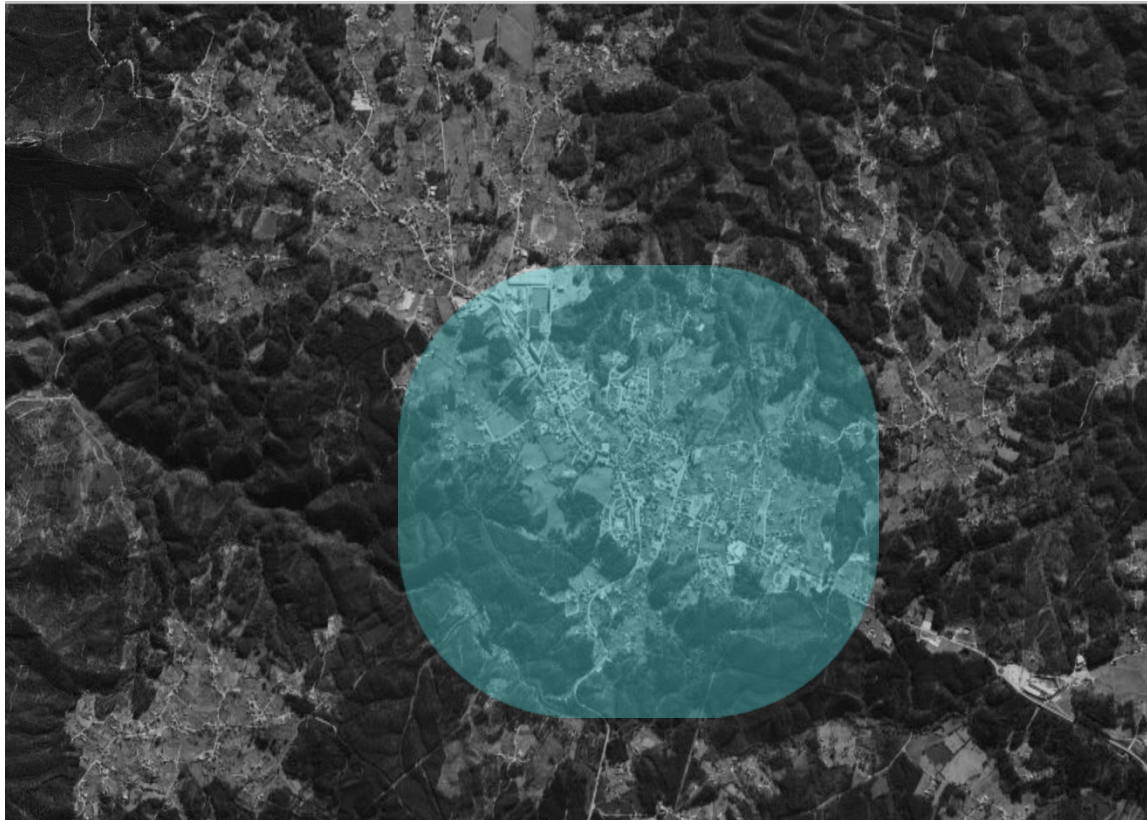




Operação de Reabilitação Urbana (ORU)
de
Cernache do Bonjardim



Promotor

Câmara Municipal da Sertã

Elaborado por

modo^o
associados

arquitectura + engenharia

Pedro Dias Costa, arquitecto

Susana Belo, arquitecta

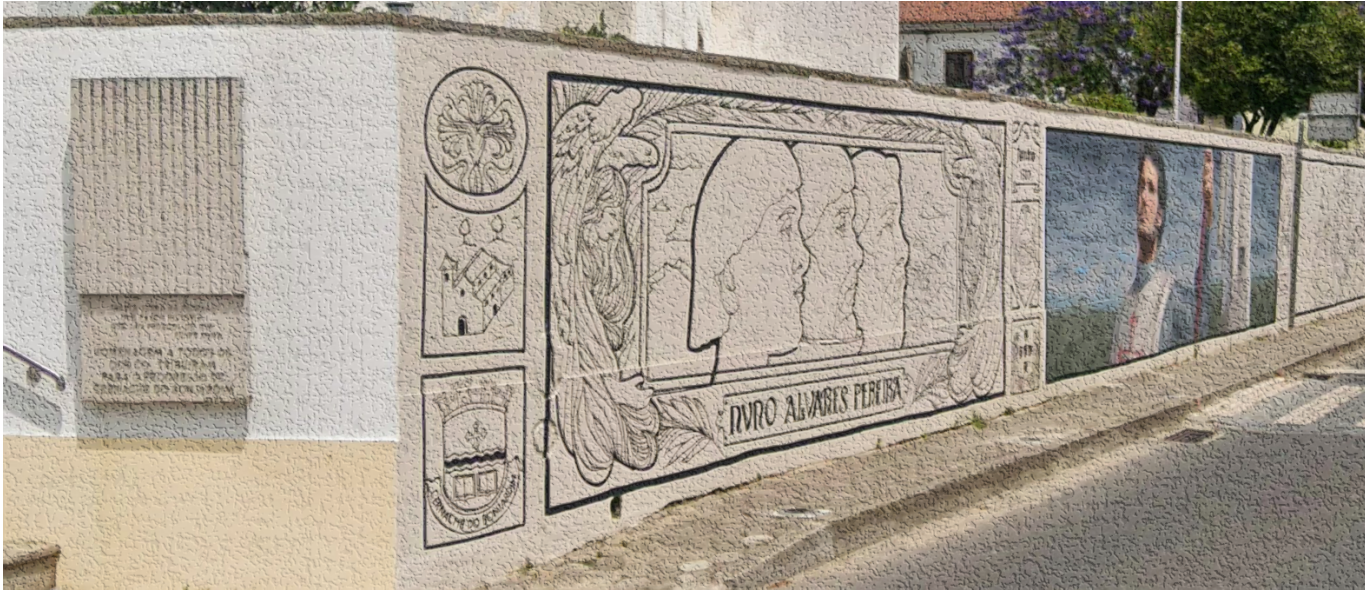
Equipa técnica da Câmara Municipal da Sertã

Versão A | Fevereiro 2026

INDICE

1.0 INTRODUÇÃO	4
2.0 ORU - ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
2.1. RJRU - POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	7
2.2. TIPOLOGIA - ORU SIMPLES	7
2.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU).....	8
2.3.1. PRAZO DE VIGÊNCIA	8
2.3.2. MODELO DE GESTÃO DA ARU	9
2.3.3. APROVAÇÃO.....	9
2.3.4. ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO	10
2.3.5. ALTERAÇÕES	11
2.4. QUADRO DE INCENTIVOS FINANCEIROS.....	11
2.4.1. ESTATUTO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF).....	13
2.4.2. CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA).....	14
2.4.3. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI).....	14
2.4.4. OUTRAS AÇÕES E APOIOS.....	14
2.4.5. ISENÇÃO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS E URBANÍSTICAS MUNICIPAIS	16
2.4.6. OUTROS INCENTIVOS - IFRRU 2030 e PRR	17
2.4.7. PENALIZAÇÕES	18
2.5. PRIORIDADES E OBJECTIVOS - PLANOS EM VIGOR	18
3.0 CARACTERIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	19
3.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	19
3.2. OBJECTIVOS DA ORU.....	19
3.3. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	21
4.0 REGIME DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES	22
4.1. PROTAGONISMO DA INICIATIVA PRIVADA	22
4.2. PAPEL DO MUNICÍPIO.....	22
4.3. DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS.....	25
5.0 PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO, PATRIMÓNIO E FASEAMENTO	25
5.2.1. CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO	26
5.2.2. ÁREAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO URGENTE	27
5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL A MANTER E VALORIZAR	27
5.3.1. CRITÉRIOS DE VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL	27

5.4. FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	29
5.5. SÍNTESE DE PRIORIDADES	29
6.0 ANÁLISE SWOT/FOFA.....	30
7.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	32
7.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE	32
7.2 ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO.....	32
7.2.1. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) - PROGRAMA 1.º DIREITO	32
7.2.2 PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR).....	33
7.2.3 IFRRU 2030 e Portugal 2030.....	33
7.2.4 OUTROS PROGRAMAS	33
7.2.5 APOIO À REABILITAÇÃO URBANA.....	33
8.0 ANEXOS.....	34



1.0 INTRODUÇÃO

O panorama de planeamento e gestão urbanística tem como epicentro, a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos em termos de processo de atuação.

O presente documento refere-se à **nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cernache do Bonjardim**, mantendo a área territorial aprovada na revisão de **janeiro de 2023**, conforme identificada nas peças desenhadas em anexo.

Esta proposta surge na sequência do disposto no **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece que a delimitação de uma ARU deve ser acompanhada, no prazo máximo de **três anos**, da aprovação da respetiva **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**¹.

A ARU de Cernache do Bonjardim foi inicialmente delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal em **25 de junho de 2018**, tendo sido publicada através do **Aviso n.º 12185/2018**, no Diário da República, 2.º série, n.º 163, de 24 de agosto de 2018. Posteriormente, em 25 de **fevereiro de 2023**, a ARU foi objeto de revisão e ampliação tendo sido publicada através do **Aviso n.º 8616/2023**, no Diário da República, 2.º série, n.º 82, de **abril de 2023**.

¹ artigo 16.º, n.º 1 do RJRU

Encontrando-se a decorrer o termo desse prazo legal relativo à delimitação aprovada em 2023² torna-se necessário assegurar a **continuidade da ARU**, salvaguardando os benefícios fiscais, incentivos e instrumentos de apoio à reabilitação urbana aplicáveis à área.

Assim, e tendo presente a eminente caducidade do prazo legal da ARU aprovada em 2023, pretende-se com este documento simultaneamente:

1. **Aprovar, de novo, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Cernache do Bonjardim**, mantendo a área territorial definida em 2023 (158,48 ha), bem como os benefícios fiscais e incentivos associados, com atualização dos valores de participação financeira, nos termos dos artigos 13.º e 14.º do RJRU;
2. Aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) **Simples**, por meio da respetiva **Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)**, nos termos do disposto no artigo 16.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a qual define os objetivos, prioridades e orientações de intervenção, assentando predominantemente na iniciativa dos proprietários.

2.0 ORU - ENQUADRAMENTO LEGAL

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

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

² artigo 16.º, n.º 3 do RJRU.

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

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

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

- **Alargamento das isenções de controlo prévio:** as obras de reconstrução e ampliação que não resultem em aumento da altura da fachada ficam isentas de controlo prévio, mesmo que impliquem aumento do número de pisos e da área útil;
- **Obras interiores com alterações estruturais:** as obras no interior de edifícios que alterem a estrutura de estabilidade passam a estar isentas de controlo prévio, desde que acompanhadas de termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado;
- **Eliminação da autorização de utilização:** quando a obra foi sujeita a controlo prévio, a autorização de utilização é substituída pela simples entrega de documentos relativos ao projeto;
- **Deferimento tácito:** foi implementado o regime de deferimento tácito para licenças de construção, com certificação através da emissão de uma certidão eletrónica;
- **Simplificação nas transações imobiliárias:** desde 1 de janeiro de 2024, deixou de ser necessário apresentar a licença de utilização e a ficha técnica de habitação nos atos de transmissão da propriedade de prédios urbanos;
- **Obras em património classificado:** as obras no interior de imóveis classificados de interesse nacional ou público deixam de estar sujeitas a parecer da entidade competente em matéria de património cultural, desde que não haja impacte no subsolo ou alterações em elementos patrimoniais específicos (azulejos, estuques, cantarias, marcenaria, talhas ou serralharia).

Estas medidas visam agilizar e desburocratizar os processos de reabilitação urbana, constituindo um incentivo adicional à iniciativa privada na recuperação do edificado.

2.1. RJRU - POLÍTICAS DE HABITAÇÃO

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

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação na ARU;
- Diversificar modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação, conforme as simplificações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024;
- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

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

2.2. TIPOLOGIA - ORU SIMPLES

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

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

A **Estratégia de Reabilitação Urbana** da vila de Cernache do Bonjardim assume-se como um documento orientador no âmbito da reabilitação do edificado. Esta

abordagem, **focada essencialmente nas intervenções sobre o património edificado privado**, integra igualmente dimensões históricas, económicas, sociais, demográficas e turísticas de relevância para o território em análise.

Sem prejuízo da natureza desta operação, a presente ERU estabelece um enquadramento estratégico que potencia a articulação futura com instrumentos de financiamento e programas públicos de âmbito municipal, intermunicipal e regional, contribuindo para a revitalização urbana de Cernache do Bonjardim.

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

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

2.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU)

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

2.3.1. PRAZO DE VIGÊNCIA

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

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

- Os resultados alcançados no período de vigência inicial;

- A pertinência da continuidade da operação;
- A manutenção das condições que justificaram a delimitação da ARU;
- A necessidade de manter os benefícios fiscais e incentivos associados.

2.3.2. MODELO DE GESTÃO DA ARU

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

- Monitorização da execução da ERU;
- Apoio técnico aos particulares;
- Divulgação de incentivos e programas de financiamento;
- Acompanhamento das intervenções de reabilitação.

2.3.3. APROVAÇÃO

Nos termos do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal da Sertã.

A Câmara Municipal elabora o projeto de ORU, integrando a delimitação da ARU. Concluído o projeto, o mesmo é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias.

Em simultâneo com a remessa ao IHRU, o projeto é submetido a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aplicando-se as regras previstas para os planos de pormenor, com duração mínima de 30 dias.

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

Após aprovação, o ato é publicado na 2.ª série do Diário da República, divulgado na página eletrónica do Município da Sertã e remetido ao IHRU, entrando a ARU e a ORU em vigor na data da respetiva publicação.

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

2.3.4. ACOMPANHAMENTO E MONITORIZAÇÃO

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

O relatório anual deve conter, no mínimo:

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

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

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

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

Ressalva relativa a eventos climáticos extremos

A presente ERU foi concluída antes da tempestade Kristim (fevereiro de 2026), que causou danos significativos no território municipal ainda em apuramento. As prioridades de intervenção e o faseamento aqui definidos poderão ser objeto de reavaliação no primeiro relatório anual de monitorização, procedendo-se, se necessário, à alteração da ERU nos termos do artigo 20.º-B do RJRU, de forma a responder adequadamente aos danos apurados.

2.3.5. ALTERAÇÕES

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

A conversão da presente ORU Simples em ORU Sistemática poderá ocorrer quando se verifique a necessidade de intervenção integrada sobre o espaço público, equipamentos e infraestruturas, ou de execução de ações municipais estruturadas e calendarizadas.

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

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

2.4. QUADRO DE INCENTIVOS FINANCEIROS

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

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

Enquadramento legal dos benefícios fiscais

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

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

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

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pela redação do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e do constante no artigo 11.º do mesmo Decreto-Lei.

Avaliação do estado de conservação

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

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

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

Requisitos para acesso aos benefícios fiscais

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

2.4.1. ESTATUTO BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

Iisenção de IMI e IMT	<p><i>Enquadramento - Art.45, n.º2</i></p> <p>Iisenção do IMI durante 3 anos (inclui ano de conclusão da obra), renovável por mais 5 anos (mediante requerimento), desde que destinado a arrendamento ou habitação própria e permanente;</p> <p>Iisenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que as obras tenham início até 3 anos após a compra;</p> <p>Iisenção do IMT aquando da 1.º transmissão onerosa, após a intervenção de reabilitação, tanto para arrendamento ou destinada a habitação própria e permanente;</p>
IRS	<p><i>Enquadramento Art.71, n.º4</i></p> <p>São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...).</p>
Mais-Valias	<p><i>Enquadramento Art.71, n.º5</i></p> <p>As mais-valias, para sujeitos particulares residentes em Portugal e inseridos numa ARU, são tributadas, em sede de IRS, à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento; na 1.º tramitação após a realização da intervenção.</p>
Rendimentos Prediais	<p><i>Enquadramento Art.71, n.º7</i></p> <p>Os rendimentos prediais, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento, vigorando pelo tempo que durar o respetivo contrato - 5, 10 ou 20 anos.</p>

2.4.2. CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Redução do IVA

Enquadramento CIVA Art.18, n.º1

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

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

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

2.4.3. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI)³

IMI

Enquadramento CIMA Art.112, n.º6

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

2.4.4. OUTRAS AÇÕES E APOIOS

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

A comparticipação municipal abrange as ações descritas na tabela infra, desde que as intervenções incidam sobre fachadas e muros confinantes com vias ou largos

³ Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, atualizado pela Lei n.º 56/2023, de 06/10 e Lei n.º 82/2023, de 29/12

públicos e se localizem no núcleo urbano delimitado da ARU de Cernache do Bonjardim, nos termos definidos na presente Estratégia de Reabilitação Urbana.

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

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

Candidatura	Notas
<ol style="list-style-type: none"> 1. Requerimento da vistoria inicial; 2. Memória descritiva dos trabalhos a realizar, que fundamente as opções apresentadas; 3. Orçamento com descrição pormenorizada dos trabalhos a realizar, com medições, valores unitários e totais; 4. Calendarização relativa à execução dos trabalhos com previsão do prazo de início e conclusão da obra 	Verificada a regularidade da instrução e a entrega de todos os elementos considerados necessários pelo Município, a DAGUF, aprecia a candidatura e elabora relatório técnico com proposta de atribuição de apoio financeiro , explicitando todos os seus termos.

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

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

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

2.4.5. ISENÇÃO DAS TAXAS ADMINISTRATIVAS E URBANÍSTICAS MUNICIPAIS

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

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

Incentivos Municipais Propostos:

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

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

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

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

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

2.4.6. OUTROS INCENTIVOS - IFRRU 2030 e PRR

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” no âmbito do Portugal 2030 (IFRRU 2030), em conjunto com o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR). Apresentam-se como instrumentos financeiros para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, como o aumento de oferta de habitação acessível, a melhoria de eficiência energética dos edifícios e a

revitalização dos centros urbanos, sendo um dos vetores para a coesão territorial e social. A resolução do conselho de ministros nº 180/2023 de 29 de novembro, estabelece o quadro de funcionamento deste instrumento financeiro. Combinando verbas de fundos europeus como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB), a par da contrapartida pública nacional.

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

A sua programação é feita em torno de cinco objetivos estratégicos da União Europeia: uma Europa mais inteligente, mais verde, mais conectada, mais social e mais próxima dos cidadãos.

A Estratégia de Reabilitação Urbana para a vila da Cernache do Bonjardim encontra-se alinhada com estes cinco objetivos.

2.4.7. PENALIZAÇÕES

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

2.5. PRIORIDADES E OBJECTIVOS - PLANOS EM VIGOR

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

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

O documento considera vários instrumentos de planeamento territorial em vigor, incluindo o PROT, Plano Estratégico Intermunicipal do Médio Tejo, PDM da Sertã, Plano Estratégico Municipal e Plano Nacional de Habitação 2022-2026.

3.0 CARACTERIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Situada geograficamente no centro do país, Cernache do Bonjardim pertence administrativamente ao concelho da Sertã, integrando atualmente a Unidade Territorial da Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa (CIMBB), distrito de Castelo Branco. Dista cerca de 9 km da sede de concelho, situando-se ainda a 40 km de Tomar e a cerca de 80 km de Castelo Branco e Coimbra.

Desde a reorganização administrativa de 2013 que Cernache do Bonjardim deixou de ser uma freguesia autónoma. Foi agregada com Nesperal e Palhais, formando a **União das Freguesias de Cernache do Bonjardim, Nesperal e Palhais**.

Ocupa, desde então, 16% da área total do Concelho da Sertã. E, claro, os Censos de 2021 refletem essa realidade, sendo agora a população residente de **2.848 habitantes**.

Contudo, na prática, e como tantos outros territórios de baixa densidade do interior do país, houve um decréscimo populacional - perda de 694 habitantes relativamente aos Censos de 2011 -, sobretudo associado a movimentos migratórios (internos e externos), e à queda generalizada da taxa de natalidade no território nacional. Este processo de despovoamento constitui um dos principais desafios estruturais da freguesia, com implicações ao nível do envelhecimento demográfico e da vitalidade do tecido social e económico local.

Em termos de identidade histórica, menção para a circunstância de ser o berço de duas figuras notáveis; Nuno Álvares Pereira - o Santo Condestável - e o Beato Nuno de Santa Maria, cuja canonização aconteceu a 26 de abril de 2009.

3.2. OBJETIVOS DA ORU

O apuramento saído dos Censos 2021 aponta no sentido de quase 50% (46,1) do edificado necessitar de obras de reparação. Tal não surpreende se considerarmos

que 1178 imóveis (num universo de 2781 edifícios) terem sido construídos entre 1945/80.

Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013)		Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%) por Localização geográfica à data dos Censos [2021] (NUTS - 2013); Decenal	
		Período de referência dos dados	
		2021 (%)	
Portugal	PT	35,8	
Continente	1	35,6	
Centro	16	37,4	
Médio Tejo ⁴	16I	37,5	
Sertã	0509	43	
União das freguesias de Cernache do Bonjardim, Nespéral e Palhais	050915	46,1	

Lugar (Censitário) (1)		Edifícios (N.º) por Lugar (Censitário) e Época de construção; Decenal	
		Período de referência dos dados	
		2021	
		Total	De 1946 a 1980
		N.º	N.º
Portugal	PT	3573416	1342535
Continente	1	3381968	1282585
Centro	16	1116787	445535
Médio Tejo ⁵	16I	126531	52795
Sertã	0509	10734	4325
União das freguesias de Cernache do Bonjardim, Nespéral e Palhais	050915	2781	1176

Assim sendo, o principal objetivo da ORU é **promover a reabilitação urbana sustentável através do estímulo à iniciativa privada**, revitalizando o centro da vila e garantindo:

- Conservação e valorização do parque edificado;
- Reocupação de imóveis devolutos ou subutilizados;
- Fortalecimento da coesão social e da atividade económica de proximidade;
- Melhoria da imagem urbana e do conforto habitacional;
- Incentivo e apoio à participação ativa da iniciativa privada.

⁴ e ⁶ Atualmente a Sertã integra a CIMBB. À data dos últimos censos (2021) a Sertã fazia parte da Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo (CIMMT)

3.3. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

3.3.1. PRINCÍPIOS ORIENTADORES

- **Predominância da reabilitação sobre a substituição:** valorização do edificado existente;
- **Salvaguarda da identidade urbana e arquitetónica:** respeito pela morfologia e elementos característicos;
- **Sustentabilidade ambiental e eficiência de recursos:** incentivo à eficiência energética e uso de materiais sustentáveis;
- **Coesão social e funcional:** promoção de áreas vividas e diversificadas;
- **Mobilização da iniciativa privada:** criação de um contexto favorável à intervenção dos proprietários.

3.3.2. LINHAS ESTRATÉGICAS DE ATUAÇÃO

- **Reabilitação do parque edificado:** conservação e adaptação de edifícios degradados;
- **Reocupação de edifícios devolutos:** integração no mercado habitacional e económico;
- **Revitalização das funções económicas:** apoio a comércio, serviços e restauração nos pisos térreos;
- **Melhoria das condições de habitabilidade:** conforto térmico, acústico e funcional;
- **Valorização da imagem urbana:** qualificação de fachadas, coberturas e espaços exteriores.

3.3.3. PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO

- Edifícios em mau ou péssimo estado de conservação;
- Imóveis devolutos ou subutilizados com potencial de reabilitação;
- Fixação de residentes permanentes;
- Reforço da atividade económica de proximidade;
- Intervenções que valorizem frentes edificadas estruturantes.

4.0 REGIME DE EXECUÇÃO DA ORU SIMPLES

4.1. PROTAGONISMO DA INICIATIVA PRIVADA

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

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

4.2. PAPEL DO MUNICÍPIO

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

Apoio Técnico:

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

Incentivos e Benefícios:

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

Sensibilização e Divulgação:

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

Intervenções Municipais Complementares:



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

- **Reabilitação do Mercado Municipal de Cernache:** intervenção em curso para modernização do espaço e melhoria de equipamentos públicos.
- **Atelier / Casa Atelier Túllio Victorino:** piso inferior com serviços municipais (Centro de Recursos), piso superior com museu/cultura, promovendo património, inclusão social e dinamização urbana.
- **Smart Workplace Nuno Álvares Pereira (antigo edifício dos CTT):** reabilitado para coworking, incubação de empresas e serviços de apoio ao empreendedorismo, fomentando inovação e dinamização económica.
- **Melhoria das redes de saneamento e infraestruturas públicas:** intervenções pontuais para garantir funcionalidade, segurança e sustentabilidade.
- **Qualificação do espaço público:** ações para melhorar acessibilidades, segurança e conforto urbano.

Embora se trate de uma Operação de Reabilitação Urbana de tipologia simples, o conjunto de investimentos identificados evidencia uma lógica de intervenção progressivamente estruturada, criando as condições para uma eventual evolução futura para uma ORU de tipologia sistemática, caso tal se venha a justificar pela escala, integração e impacto das intervenções no espaço urbano.

Neste contexto, o quadro seguinte apresenta uma síntese dos principais investimentos municipais estruturantes, já executados, em curso ou previstos, **num montante global estimado de aproximadamente 11 milhões de euros**, com impacto direto ou indireto na Área de Reabilitação Urbana de Cernache do Bonjardim.

Quadro - Resumo de Investimentos

Designação	Valor Estimado	Previsão de Execução	Fase do Processo
Capela de Santa Maria Madalena Requalificação do espaço envolvente	100 000,00	2027	Elaboração de projeto
Casa-Museu-Túllio Vitorino	300 000,00	2024	Executado
Pavilhão Desportivo de Cernache do Bonjardim Obra de Beneficiação	50 000,00	2026	Elaboração de candidatura e preparação de concurso
Estádio Municipal de Cernache do Bonjardim Obra de Beneficiação	250 000,00	2026	Elaboração de candidatura e preparação de concurso
Igreja Matriz de Cernache do Bonjardim Reabilitação de património religioso	1 000 000,00	2026-2028	Elaboração de candidatura
Zona industrial de Cernache do Bonjardim Execução de infraestruturas	350 000,00	2026-2028	Preparação de concurso
IVS Pavimentação da estrada de ligação entre o Nesperal	123 000,00	2026	Em execução
Rua dos Pinheiros à Rua Maria Violante Matos de Queirós e Melo Ligação e estacionamento	750 000,00	2026-2027	Elaboração de projeto
Mercado de Cernache do Bonjardim Requalificação do edifício	2 000 000,00	2026	Em execução
Espaço de Coworking e Incubação de Empresas "Smart Workplace Nuno Álvares Pereira"	1 250 000,00	2026-2027	Em execução
Habitação a Custos Acessíveis e 1ºDireito Construção e reabilitação (12 Fogos)	2 000 000,00	2026-2029	Preparação de concurso para os primeiros fogos
Parque de Caravanas do jardim da Memória	180 000,00	2027	Preparação de concurso
Espaço Carpa (Centro Apoio à Revitalização da Pesca Artesanal) Zona ribeirinha Várzea de Pedro Moura	600 000,00	2027-2028	Elaboração de projeto e preparação de candidatura
Construção do parque Nossa Sra. da Conceição - UFCBNP	150 000,00	2026	Elaboração de projeto
Centro Interpretativo da Vida de Nuno Álvares Pereira	750 000,00	2027-2028	Elaboração de projeto e preparação de candidatura
Casa onde nasceu Abílio Marçal Aquisição, Recuperação e RE funcionalização	1 500 000,00	2026-2029	Em negociação para aquisição

A execução, calendarização e impacto destes investimentos constituem uma base de referência fundamental para o acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana, nos termos definidos no ponto seguinte.

Monitorização:

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

4.3. DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

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

- **Conservação:** manter os edifícios em bom estado de conservação;
- **Segurança:** assegurar condições de segurança e salubridade;
- **Cumprimento legal:** respeitar as normas legais, regulamentares e as orientações da ERU;
- **Execução de obras:** realizar obras de conservação necessárias e, quando aplicável, de reabilitação;
- **Colaboração:** cooperar com o Município no âmbito da implementação da ORU.

5.0 PRIORIDADES DE INTERVENÇÃO, PATRIMÓNIO E FASEAMENTO

5.1. ENQUADRAMENTO E CONTINUIDADE

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) inscreve-se numa lógica de continuidade e aprofundamento da estratégia iniciada em 2018 e ampliada em 2023, beneficiando do conhecimento acumulado e das dinâmicas já desencadeadas no território.

Elementos de Continuidade Assegurados:

- **Filosófica:** Manutenção do modelo assente no protagonismo da iniciativa privada com apoio municipal estruturado
- **Territorial:** Preservação da delimitação da ARU aprovada em 2023 (158,48 ha), garantindo estabilidade e previsibilidade aos proprietários
- **Instrumental:** Continuidade do sistema de incentivos financeiros e fiscais, com atualização de valores e articulação com novos programas
- **Metodológica:** Manutenção das 5 componentes de intervenção (urbanística, funcional, social, económica e cultural) como matriz estruturante

Aprofundamentos Introduzidos:

- **Operacionalização:** Transição de uma mera delimitação territorial para uma Operação de Reabilitação Urbana efetiva, com estratégia, prioridades e mecanismos de execução claramente definidos
- **Monitorização:** Estruturação de um sistema robusto de acompanhamento e avaliação (relatórios anuais e quinquenais)

- **Priorização:** Identificação expressa de áreas prioritárias de intervenção, obras urgentes e património a valorizar
- **Articulação:** Reforço da articulação com programas de financiamento atualizados (Portugal 2030, IFRRU 2030, PRR)

5.2. OBRAS URGENTES E INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

5.2.1. CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO

A definição de prioridades de intervenção assenta nos seguintes critérios cumulativos:

A) Estado de Conservação:

- Prioridade 1: Edifícios em estado péssimo ou mau (níveis 1 e 2 MAEC)
- Prioridade 2: Edifícios em estado médio com risco de degradação acelerada (nível 3 MAEC)

B) Risco para Pessoas e Bens:

- Prioridade máxima: Edifícios com risco estrutural ou de destacamento de elementos
- Alta prioridade: Edifícios com deficiências que comprometem a segurança

C) Valor Patrimonial:

- Prioridade máxima: Património classificado ou em vias de classificação
- Alta prioridade: Edifícios com valor arquitetónico, histórico ou testemunhal reconhecido.

5.2.2. ÁREAS PRIORITÁRIAS DE INTERVENÇÃO URGENTE

PRIORIDADE 1 - Intervenção Urgente (Anos 1-3)

A. ZONA DA PÓVOA

Caracterização:	Problemas Identificados:
Conjunto edificado de malha apertada e rendilhada	Coberturas em mau estado com infiltrações generalizadas
Edifícios datados característicos da zona	Fachadas degradadas com rebocos destacados
Estado crítico: Muito debilitados e a carecer de obras urgentes	Vãos (portas e janelas) em estado de degradação avançada
	Taxa elevada de imóveis devolutos
Estimativa: 25-30 edifícios com necessidades de intervenção urgente	

B. RUA DOS PINHEIROS (Troço entre Centro e Cemitério)

Caracterização:	Intervenções Prioritárias:
Eixo estruturante de ligação	Requalificação de fachadas em edifícios degradados
Zona residencial com comércio e serviços intercalados	Recuperação de elementos tradicionais (cantarias, beirados)
Visibilidade elevada	Uniformização de cores e materiais segundo orientações municipais

C. ENVOLVENTE À IGREJA MATRIZ E MERCADO MUNICIPAL

Caracterização:	Intervenções Prioritárias:
Centro histórico e religioso	Mercado Municipal de Cernache:
Área de maior concentração de comércio e serviços	Reabilitação integral (intervenção municipal já em curso)
	Reabilitação de edifícios envolventes à Igreja Matriz
	Valorização de elementos arquitetónicos característicos

5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL A MANTER E VALORIZAR

5.3.1. CRITÉRIOS DE VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL

A estratégia de valorização patrimonial assenta nos seguintes princípios:

Preservação: Manter e conservar elementos patrimoniais identificados

Recuperação: Restaurar elementos degradados ou descaracterizados

Valorização: Destacar e interpretar o valor patrimonial

Integração: Articular património com dinâmica urbana contemporânea

Transmissão: Garantir legado às gerações futuras

5.3.2. Património Edificado a Preservar



1. Seminário das missões de Cernache do Bonjardim



2. Igreja matriz de Cernache do Bonjardim



3. Clube Bonjardim

CATEGORIA A

PATRIMÓNIO DE INTERESSE NACIONAL

	Valor Patrimonial:
1. SEMINÁRIO DAS MISSÕES DE CERNACHE DO BONJARDIM	<ul style="list-style-type: none"> Local de nascimento de D. Nuno Álvares Pereira (Santo Condestável) Conjunto arquitetónico de valor histórico e religioso Testemunho da formação missionária portuguesa Quinta de 32 hectares com valor paisagístico
2. IGREJA MATRIZ DE CERNACHE DO BONJARDIM	<ul style="list-style-type: none"> Centro religioso histórico Elemento estruturante do núcleo antigo Referência simbólica e identitária

CATEGORIA B

PATRIMÓNIO DE INTERESSE MUNICIPAL

	Valor Patrimonial:
3. CLUBE BONJARDIM (1885) E CINE-TEATRO TABORDA	<ul style="list-style-type: none"> Instituição centenária (fundada em 1885) Arquitetura associativa de finais do século XIX Jardim adjacente com sobreiro centenário classificado
4. INSTITUTO VAZ SERRA (Anos 1950)	<ul style="list-style-type: none"> Testemunho da aposta histórica na educação Papel na fixação de população jovem

<p>5. MERCADO MUNICIPAL DE CERNACHE (MERCADO BITTENCOURT)</p>	<p>Orientações:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação integral em curso (intervenção municipal) • Modernização funcional mantendo carácter <p>Prioridade: INTERVENÇÃO URGENTE (Prioridade 1)</p>
-------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.4. FASEAMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

5.4.1. Estrutura de Faseamento

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

FASE	OBJETIVOS PRINCIPAIS
<p>FASE 1 Anos 1-3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Arranque efetivo da ORU • Levantamento do edificado para atualização dos mapas com o estado de conservação do edificado • Mobilização de proprietários • Intervenções prioritárias na Póvoa • Obras municipais (Mercado) • Meta: 20-30 intervenções apoiadas
<p>FASE 2 Anos 4-7</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Expansão territorial da intervenção • Consolidação de resultados • Reocupação de devolutos • Meta: 40-60 intervenções apoiadas
<p>FASE 3 Anos 8-10</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conclusão de intervenções pendentes • Sustentabilidade dos resultados • Avaliação final e decisão sobre prorrogação • Meta: 20-30 intervenções apoiadas

5.5. SÍNTESE DE PRIORIDADES

A presente proposta de priorização e faseamento pretende assegurar:

Continuidade com a estratégia anterior, mantendo filosofia e instrumentos

Clareza operacional através da identificação expressa de prioridades

Faseamento realista ao longo dos 10 anos de vigência

Metas mensuráveis que permitirão avaliar o sucesso da estratégia

Valorização do património como elemento identitário e de diferenciação

As áreas prioritárias identificadas para intervenção urgente são:

Zona da Póvoa (25-30 edifícios em estado crítico)

Mercado Municipal (reabilitação integral já em curso)

Rua dos Pinheiros (eixo estruturante)

Envolvente Igreja Matriz (centro histórico)

6.0 ANÁLISE SWOT/FOFA

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

FORÇAS (STRENGTHS)	Património e Identidade: <ul style="list-style-type: none">• Forte identidade histórica e cultural, com destaque para o legado de D. Nuno Álvares Pereira (Santo Condestável)• Património edificado de valor arquitetónico• Memória coletiva associada a instituições marcantes (Seminário das Missões, Instituto Vaz Serra)
	Localização e Acessibilidades: <ul style="list-style-type: none">• Posicionamento geográfico estratégico no centro do país• Rede de acessibilidades consolidada (IC8, A13, proximidade à A1 e A23)• Proximidade relativa a centros urbanos de média dimensão (Tomar, Coimbra, Castelo Branco)
	Recursos Territoriais: <ul style="list-style-type: none">• Inserção numa das maiores manchas florestais da Europa• Proximidade ao rio Zêzere e à Albufeira de Castelo de Bode• Recursos paisagísticos e naturais com elevado potencial recreativo e turístico• Praias fluviais de qualidade (Trízio, Foz da Sertã, Dornes)
	Equipamentos e Serviços: <ul style="list-style-type: none">• Oferta diversificada de equipamentos e serviços de proximidade• Estrutura de comércio local consolidada• Infraestruturas educativas e bancária
FRAQUEZAS (WEAKNESSES)	Dinâmica Demográfica: <ul style="list-style-type: none">• Perda populacional continuada, associada a movimentos migratórios das últimas décadas• Envelhecimento demográfico acentuado• Dificuldade em fixar população jovem e qualificada

	<p>Edificado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque edificado com necessidades de reabilitação significativas • Presença de imóveis devolutos e subutilizados • Degradação de fachadas e elementos arquitetónicos de valor <p>Vitalidade Económica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Base económica fragilizada pela redução populacional • Desertificação comercial em determinados eixos urbanos • Dependência estrutural do setor primário <p>Contexto Territorial:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inserção em território de baixa densidade • Afastamento relativo dos principais centros de decisão • Limitações na oferta de emprego qualificado
OPORTUNIDADES (OPPORTUNITIES)	<p>Quadro Estratégico e Programático:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alinhamento com as prioridades da Comunidade Intermunicipal da Beira Baixa • Coerência com os objetivos do Centro 2030 e do Portugal 2030 • Articulação com o Plano Nacional de Habitação 2022-2026 • Disponibilidade de instrumentos financeiros (IFRRU 2030, PRR, Programa 1.º Direito) <p>Reabilitação Urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regime de benefícios fiscais associados à ARU (IMI, IMT, IRS, IVA) • Simplificação administrativa introduzida pelo DL 10/2024 • Comparticipações municipais às intervenções de reabilitação • Crescente consciencialização para a importância da reabilitação urbana <p>Potencial Turístico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crescimento do turismo de natureza e do turismo em espaço rural • Valorização de destinos do interior no contexto pós-pandemia • Recursos naturais e paisagísticos subaproveitados (floresta, albufeira, praias fluviais) • Património cultural com potencial interpretativo e turístico <p>Alteração de Paradigmas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teletrabalho e novas formas de organização laboral • Procura crescente por qualidade de vida e ambientes menos urbanizados • Interesse por projetos de vida alternativos em contextos rurais • Valorização da sustentabilidade e proximidade à natureza
AMEAÇAS (THREATS)	<p>Tendências Demográficas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manutenção das dinâmicas de despovoamento do interior • Agravamento do envelhecimento populacional na ausência de políticas ativas • Risco de redução crítica da massa populacional necessária à sustentabilidade dos serviços <p>Contexto Económico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fragilização da base económica local • Dificuldades de acesso a financiamento por parte de proprietários em contextos de baixa densidade • Limitações na capacidade de investimento público municipal <p>Riscos Territoriais:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risco de incêndio florestal em território com elevada carga combustível • Pressão sobre os recursos hídricos em contexto de alterações climáticas

- Fenómenos climáticos extremos com impacto no edificado e infraestruturas

Inação:

- Degradação progressiva do edificado por falta de intervenção
- Desqualificação da imagem urbana e perda de atratividade

7.0 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS COMPLEMENTARES E ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

7.1 INTERVENÇÕES MUNICIPAIS DE SUPORTE

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

- Reabilitação do Mercado Municipal de Cernache;
- Melhoria e modernização das redes de saneamento e infraestruturas públicas;
- Qualificação pontual de espaços públicos estruturantes;
- Manutenção e valorização de espaços verdes urbanos;
- Outras ações que venham a ser consideradas estratégicas no âmbito da execução da ERU.

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

7.2 ARTICULAÇÃO COM PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO

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

7.2.1. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO (ELH) - PROGRAMA 1.º DIREITO

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

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

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

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

7.2.2 PLANO DE RECUPERAÇÃO E RESILIÊNCIA (PRR)

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

7.2.3 IFRRU 2030 e Portugal 2030

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

7.2.4 OUTROS PROGRAMAS

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

7.2.5 APOIO À REABILITAÇÃO URBANA

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

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

8.0 ANEXOS

Anexo I

Mapa com a delimitação da ARU de Cernache do Bonjardim sobre Orto

Anexo II

Mapa com o estado de conservação do edificado - ARU 2023

Anexo III

Mapa com edificados relevantes - Património - ARU 2023



Pormento Mural de Mistaker Maker (2024)

