODO



Figura 13 – Apresentação pública para recolha de contributos para a ORU de Sardoal. Fonte: CMS

### 3. ESTRATÉGIA

#### DESAFIOS E METODOLOGIA

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 ao Sardoal. 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;

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.

Tabela 2 – Desafios à reabilitação urbana. Fonte: adaptado do RJRU (DL n.º 307/2009, de 23/10)

Por outro lado, a definição da estratégia assenta ainda em três importantes momentos, essenciais para o seu fortalecimento e adequação à realidade local do Concelho e da área de intervenção:

- A análise e interpretação dos dados recolhidos na fase de enquadramento e diagnóstico local através das estatísticas;
- A articulação com outros instrumentos em vigor para o território, inclusive documentos estratégicos de diversas escalas territoriais;
- A auscultação dos atores do território, públicos e privados, para recolha de contributos e intenções de investimento e/ou intervenção.



Figura 14 – Diagrama de construção do PERU

Identificados os desafios do território e a metodologia de construção da estratégia, urge então a necessidade de definição do programa estratégico, sempre focado na reabilitação e revitalização da ARU.

## PROGRAMA ESTRATÉGICO

O programa estratégico encontra-se articulado em três níveis: prioridades (P), objetivos específicos (OE) e ações estruturantes (#).

Os dois primeiros níveis serão tratados no presente ponto, enquanto que as ações estruturantes surgem enquadradas no capítulo seguinte.

Na mesma lógica, os dois primeiros níveis constituem-se como referência e orientação para a definição das ações estruturantes, que se traduzem em

intervenções efetivas no território, físicas ou imateriais.

Assim, o primeiro nível, prioridades (P) define os eixos ou linhas estratégicas de maior grau de abrangência para a estratégia do município.

Dentro de cada prioridade encontram-se estabelecidos objetivos estratégicos (OE), num nível intermédio de abrangência entre as grandes tendências estratégicas do Município e as ações efetivamente a concretizar no território.

PRIORIDADES	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS
P1 – Reabilitar e revivificar o edificado	OE 1.1 – Dotar a ARU de mecanismos de incentivo às atividades imobiliárias e da construção
	OE 1.2 – Contribuir para a melhoria do estado de conservação do edificado
	OE 1.3 – Preservar os valores patrimoniais existentes
P2 - Melhorar a qualidade de vida da população e o ambiente	OE 2.1 – Requalificar a oferta de espaços de utilização coletiva e equipamentos
	OE 2.2 – Apostar na promoção da eficiência energética
	OE 2.3 – Modernizar os sistemas de redes e infraestruturas
	OE 2.4 – Apostar na mobilidade sustentável e na acessibilidade universal
P3 – Promover o desenvolvimento económico sustentável	OE 3.1 – Procurar a fixação de novas empresas
	OE 3.2 – Valorizar o tecido económico existente
	OE 3.3 – Desenvolver o setor turístico

Tabela 3 – Prioridades e objetivos estratégicos

O presente programa estratégico, enquadra todas as ações estruturantes presentes quer no programa de investimento público, quer no programa de investimento promovido por privados (no capítulo seguinte).

Adicionalmente, este programa estratégico pretende ainda dotar futuras intervenções e intenções, não listadas no momento da elaboração do PERU, de uma orientação para a sua pertinência e necessidade, podendo ser simultaneamente o mote, referência ou inspiração para novos investimentos públicos ou privados.



Figura 15 – Casa Grande ou dos Almeidas. Fonte: CMS

## 4. PROGRAMA

### PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

O programa de investimento público previsto para a concretização da ORU de Sardoal contempla um conjunto de ações estruturantes, também denominadas por intervenções, promovidas pelo Município de Sardoal, a realizar no horizonte temporal do PERU.

As intervenções públicas encontram-se listadas na tabela seguinte, contemplando, para além da descrição da intervenção, a definição da tipologia objeto da de intervenção, calendarização de cada uma, estimativa de custos, fontes de financiamento e entidades envolvidas,

com que o Município prevê estabelecer parcerias para a realização das intervenções.

Sempre que possível, as fontes de financiamento indicadas remetem nesta fase para um determinado programa que se encontra de momento a decorrer ou em vias de abertura, não sendo em todo o caso uma limitação, no sentido de permitir que as intervenções possam ser enquadradas noutros planos que se afigurem mais adequados.

O mesmo se aplica à calendarização prevista que deve ser ajustada anualmente aquando da elaboração do relatório de acompanhamento, em função da disponibilidade de financiamento das intervenções.



Figura 16 – Igreja do Convento de Santa Maria da Caridade. Fonte: Médio Tejo

Programa de intervenções promovidas pelo **Município de Sardoal**

Designação	#	Local.	Tipologia	Descrição	Cal.	Entidades envolvidas	Estimativa de Custos	Fontes Finan.
Centro de Interpretação da Semana Santa	01	Av. Luís de Camões	Edifícios e Equipamentos	Restauro da Capela de N. Sra. do Carmo e implantação no edifício de um centro multimédia de interpretação da Semana Santa e do Património Religioso do Sardoal	2018 2019	Instituto Politécnico de Tomar, Fábrica da Igreja de Sardoal e Santa Casa da Misericórdia de Sardoal	350 000 €	PT2020
Parque Urbano Multiusos	02	Rua Fonte da Estrada	Infraestruturas urbanas e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Implantação de novo parque urbano polivalente, localizado entre o polidesportivo e a piscina coberta de Sardoal, a compreender zona verde, parque de manutenção desportiva ao ar livre, mobiliário urbano e mobiliário amovível para feiras e mostras, semáforos luminosos para controlo de velocidade e abrigos de passageiros	> 2020	--	380 000 €	--
Espaço Partilhado para as Artes e Ofícios - ArtOf	03	Av. D. João III	Edifícios, equipamentos e atividades económicas	Dinamizar, estimular e divulgar as artes e os ofícios do Concelho de Sardoal, através da disponibilização aos utilizadores de um espaço para a criação, exposição e comercialização dos seus trabalhos, permitindo a utilização de ateliers, a utilização da oficina partilhada e dos seus equipamentos, o usufruto dos espaços expositivos, bem como a possibilidade de comercialização dos produtos no "Cá da Terra". Criar o ecossistema criativo de produção artística para a conservação e restauro	2018 2020	Instituto Politécnico de Tomar	350 000 €	PT2020

Regeneração urbana da Zona Histórica	04	Zona Histórica do Sardoal	Infraestruturas urbanas e espaços urbanos	Continuação da execução de um corredor pedonal, nas ruas da zona histórica da Vila de Sardoal, que se encontram em seixo rolado, promovendo o acesso de pessoas com mobilidade condicionada a esta zona. Prevê-se ainda a colocação de tubagens, subterrâneas, para passagem de todos os cabos aéreos existente e futuras ligações. Inclui enterrar infraestruturas de recolha de resíduos sólidos	2018 2019	Fornecedores de serviços de telecomunicações e eletricidade	295 000 €	PT2020
Acesso pedonal Sul do Sardoal	05	Entrada Sul	Espaços urbanos	Construção de passagem pedonal para acesso pela entrada Sul do Sardoal	> 2020	--	53 000,00 €	--
Praça Nova	06	Praça Nova	Espaços urbanos	Requalificação da Praça Nova com repavimentação do arruamento adjacente	> 2020	--	75 000,00 €	--
Jardim da Tapada da Torre	07	Tapada da Torre	Infraestruturas urbanas e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Colocação de mobiliário urbano e parque de manutenção na zona verde da Tapada da Torre, instalação de contentores RSU subterrâneos, repavimentação de arruamentos adjacentes, passeadeiras de peões, semáforos luminosos para controlo de velocidade, abrigos de passageiros	2018 2022	--	100 000,00 €	--
Cadeia Velha a Residência de Artistas	08	Largo da Cadeia Velha	Edifícios e atividades económicas	Recuperação do edifício com o intuito de o capacitar para "Residência de Artistas"	2019 2020	--	25 000 €	--
O Espaço do Associativismo	09	Rua Central da Tapada da Torre	Edifícios e atividades económicas	Recuperação e ampliação do edifício do armazém do município para albergar sedes de várias associações concelhias	2020 2021	Associações Concelhias	150 000 €	--
Prédios da Tapada da Torre	10	Rua da Tapada da Torre	Edifícios	Reabilitação e Conservação de Blocos Habitacionais	2018 2019	--	460 000 €	PT2020
Externato Rainha Santa Isabel	11	Av. Tapada da Torre	Edifícios e Equipamentos	Reabilitação do Externato Rainha Santa Isabel para funcionamento de Biblioteca Municipal.	2018 2019	--	250 000 €	Privado

Piscina Descoberta de Sardoal	12	Rua Fonte da Estrada	Edifícios e Equipamentos	Reabilitação da piscina descoberta de Sardoal.	> 2020	--	200 000 €	--
Piscina Coberta de Sardoal	13	Rua Fonte da Estrada	Edifícios e Equipamentos	Reabilitação da piscina coberta de Sardoal	2018 2019	--	165 000 €	PT2020
Apartamentos para Arrendamento Jovem	14	Rua Mestre do Sardoal	Edifícios	Reabilitação do antigo edifício da GNR, criando apartamentos para arrendamento a jovens (renda controlada)	> 2020	--	440 000 €	IHRU (RpA)
Residência de Estudantes / Artistas	15	Rua Rainha Santa Isabel	Edifícios e atividades económicas	Adaptação de casa a função de residência de estudantes / artistas	2019 2020	--	38 000 €	--
Mercado Municipal	16	Praça da República	Edifícios e equipamentos	Reabilitação do edifício do mercado municipal	2018 2019	--	150 000 €	PDR 2020
Núcleo Museológico de Gil Vicente	17	Rua do Paço	Edifícios e equipamentos	Construção de edifício destinado a Núcleo Museológico dedicado a Gil Vicente	> 2020	--	250 000€	--
Construção de edifício	18	Rua da Ladeira	Edifícios	Construção de habitação, atelier e loja	> 2020	--	200 000€	--
Jardins Públicos / Espaços Verdes	19	Vila de Sardoal	Infraestruturas urbanas e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva	Reabilitação e Conservação dos jardins públicos e espaços verdes da Vila de Sardoal	em contínuo	--	--	--
Requalificação do Parque Escolar	20	Rua da Tapada da Torre	Edifícios e equipamentos	Requalificação do Parque escolar e suas infraestruturas e aquisição de mobiliário escolar e material didático	2018 2020	--	4 200 000 €	PT2020
Reabilitação dos Paços do Concelho	21	Prç. da República	Edifícios e equipamentos	Reabilitação e conservação dos edifícios dos Paços do Concelho de Sardoal	em contínuo	--	--	--
Instalações para os Serviços Operacionais	22	Tapada da Torre	Edifícios e equipamentos	Reabilitação e conservação das futuras instalações para os Serviços Operacionais da Autarquia	2020 2021	--	--	--
Reabilitação de Habitações Sociais	23	Bairro de Santa Isabel	Edifícios	Reabilitação e conservação dos edifícios de habitação social	em contínuo	--	--	--

Centro Cultural Gil Vicente	24	Av. D. João III	Edifícios e equipamentos	Conservação e reabilitação do Centro Cultural Gil Vicente e manutenção e renovação de equipamentos	em contínuo	--	--	--
Iluminação Pública	25	Vila de Sardoal	Infraestruturas urbanas	Substituição de luminárias para melhoria da Eficiência Energética	2018-2022	EDP	--	--
Parque de Autocaravanas	26	Vila de Sardoal	Infraestruturas urbanas e equipamentos	Construção de Parque de autocaravanas e respetivas infraestruturas	2018-2020	--	10 000€	--
Reabilitação de Edifício	27	Rua das Olarias	Edifícios	Reabilitação de edifício da Loja Social	em contínuo	--	--	--
Melhoria das Acessibilidades	28	Vila de Sardoal	Espaços urbanos	Conjunto de intervenções com vista à melhoria das acessibilidades para pessoas com mobilidade reduzida	em contínuo	--	--	--
Sinalética de Interesse Turístico	29	Vila de Sardoal	Espaços urbanos	Sinalética direcional de interesse turístico e sinalética de identificação de património de interesse turístico	2018-2020	--	20 000€	--
Sinalização de Trânsito	30	Vila de Sardoal	Infraestruturas urbanas	Substituição da sinalização de trânsito no âmbito da segurança rodoviária	2018-2020	--	10 000€	--
Programa de apoio às atividades económicas	31	Vila de Sardoal	Atividades económicas	Implementação de programa com medidas e ações de apoio à economia local e ao empreendedorismo	> 2018	--	--	--
Reabilitação de Edifício	32	Av. Tapada da Torre	Edifícios	Reabilitação do antigo edifício do Centro de Saúde de Sardoal	> 2020	--	--	--
Conservação do Quartel dos Bombeiros	33	Rua dos Bombeiros Municipais	Edifícios e equipamentos	Conservação do edifício do Quartel dos Bombeiros Municipais do Sardoal	em contínuo	--	--	--
Rede de Alojamento Local	34	Vila de Sardoal	Atividades económicas	Criação de uma rede de alojamento local (empreendimentos turísticos e alojamento local)	> 2018	--	--	--
Rede Wireless Municipal	35	Vila de Sardoal	Infraestruturas urbanas	Implementação de Rede Wireless	2018-2019	--	60 000€	--

Revitalização dos espaços de comércio e Serviços	36	Vila de Sardoal	Atividades económicas	Revitalização dos espaços de comércio e serviços desocupados – rede de ateliers e lojas de artesãos/artífices ligados ao ArtOf (Espaço Partilhado para as Artes e Ofícios)	> 2018	--	--	--
Promoção e dinamização de Gil Vicente e do Sardoal	37	Vila de Sardoal	Atividades económicas	Criação e implementação de Projeto que explora a ligação do Sardoal a Gil Vicente, através da apresentação da sua vida e obra: peças de teatro regulares no CCGV, ateliers de época, núcleo museológico	> 2018	--	--	--
Dinamização do mercado de arrendamento imobiliário	38	Vila de Sardoal	Atividades económicas	Implementação de medidas de promoção e dinamização do mercado de arrendamento imobiliário	> 2018	--	--	--
Núcleo Museológico do Património Religioso	39	Vila de Sardoal	Edifícios, equipamentos e atividades económicas	Recuperação, conservação e musealização do património religioso existente	> 2020	Fábrica da Igreja de Sardoal e Santa Casa da Misericórdia de Sardoal	--	Cap. Próp. e fundos comunit.

Tabela 4 – Programa de investimento público

## PROGRAMA DE INVESTIMENTO PROMOVIDO POR PRIVADOS

Reforçando a pertinência de articular as iniciativas do foro público, traduzidas no quadro de ações estruturantes acima apresentado, importa referir que o Município se tem debruçado no envolvimento dos privados nas questões da reabilitação urbana.

Neste sentido, para além de ter identificado previamente um conjunto de intenções privadas consideradas relevantes para a área delimitada, da sessão de recolha de contributos resultou o envolvimento de mais alguns atores que ficaram atentos para estas questões.

A tabela seguinte sintetiza as iniciativas privadas identificadas pelo Município de Sardoal, sejam elas de pessoas singulares, empresas ou entidades, que

tencionam promover investimentos na área em causa.

Importa ainda referir que se considera que o levantamento das intenções dos privados não se esgota na tabela seguinte e que se conta que existam mais iniciativas dos atores do território, para além das aqui referenciadas, no período de execução e vigência da ORU.

O Município de Sardoal encontra-se sempre ao dispor para acolher novos projetos que podem e devem ser transmitidos ao Município através do Gabinete de Apoio ao Empreendedor, que tem como objetivo apoiar e aconselhar os promotores, articulando as suas intenções com as iniciativas públicas.



Figura 17 - Centro Cultural Gil Vicente. Fonte: Médio Tejo

Programa de intervenções promovidas por **atores privados**

Designação	#	Local.	Tipologia	Descrição	Cal.	Promotor	Estimativa de Custos	Fontes Finan.
Casa Grande a Hotel de Charme	01	Rua Luís de Camões	Edifícios e atividades económicas	Adaptação, reabilitação e ampliação do antigo edifício da Casa Grande ou dos Almeidas, em Hotel de Charme	2018 2020	Requisitos de Sonho, Lda	3 500 000 €	IFRRU e PT2020
Reabilitação de imóvel privado	02	Rua Dr. David Serras Pereira, 31 a 35	Edifícios e atividades económicas	Reabilitação de edifício para comércio/ serviços e habitação	2019 2020	Privado	200 000 €	--
Reabilitação de imóvel privado	03	Rua 5 de Outubro	Edifícios e atividades económicas	Reabilitação de edifício para comércio/ serviços e habitação	2019 2020	Privado	170 000 €	--
Alojamento Local	04	Rua Vasco Homem	Edifícios e atividades económicas	Reabilitação integral de edifício e reconversão de habitação a Alojamento Local	2018 2020	Privado	2 000 000 €	IFRRU
Igreja Matriz	05	Largo da Igreja	Edifícios	Reabilitação de cobertura e vãos, restauro, pinturas interiores e exteriores e reabilitação dos altares	> 2020	Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Sardoal	1 800 000 €	Cap. Próp. e outras fontes de finan.
Capela de Santa Ana	06	Capela de Santa Ana	Edifícios	Reabilitação e restauro: cobertura, tetos interiores, paredes e reboco interior e exterior	> 2020	Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Sardoal	35 000 €	Cap. Próp. e outras fontes de finan.
Capela de Santa Catarina	07	Capela de Santa Catarina	Edifícios	Reabilitação e restauro: cobertura, vãos, paredes interiores e exteriores, telhado, pintura exterior e interior	> 2020	Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Sardoal	25 000 €	Cap. Próp. e outras fontes de finan.
Capela do Espírito Santo	08	Capela do Espírito Santo	Edifícios	Reabilitação, restauro, pinturas interiores e exteriores, reabilitação dos altares, cobertura, teto, vãos, soalho e retábulo	> 2020	Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Sardoal	50 000 €	Cap. Próp. e outras fontes de finan.
Capela de São Sebastião	09	Capela de São Sebastião	Edifícios	Reabilitação, restauro, pinturas interiores e exteriores, reabilitação dos altares: cobertura, vãos e reabilitação do retábulo Môr	> 2020	Fábrica da Igreja Paroquial da Freg. de Sardoal	20 000 €	Cap. Próp. e outras fontes de finan.

Recuperação e Alteração de edifício para instalação de ERPI	10	Rua 5 de Outubro, 1/3 – Rua Outeiro da Velha, 6	Edifícios e atividades económicas	Recuperação total do edifício da Rua 5 de Outubro, 1/3 e alteração da Rua Outeiro da Velha para instalação de ERPI com capacidade para 21 utentes	2018 2020	Santa Casa Misericórdia Sardoal	375 000 €	Cap. Próp., IFRRU, Plano Juncker e PT2020
Recuperação alteração do Convento para instalação de ERPI	11	Largo do Convento	Edifícios e atividades económicas	Transformação claustros primeiro andar em ERPI (14 utentes); Recuperação dos telhados	2018 2020	Santa Casa Misericórdia Sardoal	250 000 €	Cap. Próp., IFRRU, PT2020 e Plano Juncker
Recuperação do Centro de Santa Maria da Caridade	12	Largo do Convento	Edifícios	Substituição de piso, pinturas exterior e interior, plano de emergência (meios de auto proteção), substituição de mobiliário; substituição de elevador	2018 2019	Santa Casa Misericórdia Sardoal	132 000 €	PT2020 e Cap. Próp.
Deslocação da creche para o Largo do Convento	13	Largo do Convento	Edifícios e atividades económicas	Deslocação da creche da Rua Gil Vicente, 17 para o Largo do Convento (por baixo do centro de dia); novo edifício da creche com capacidade para 35 utentes, aproveitando a infraestrutura do centro de dia	2018 2020	Santa Casa Misericórdia Sardoal	85 000 €	PT2020 e Cap. Próp.
Espaço Museológico e Salão Nobre	14	Rua Mestre do Sardoal, 33/35	Edifícios e atividades económicas	Recuperação interior e alçado norte. Intervenção no interior para espaço museológico da instituição e salão nobre (já aprovado pela DRCLVT); recuperação do alçado norte (exterior)	2019 2020	Santa Casa Misericórdia Sardoal	80 000 €	IFRRU, F Rainha D. Leonor, Cap. Próp., Plano Juncker
Reabilitação de Pórtico	15	Rua da Misericórdia	Edifícios	Reabilitação do Pórtico Renascentista da Igreja da Misericórdia	2018 2019	Santa Casa Misericórdia Sardoal	50 000 €	F Rainha D. Leonor, Cap. Próp. e Emprést. Bancário
Reabilitação de espaço empresarial	16	Antiga Fábrica “Sarplás”	Edifícios e atividades económicas	Reabilitação do espaço para desenvolvimento de atividade económica	2020 2025	Privado	--	--
Bairro da Santa Casa da Misericórdia	17	Rua Rainha D. Leonor, edifícios 1,2,3,4,5 e 6	Edifícios	Recuperação e reabilitação; Pinturas exteriores e interiores das partes comuns; substituição de pavimentos; substituição de redes elétricas e de águas	2018 2020	Santa Casa Misericórdia Sardoal	100 000 €	Cap. Próp., IFRRU, Emprést. Banca.

Tabela 5 – Programa de investimento promovido por atores privados

## SÍNTESE DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO

Apresentadas as componentes públicas e privadas do programa de investimento associado à ORU de Sardoal, importa referir que este é um programa de investimento dinâmico, sujeito a ajustes conforme a pertinência e necessidade das intervenções e o seu financiamento.

No que concerne à componente de investimento público, são propostas 39 ações estruturantes que têm como objeto investimentos em edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e atividades económicas.

Estas intervenções apresentam uma estimativa de custo total no valor de 8.231.000,00 €, o que se traduz num investimento médio anual de cerca de 548.733,00 €.

Refere-se ainda que parte das intervenções propostas ainda não têm uma estimativa de custo prevista, que será determinada em enquadrada na ORU oportunamente.

A estimativa de investimento público é muito próxima face ao investimento privado previsto (8.872.000,00 €), embora ainda tenham sido recolhidos apenas 17 contributos, pelo que a tendência é que o valor de investimento privado supere ainda mais o investimento público, no decorrer do PERU.

Desta forma, o programa de investimento não se esgota nas tabelas acima apresentadas podendo ser consideradas novas ações estruturantes ao longo do período de execução.



Figura 18 – Igreja da Misericórdia. Fonte: Médio Tejo

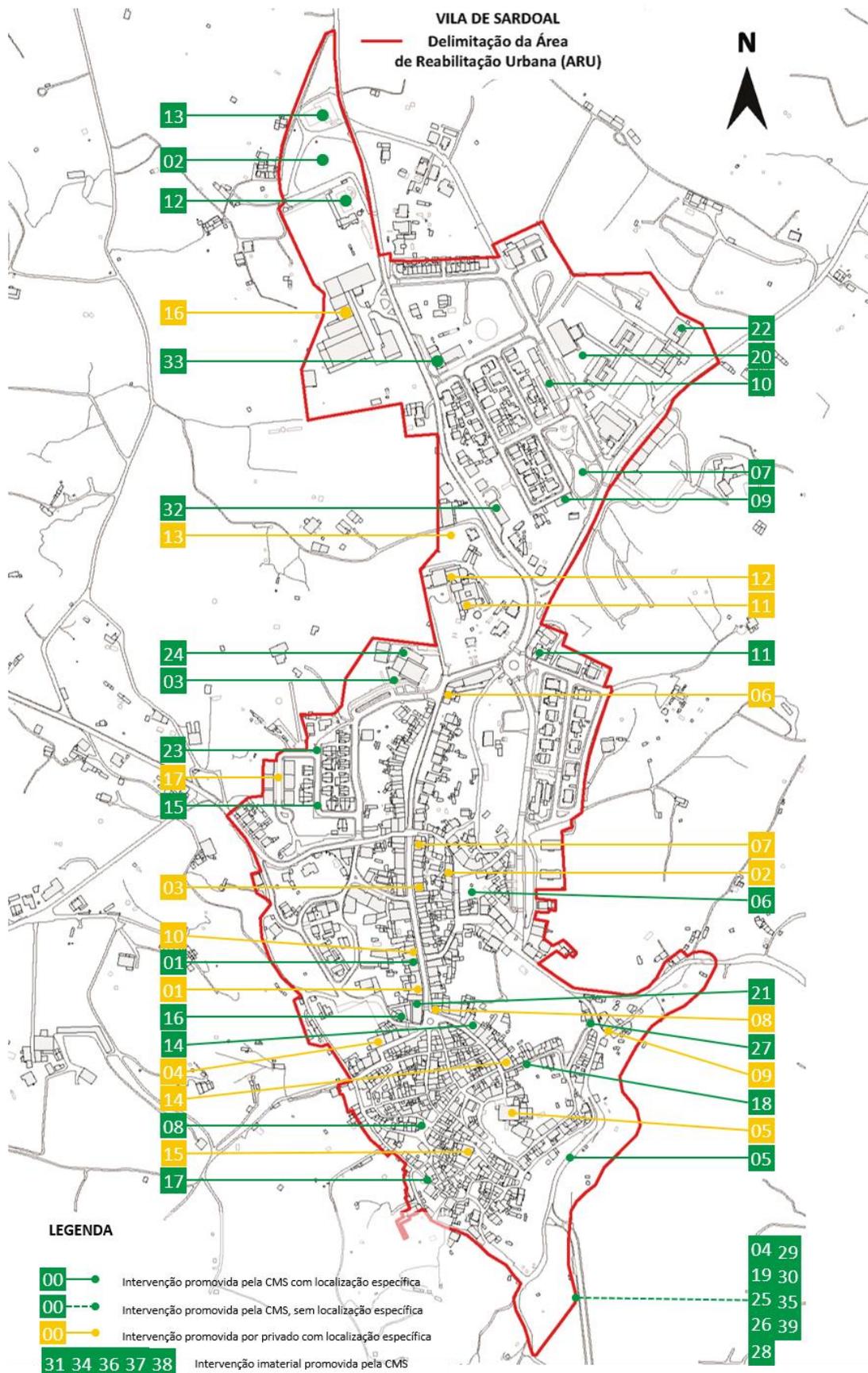


Figura 19 – Mapa das intervenções físicas a realizar no âmbito do programa de investimento

## CONTRIBUTO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO PARA O PROGRAMA ESTRATÉGICO

AÇÕES ESTRUTURANTES		OBJETIVOS ESTRATÉGICOS										
		Dotar a ARU de mecanismos de incentivo às atividades imobiliárias e da construção	Contribuir para a melhoria do estado de conservação do edificado	Preservar os valores patrimoniais existentes	Requalificar a oferta de espaços de utilização coletiva e equipamentos	Apostar na promoção da eficiência energética	Modernizar os sistemas de redes e infraestruturas	Apostar na mobilidade sustentável e na acessibilidade universal	Procurar a fixação de novas empresas	Valorizar o tecido económico existente	Desenvolver o setor turístico	
Designação	#	OE 1.1	OE 1.2	OE 1.3	OE 2.1	OE 2.2	OE 2.3	OE 2.4	OE 3.1	OE 3.2	OE 3.3	
Centro de Interpretação da Semana Santa	01											
Parque Urbano Multiusos	02											
Espaço Partilhado para Artes e Ofícios - ArtOf	03											
Regeneração urbana - Zona Histórica	04											
Acesso pedonal Sul do Sardoal	05											
Praça Nova	06											
Jardim da Tapada da Torre	07											
Cadeia Velha a Residência de Artistas	08											
O Espaço do Associativismo	09											
Prédios da Tapada da Torre	10											
Externato Rainha Santa Isabel	11											
Piscina Descoberta de Sardoal	12											
Piscina Coberta de Sardoal	13											
Apartamentos para Arrendamento Jovem	14											
Residência de Estudantes / Artistas	15											
Mercado Municipal	16											
Núcleo Museológico de Gil Vicente	17											
Construção de edifício	18											
Jardins Públicos / Espaços Verdes	19											
Requalificação do Parque Escolar	20											
Reabilitação dos Paços do Concelho	21											



## 5. GESTÃO E EXECUÇÃO

No presente capítulo identificam-se e definem-se as questões pertinentes para uma eficaz gestão e execução da ORU.

O modelo adotado encontra-se em estreita concordância com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação (Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho), que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Os artigos referidos ao longo deste capítulo remetem sempre para a legislação acima mencionada, exceto quando for explicitamente identificada outra legislação específica.

Ao aprovar a ORU, o Município de Sardoal compromete-se a promover ativamente a reabilitação urbana e a execução do presente PERU no prazo de execução estabelecido, sem prejuízo dos deveres de reabilitação que incumbem aos privados e às iniciativas do foro particular.

### PRAZO DE EXECUÇÃO

Defini-se ao nível do PERU que o período de vigência da ORU é de 15 anos, a contar da data de aprovação, de acordo com o âmbito temporal previsto no Artigo 20.º

O disposto neste prazo, não prorrogável, não obsta a que, findo o mesmo, possa ser aprovada nova operação de

reabilitação urbana que abranja a mesma área.

### ENTIDADE GESTORA

A Câmara Municipal de Sardoal, promotora da ORU, assume o papel de entidade gestora da ORU relativa à ARU de Sardoal, conforme direito conferido pelo Artigo 10.º

Esta decisão articula-se com os desígnios do PERU, nomeadamente ao nível da execução das ações estruturantes propostas, que são principalmente iniciativas do foro público e/ou que envolvem diretamente a participação da Câmara Municipal de Sardoal.

### MODELO DE EXECUÇÃO

Em termos de modelo de execução, define-se que a ORU de Sardoal será executada diretamente por iniciativa da entidade gestora que é a Câmara Municipal de Sardoal, conforme previsto no Artigo 11.º

### PODERES E INSTRUMENTOS

Enquanto entidade gestora da ORU, o Município de Sardoal pode continuar a exercer os seguintes poderes:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;

- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

A aprovação da ORU na modalidade sistemática constitui causa de utilidade pública, pelo que a entidade gestora tem também ao seu dispor instrumentos de execução de política urbanística, descritos no Artigo 54.º:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

Sempre que a operacionalização da execução das ações estruturantes necessite de recorrer aos instrumentos acima identificados, os mesmos serão aplicados em conformidade com a legislação vigente, nomeadamente ao nível do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, na atual redação) e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na atual redação).

## APROVAÇÃO

Em conformidade com o artigo 17.º, a ORU de Sardeal sendo uma ORU sistemática, é composta pelo PERU que é aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da CMS.

O PERU é submetido ao IHRU por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo. Simultaneamente, o mesmo documento é submetido a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua atual redação), de acordo com a discussão pública dos planos de pormenor.

Aquando da aprovação, a ORU é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgada no site do Município.

## ACOMPANHAMENTO

Incumbe à entidade gestora elaborar anualmente um relatório de monitorização da ORU em curso, que deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal, conforme descrito no Artigo 20.º-A.

A cada cinco anos de vigência da ORU, a CMS deve ainda submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos anteriormente e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

## ALTERAÇÕES

Encontra-se prevista a possibilidade de efetuar alterações do tipo de ORU e dos instrumentos de programação no Artigo 20.º-B.



Figura 20 – Passadiços centrais nas ruas do CH, para melhoria das acessibilidades. Fonte: CMS

## 6. ANEXOS

### QUADRO DE APOIOS, INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS PARA A ARU

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 estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a reabilitar o edificado.

Ao aprovar a ARU de Sardoal, a CMS habilita os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e simplifica o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.



Figura 21 - Fotografia noturna da Praça da República. Fonte:CMS

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei no 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Sardoal, entretanto aqui atualizados devido à também atualização da legislação em vigor.

O mesmo acontece com outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no Decreto-Lei n.º 394-B/84 e atualizado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, atualizado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

Assim, a reabilitação de edifícios localizados em ARU, iniciativa de privados, sejam eles pessoas singulares ou coletivas/ empresas, permite que estes disponham de um conjunto de benefícios desenhados com o intuito de fomentar o investimento, equilibrar os custos inerentes a este tipo de intervenção face à construção nova e promover a regeneração urbana.

Neste sentido, o quadro constante na página sintetiza os incentivos e benefícios fiscais à reabilitação de edificado na ARU, atualizado de acordo com a legislação presentemente em vigor.

MEDIDA	FONTE	ARTIGO	DESCRIÇÃO
Isenção de IMI	EBF	al. a), n.º 2, art.º 45.º	“Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de <b>três anos</b> a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, <b>podendo ser renovado</b> , a requerimento do proprietário, <b>por mais cinco anos</b> no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;”
Isenção de IMT	EBF	al. b), n.º 2, art.º 45.º	“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 <b>obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;</b> ”
		al. c), n.º 2, art.º 45.º	“Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na <b>primeira transmissão, subsequente à intervenção</b> de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;”
Redução das taxas de avaliação do estado de conservação	EBF	al. d), n.º 2, art.º 45.º	“Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.” (“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, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.”)
Dedução à coleta (IRS) de encargos suportados para a reabilitação	EBF	n.º 4, art.º 71.º	“São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:  a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;”

<p>Redução de IRS sobre as Mais-valias</p>	<p>EBF</p>	<p>n.º 5, art.º 71.º</p>	<p>“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.”</p>
<p>Redução de IRS sobre os Rendimentos Prediais</p>	<p>EBF</p>	<p>n.º 7, art.º 71.º</p>	<p>“Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:</p> <p>a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação”</p>
<p>Redução da taxa de IVA</p>	<p>CIVA</p>	<p>al. a), n.º 1, art.º 18.º</p>	<p>“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6 %,”</p>
		<p>2.23 da lista I</p>	<p>“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.”</p>
<p>Isenção de taxas no âmbito da avaliação do estado de conservação</p>	<p>CMS</p>		<p>O processo de verificação/confirmação do estado de conservação do imóvel envolve a realização de duas vistorias por parte do Município, conforme previsto na Portaria n.º 1192-B/2006.</p> <p>São isentas as taxas destas vistorias (previstas no artº 50º da Tabela de Taxas do Município de Sardoal), os imóveis localizados na área de reabilitação urbana, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- As duas vistorias, sempre que se verifique a subida de pelo menos dois níveis na alteração do estado de conservação do imóvel.</li> <li>- Apenas uma das vistorias, no caso de não se verificar a subida de pelo menos dois níveis na alteração do estado de conservação do imóvel.</li> </ul>

Isenção de taxas no âmbito da ocupação de espaço público para efeito de obras	CMS	São isentas as taxas relativas à emissão e aditamento do Alvará de Licença de ocupação de espaço público para efeito de obras, previstas no artº 34º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação conjugado com o artº 47º da Tabela de Taxas do Município de Sardoal, desde que as mesmas ocorram em imóvel situado na área de reabilitação urbana.
---	-----	--

Tabela 7 – Quadro de apoios e benefícios fiscais, atualizado em fevereiro de 2018

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71.º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

*i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*

*ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.”.*

Os níveis anteriormente referidos correspondem aos seguintes estados de conservação do edificado: nível 5 – excelente; nível 4 – bom; nível 3 – médio; nível 2 – mau; nível 1 – péssimo.

A avaliação do estado de conservação do edifício é feita utilizando o método seguinte:

**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 2 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 Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

## PROGRAMAS DE APOIO E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO PARA PRIVADOS

### **PROGRAMA REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

O financiamento da operação de reabilitação inclui, para além das obras, todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios. O financiamento é obtido sob a forma de empréstimo, que pode ascender a 90% do custo da operação, com uma maturidade de 15 anos (180 prestações mensais iguais), taxa de juro fixa, durante todo o período de amortização (o valor neste momento é de 2,9%), pode haver um adiantamento até 20% do valor do empréstimo e a única garantia prestada é através da hipoteca do próprio imóvel.

As obras a realizar devem respeitar as condições do licenciamento e as regras

de proteção do património em vigor, intervir em todas as componentes essenciais do edifício, estar concluídas no prazo de máximo de 12 meses e o custo das obras por metro quadrado não deve exceder os 700€.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt), do endereço eletrónico [rpa@ihru.pt](mailto:rpa@ihru.pt) ou do número 808 100 024.

### **INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS – IFRRU 2020**

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos em reabilitação urbana, que cobre todo o território nacional.

Para potenciar mais o investimento, o IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Num único pedido de financiamento, apoia, em condições mais favoráveis, o investimento na reabilitação urbana e na eficiência energética do imóvel a reabilitar, sem restrições na natureza da

entidade que solicita o financiamento ou no uso a dar ao imóvel a reabilitar.

Este pedido poderá ser apresentado junto da rede comercial dos bancos selecionados – Santander Totta, Banco BPI, Millenium BCP e Popular -, e em qualquer momento, isto é, sem fases prévias para apresentação dos pedidos de financiamento, e sem limites ao número de pedidos que pretenda realizar.

Pode candidatar-se qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, com título bastante que lhe confira poderes para realizar a intervenção

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros de dois tipos (não acumuláveis): Empréstimos – concedidos pelos bancos selecionados para gestão dos apoios IFRRU 2020, com maturidades até 20 anos, períodos de carência equivalentes ao período do investimento + 6 meses (máx. 4 anos) e taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza; ou Garantias – associadas a empréstimos concedidos pelos mesmos bancos, destinando-se a projetos que não dispõem de garantia bastante

Aos projetos podem ainda ser atribuídos benefícios fiscais já decorrentes da lei, inerentes à sua localização e natureza da intervenção, nomeadamente ao nível do IMI, IMT e IVA.

As intervenções apoiadas podem ser: Reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro); Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas; Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral. Todas as intervenções têm de estar localizadas numa área delimitada pelo Município através de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e/ou Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana.

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt).

### **HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS**

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros

para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de julho.

Podem promover habitações de custos controlados: Câmaras Municipais; Instituições Particulares de Solidariedade Social; Cooperativas de Habitação; e Empresas Privadas.

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infraestrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt).

## **PROGRAMA CASA EFICIENTE 2020**

O Programa Casa Eficiente 2020 resulta da ambição do Governo Português de criar um sistema de incentivos à dinamização das obras de reabilitação e de melhoria de eficiência energética do parque habitacional nacional.

Este Programa consubstancia um importante instrumento de política pública enquadrada no âmbito do Programa Nacional de Reformas e dos compromissos assumidos por este Governo na promoção da habitação, da eficiência energética e ambiental do parque habitacional, e da dinamização do setor da reabilitação.

Através do Programa Casa Eficiente 2020, qualquer entidade (seja singular ou coletiva) poderá ter acesso a empréstimos com taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos que beneficiem o desempenho ambiental dos edifícios habitacionais, incluindo intervenções que visem o aumento da eficiência energética e da utilização de energias renováveis para autoconsumo, a eficiência hídrica e a gestão de resíduos.

Vai estar disponível um montante global de 200 milhões de euros, dos quais 100 milhões são assegurados pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), sendo os restantes 50% assegurados por bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao Programa.

De acordo com o site do BEI, a aprovação da comparticipação do BEI ocorreu em outubro de 2017, tendo sido contratualizada, em dezembro, a primeira operação de financiamento com a Caixa Geral de Depósitos (CGD), enquanto primeiro intermediário financeiro aderente ao Programa. Encontram-se, assim, já disponíveis 60M€ dos 200M€ previstos para o Programa. A contratualização com os restantes parceiros ocorrerá nas próximas semanas.

Toda a informação de suporte ao Programa, incluindo um simulador e um módulo de suporte aos pedidos de financiamento que os beneficiários finais terão que formalizar junto da banca comercial aderente ao Programa, está disponível no Portal Casa Eficiente, disponibilizado pelo Governo, em parceria com a Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, a partir do final do 1º trimestre deste ano de 2018.

O Portal Casa Eficiente funcionará como um balcão virtual, no qual serão disponibilizadas informações como o tipo de obras financiadas, as poupanças estimadas ou as empresas habilitadas para os trabalhos.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.casaeficiente.com](http://www.casaeficiente.com).

## **ESPAÇO PARTILHADO PARA AS ARTES E OFÍCIOS**

A promoção do desenvolvimento económico do Concelho de Sardoal é um dos objetivos que o Município pretende alcançar, implementando para tal medidas e procedimentos que lhe sirvam de incentivo, dentro das atribuições que lhe são legalmente cometidas.

É neste enquadramento que o Município de Sardoal cria o “Espaço Partilhado para as Artes e Ofícios”, dentro da mesma estratégia que levou à implantação do Curso Técnico Superior Profissional em Produção Artística para a Conservação e Restauro em Sardoal, lecionado pelo Instituto Politécnico de Tomar, e à criação do espaço “Cá da Terra”, local de promoção e comercialização de produtos locais e de valorização da cultura sardoalense.

O Município de Sardoal aposta, desta forma, no potencial dos produtos locais, do artesanato e da produção artística como vetores importantes para o desenvolvimento económico local e para a diferenciação do Sardoal no panorama regional e nacional.

É objetivo do “Espaço Partilhado para as Artes e Ofícios” dinamizar, estimular e divulgar as artes e os ofícios no Concelho de Sardoal, através da disponibilização aos utilizadores de um espaço para a criação, exposição e comercialização dos seus trabalhos, permitindo a utilização de

ateliers, a utilização da oficina partilhada e dos seus equipamentos, o usufruto dos espaços expositivos, bem como a possibilidade de comercialização dos produtos no “Cá da Terra”.

De salientar que todas as obras realizadas e a desenvolver no futuro têm por base a manutenção e preservação do interesse histórico do espaço.

O Regulamento do Espaço Partilhado para as Artes e Ofícios, assim como a tabela de taxas e preços foram aprovados em Sessão da Assembleia Municipal de 29 de fevereiro de 2016.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.cm-sardoal.pt](http://www.cm-sardoal.pt), do endereço eletrónico [art.of@cm-sardoal.pt](mailto:art.of@cm-sardoal.pt) ou do telefone 241 855 194.

## **ESPAÇO EMPREENDE**

Defensor de que o desenvolvimento económico é vital para o futuro do Concelho, o Município do Sardoal apostou na criação do Espaço Empreende. Um investimento que visa dotar os empresários de ferramentas que lhes permitam dinamizar a sua atividade.

Espaços de coworking e de incubação de empresas, aliados aos serviços já prestados pelo Gabinete de Apoio ao Empresário, vêm enriquecer o apoio à criação de empresas e a dinamização da atividade económica e empresarial no nosso Concelho.

Podem ser obtidas mais informações através do site [www.cm-sardoal.pt](http://www.cm-sardoal.pt) ou do endereço eletrónico [empreende@cm-sardoal.pt](mailto:empreende@cm-sardoal.pt).



Figura 22 – Painel de azulejos alusivo a Gil Vicente. Fonte: CMS

## PRINCIPAL LEGISLAÇÃO EM VIGOR

### **REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA**

O Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho procede à última alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

A Lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana.

Cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.

A delimitação da ARU e a definição da ORU, com o respetivo PERU, regulam-se por esta legislação.

### **REGIME EXCEPCIONAL E TEMPORÁRIO**

O Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14 de setembro procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 68-A/2015 de 30 de abril, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional, facilitando a tramitação e a forma de composição dos processos de licenciamento para a realização de obras não isentas de controlo prévio.

### **REGIME DE RECONHECIMENTO E PROTEÇÃO DE ESTABELECIMENTOS E ENTIDADES DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL**

A Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, estabelece o regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, procedendo à terceira alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que

aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e à quarta alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Esta Lei procede à definição de um conjunto de medidas de proteção dos estabelecimentos ou entidades

classificadas de interesse histórico e cultural, nomeadamente no que concerne ao acesso a benefícios ou isenções fiscais a conceder pelos municípios ou a direitos de preferência, entre outros consagrados, o que pode ser considerado como um incentivo à permanência e continuidade dos estabelecimentos de comércio e serviços locais.



Figura 23 – Praça da República vista do edifício dos Paços do Concelho. Fonte: CMS

## GUIA DE PROCEDIMENTOS PARA PRIVADOS

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

- 1.º - Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
- 2.º - Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição de Estado de Conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
- 3.º - Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
- 4.º - Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do Estado de Conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/ IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

