



RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU SISTEMÁTICA DA ZONA ANTIGA DO SABUGAL E PARQUE URBANO (R02)

Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)

PR-04886 | maio 2021



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL



RELATÓRIO Final DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU SISTEMÁTICA DA ZONA ANTIGA DO SABUGAL E PARQUE URBANO (R02)

Elaboração de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)

PR-04886 | maio 2021

Fonte da imagem da capa: Página Online da Câmara Municipal do Sabugal, www.cm-sabugal.pt

Índice

1. Introdução	1
2. Definição do âmbito da ORU	5
2.1. A ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)	5
2.2. Tipologia e prazo de execução da ORU	8
3. Caracterização e diagnóstico	9
3.1. Enquadramento territorial	9
3.2. Caracterização demográfica e urbanística da ZASPU	20
3.3. Síntese do diagnóstico – análise SWOT	49
4. Estratégia territorial e operacional	51
4.1. Visão	55
4.2. Eixos estratégicos e objetivos	56
5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana	62
5.1. Projetos estruturantes	62
5.2. Ações prioritárias	65
5.3. Cronograma	99
5.4. Programa de investimento e financiamento	100
5.5. Modelo de gestão e execução	106
6. Quadro de benefícios fiscais e apoios	108
6.1. Benefícios fiscais	108
6.2. Apoios e incentivos municipais	113
6.3. Majorações/minorações de IMI	113
6.4. Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana	114
7. Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana	117
7.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação	117
7.2. Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana	119
8. Próximos passos	125
9. Anexos	126

Índice de figuras

Figura 1. Metodologia de trabalho.....	1
Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática.....	3
Figura 3. Excerto do Diário da República, 2.ª série — N.º 64 — 2 de abril de 2018 e informação IHRU.....	5
Figura 4. Limite da ARU da ZASPU sobre ortofotomapa.....	7
Figura 5. Enquadramento regional do concelho do Sabugal.....	9
Figura 6. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal.....	10
Figura 7. Sistema urbano e organização do território da região Centro.....	11
Figura 8. Elementos estruturantes – representação esquemática.....	19
Figura 9. ARU da ZASPU e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2011).....	20
Figura 10. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação.....	21
Figura 11. Exemplo do estado de conservação da rede viária (faixa de rodagem).....	22
Figura 12. Estrutura etária da população residente na ARU em 2011.....	23
Figura 13. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU.....	27
Figura 14. Usos do edificado da ARU.....	28
Figura 15. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU.....	29
Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU.....	30
Figura 17. Exemplos de volumetria do edificado da ARU.....	31
Figura 18. Número de pisos do edificado da ARU.....	32
Figura 19. Exemplos de tipologias de espaços públicos de circulação da ARU.....	33
Figura 20. Espaços públicos de circulação da ARU.....	34
Figura 21. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU.....	35
Figura 22. Intervenção em curso no Largo da Fonte e arruamentos envolventes.....	36
Figura 23. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU.....	37
Figura 24. Exemplos de estacionamento formal na ARU.....	38
Figura 25. Exemplos de estacionamento informal na ARU.....	38
Figura 26. Espaços de circulação da ARU: existência de estacionamento.....	39
Figura 27. Exemplos de espaços públicos de estar (formais e informais) na ARU.....	40
Figura 28. Espaços públicos de estar na ARU.....	41
Figura 29. Excerto do PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.....	45
Figura 30. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes – RAN e REN.....	46
Figura 31. Planta de zonamento – Plano de Urbanização do Sabugal.....	47
Figura 32. Síntese de alguns dos instrumentos que definem opções de desenvolvimento municipal com incidência na ARU da ZASPU.....	52
Figura 33. Níveis de definição da estratégia.....	53
Figura 34. Eixos estratégicos.....	56
Figura 35. Espaços da estrutura ecológica urbana.....	57
Figura 36. Elementos/dimensões chave associados ao EE1.....	57

Figura 37. Elementos do património cultural presente na ARU	58
Figura 38. Elementos/dimensões chave associados ao EE2.....	58
Figura 39. Exemplos de imóveis degradados, focos de desqualificação do ambiente urbano	59
Figura 40. Conceitos/dimensões chave associados ao EE3	60
Figura 41. Modelo de ficha síntese de AP	65
Figura 42. Esquema de procedimento	118
Figura 43. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)	125

Índice de tabelas

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal.....	12
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011.....	14
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	15
Tabela 4. Composição dos agregados familiares na ARU em 2011	23
Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011	23
Tabela 6. Características dos edifícios, em 2011.....	24
Tabela 7. Características dos alojamentos familiares, em 2011.....	24
Tabela 8. Data de construção dos edifícios, em 2011	25
Tabela 9. Estruturas dos edifícios, em 2011.....	25
Tabela 10. Síntese do levantamento.....	26
Tabela 11. Síntese dos usos do edificado.....	27
Tabela 12. Síntese do estado de conservação do edificado.....	29
Tabela 13. Síntese da volumetria do edificado	31
Tabela 14. Matriz de Eixos e objetivos.....	61
Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU da ZASPU: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes	64
Tabela 16. Estratégia territorial e operacional da ORU da ZASPU: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias.....	66
Tabela 17. Proposta de cronograma de implementação da ORU ao longo dos 10 anos de vigência.....	99
Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	100
Tabela 19. Programa de investimento	101
Tabela 20. Programa de financiamento	103

Siglas e acrónimos

AP: Ação Prioritária	IRC: Imposto sobre o Rendimento de pessoas coletivas
ARU: Área de Reabilitação Urbana	IRS: Imposto sobre o Rendimento de pessoas singulares
BGRI: Base Geográfica de Referenciação da Informação	IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado
CIVA: Código do Imposto de Valor Acrescentado	MN: Monumento Nacional
CM: Câmara Municipal	NRAU: Novo Regime de Arrendamento Urbano
DGT: Direção Geral do Território	NUTS: Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
DL: Decreto-Lei	Oe: Objetivo específico
EBF: Estatuto de Benefícios Fiscais	ORU: Operação de Reabilitação Urbana
EE: Eixo Estratégico	PDM: Plano Diretor Municipal
EN: Estrada Nacional	PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
ER: Estrada Regional	PROT-C: Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
IFRRU: Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana	PU: Plano de Urbanização
IGT: Instrumentos de Gestão Territorial	RCM: Resolução do Conselho de Ministros
IHRU: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana	RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
IIP: Imóvel de Interesse Público	RJRU: Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis	RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis	UF: União de freguesias
INE: Instituto Nacional de Estatísticas, I.P.	ZASPU: Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

1. Introdução

O trabalho em curso, do qual resulta o presente relatório, tem como objetivo geral a “elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)” e, do ponto de vista metodológico, envolve duas fases (Figura 1).

Fase 1. Versão Preliminar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- 1.1. Reunião de arranque e planeamento detalhado dos trabalhos
- 1.2. Recolha e análise de informação relativa a cartografia, estudos e projetos
- 1.3. Recolha e sistematização de dados estatísticos de caracterização da ARU
- 1.4. Trabalho de levantamento de campo e tratamento de informação em SIG
- 1.5. Desenvolvimento de diagnóstico territorial
- 1.6. Definição do quadro estratégico
- 1.7. Entrega e apresentação de Relatório Preliminar do PERU da ORU Sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (R01)

Fase 2. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- 2.1. Definição do programa da operação de reabilitação urbana – programa de intervenção, programa de financiamento e quadro de apoios e incentivos
- 2.2. Definição do modelo de gestão e execução da operação de reabilitação urbana
- 2.3. Entrega e apresentação de Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU Sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (R02)
- 2.4. Desenvolvimento de documento simplificado de apresentação da ORU sistemática

Figura 1. Metodologia de trabalho

O **R02. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU Sistemática da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano**, que agora se apresenta, resulta do trabalho desenvolvido na Fase 1, atendendo às disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

Segundo este diploma, a **reabilitação urbana** corresponde à “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*”¹, contribuindo para os seguintes **objetivos**²:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

¹ RJRU – artigo 2º, alínea j).

² RJRU – artigo 3º.

- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Nos termos do RJRU, uma **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) é definida como sendo uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*³.

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU). Assim, a ORU corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*⁴, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 2).

³ RJRU – artigo 2º, alínea b).

⁴ RJRU – artigo 2º, alínea h).

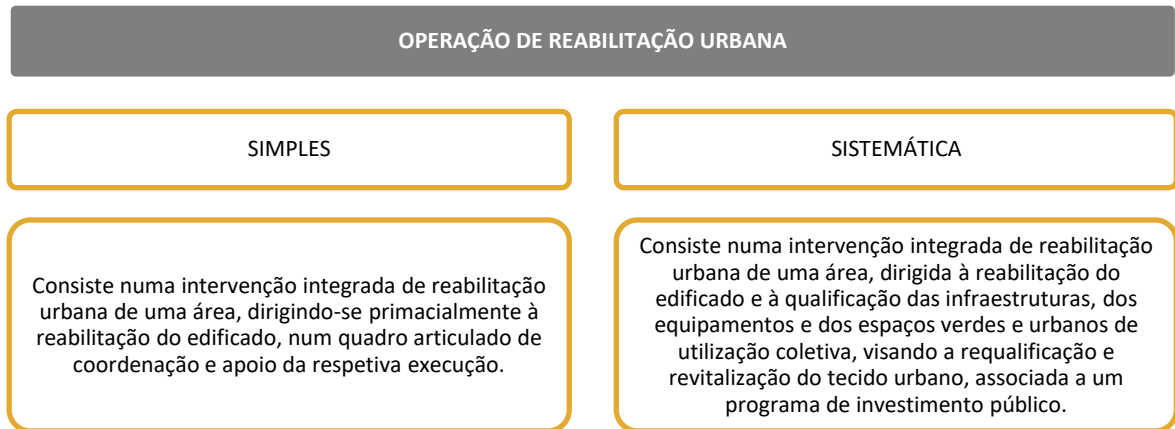


Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática

A **ORU da ZASPU é de carácter sistemático**, sendo enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que se apresenta como instrumento de programação e integra⁵:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Face ao exposto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU da ZASPU estrutura-se nos seguintes capítulos:

- **Definição do âmbito da ORU:** apresentação da delimitação da ARU da ZASPU, definição da tipologia e prazo da ORU.

⁵ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

- **Caracterização e diagnóstico:** enquadramento territorial, referente ao contexto regional e concelhio no qual se insere a ARU da ZASPU (incluindo os elementos estruturantes do território); e caracterização demográfica e urbanística do Sabugal (assente, essencialmente, no trabalho de campo realizado no mês de março de 2021, através do qual foram identificadas as características do edificado e espaço público na ARU, em termos de estado de conservação, usos, entre outros parâmetros).
- **Estratégia territorial e operacional:** apresentação da visão, eixos estratégicos, objetivos específicos, devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município.
- **Programa da Operação de Reabilitação Urbana:** apresentação dos projetos estruturantes e ações prioritárias de reabilitação urbana, incluindo o respetivo cronograma de implementação, programa de investimento e financiamento e o modelo de gestão da ARU e de execução da ORU.
- **Quadro de apoios e incentivos:** apresentação dos benefícios fiscais, apoios municipais e de outros estímulos à reabilitação urbana.
- **Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana:** apresentação dos critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação e das condições para aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, de acordo com o RJRU (obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação; venda forçada; determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada; reestruturação da propriedade).

2. Definição do âmbito da ORU

2.1. A ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU)

A delimitação da ARU da Zona Antiga do Sabugal foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 26 de setembro de 2014 e publicada a 9 de dezembro em Diário da República, sob o Edital n.º 1099/2014. Contudo, posteriormente foi objeto de uma nova delimitação, de modo a integrar a área do Parque Urbano, bem como algumas áreas urbanas complementares. Esta alteração foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de novembro de 2017 e publicada a 6 de dezembro em Diário da República, sob o Aviso n.º 14720-A/2017. Por fim, em 2018, verificou-se a necessidade de integrar uma zona de equipamentos, na zona de intervenção da ARU. Para tal, procedeu-se à 2ª alteração da delimitação da ARU, que foi aprovada na Assembleia Municipal de 28 de fevereiro de 2018 e publicada em Diário da República a 2 de abril de 2018, através do Aviso n.º 4214/2018 (conforme excerto apresentado na Figura 3).

Assim, ARU Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, atualmente em vigor, abrange uma área de 64,3 hectares (Figura 4) que engloba a área da memória e da cultura (núcleo histórico e zona extramuralhas), duas áreas consolidadas adjacentes, uma a este e outra a sudeste e o Parque Urbano definido no Plano de Urbanização (PU) do Sabugal.

MUNICÍPIO DO SABUGAL

Aviso n.º 4314/2018

2.ª alteração da delimitação da área de reabilitação urbana da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

António dos Santos Robalo, presidente da Câmara Municipal do Sabugal, torna público que, em sessão ordinária da Assembleia Mu-

nicipal ocorrida a 28 de fevereiro de 2018, foi deliberado aprovar a 2.ª alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana — Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, sob proposta da Câmara Municipal datada de 7 de fevereiro de 2018, nos termos do procedimento previsto nos artigos 13.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as ulteriores alterações.

Mais se informa que os elementos constantes da proposta de delimitação da referida área de reabilitação urbana, definidos no n.º 2 do artigo 13.º Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as ulteriores alterações, se encontram divulgados na página eletrónica do município (www.cm-sabugal.pt).

28 de fevereiro de 2018. — O Presidente da Câmara Municipal, António dos Santos Robalo.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ENQUADRAMENTO LEGAL	Lei n.º 32/2012
SITUAÇÃO DO PROCESSO	ARU APROVADA
CONSULTA DO PROCESSO	https://www.cm-sabugal.pt
ENTIDADE GESTORA	Câmara Municipal
ÂMBITO TEMPORAL	3 anos
APROVAÇÃO DA CÂMARA MUNICIPAL	07/02/2018
APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL	28/02/2018
COMUNICAÇÃO AO IHRU	16/05/2018
PUBLICAÇÃO DR II SÉRIE	Aviso n.º 4314/2018 - Diário da República n.º 64/2018, Série II de 2018-04-02

Figura 3. Excerto do Diário da República, 2.ª série — N.º 64 — 2 de abril de 2018 e informação IHRU

Fonte: Diário da República Eletrónico e IHRU

Neste âmbito, a ARU da ZASPU apresenta como objetivos estratégicos:

- Valorizar e reforçar a identidade única do território através da revitalização e reabilitação integrada do seu património natural, histórico, cultural e económico
- Preservação e salvaguarda dos valores e recursos naturais, integrando-os num sistema de espaços verdes estruturado a nível concelhio encarando a sede de concelho como exemplo a seguir
- Facilitar a criação de um Parque Urbano com múltiplas funções (ambientais, económicas e sociais) assumindo o rio como eixo físico e cultural central de desenvolvimento da cidade e das suas das suas

funções urbanas, otimizando as suas potencialidades, paisagísticas, naturais, produtivas, recreativas e turísticas, tanto na margem esquerda como da margem direita

- Garantir a acessibilidade pedonal inclusiva ao rio a partir dos principais arruamentos e espaços livres que sirvam ambas as margens
- Estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do equipamento coletivo (privado), criando condições que motivem a sua recuperação, reabilitação e melhorem a sua capacidade funcional
- Impulsionar a regeneração urbana como base transversal à sustentabilidade urbana, abordada nas mais diversas vertentes – ambiental, social, económica, patrimonial, cultural e política.

Os objetivos expostos, que sustentaram as alterações de delimitação da ARU inicial, são os que sustentam o desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática, enquadrada pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).



Legenda

--- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

Fonte: CM do Sabugal

Escala

0 150 Metros



Figura 4. Limite da ARU da ZASPU sobre ortofotomapa

2.2. Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver na Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (ZASPU) é uma **ORU sistemática** tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Conforme estabelecido no RJRU⁶, uma ORU sistemática corresponde a *“uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*. A ORU sistemática é enquadrada pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**⁷, constituindo, a sua aprovação, **causa de utilidade pública** para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana⁸.

No que respeita à **execução da ORU sistemática**, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva entidade gestora, a Câmara Municipal do Sabugal, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana⁹.

Neste contexto, de acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a operação de reabilitação urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados, estando o modelo de gestão e de execução da ORU da ZASPU definido e detalhado no ponto 5.4 do presente documento.

Relativamente ao **prazo de execução**, a ORU da ZASPU vigorará por 10 anos, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2021 e 2030.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20º-A do RJRU, deverá ser anualmente elaborado um relatório de monitorização da operação a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

⁶ RJRU – artigo 8º, n.º 3.

⁷ Referente ao presente documento.

⁸ RJRU – artigo 32º.

⁹ RJRU – artigo 31º.

3. Caracterização e diagnóstico

3.1. Enquadramento territorial

3.1.1. Enquadramento geográfico

O concelho do Sabugal situa-se na região Centro e integra a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS¹⁰ III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso.

O concelho confina a norte com o concelho de Almeida, a este com Espanha, a sul com o concelho de Penamacor, a sudoeste com o concelho do Fundão, a oeste com o concelho de Belmonte e a noroeste com o concelho da Guarda. O concelho ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas; **UF do Sabugal e Aldeia de Santo António**; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; Casteleiro; Cerdeira; Fóios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; Rapoula do Côa; Rebolosa; Rendo; Sortelha; Soito; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro.

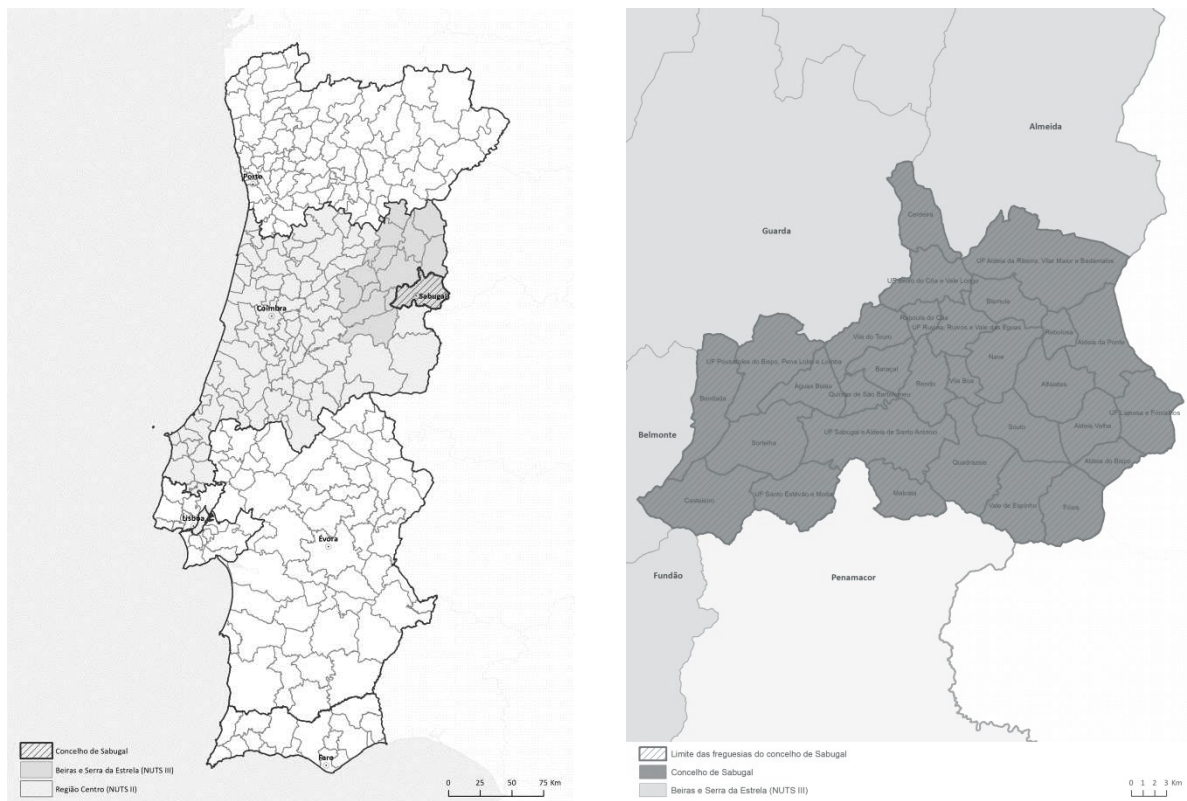


Figura 5. Enquadramento regional do concelho do Sabugal

¹⁰ Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

No respeitante às **acessibilidades**, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram a ligação à Guarda (38km/40min), Penamacor (39km/40min) e a Belmonte (36km/41min), respetivamente; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso).

O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação da Cerdeira (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda – Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.



Figura 6. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

O concelho do Sabugal está classificado na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), como centro urbano complementar (integrado no subsistema urbano da Beira Interior), com uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial. Tendo em conta a proximidade à A25 e a sua posição transfronteiriça, os centros complementares como Sabugal apresentam novas oportunidades de relacionamento com o território espanhol.

No modelo territorial proposto pelo PROT-C, o concelho do Sabugal integra a rede urbana da Beira Interior no qual, para além do eixo urbano regional constituído pela Guarda, Covilhã/Fundão e Castelo Branco, “a outra face do modelo é uma constelação de pequenos centros (vilas sede de concelho e algumas sedes de freguesia), mais rarefeita a Sul do que a Norte, e marcada por uma dinâmica muito acentuada de quebra demográfica e envelhecimento”.

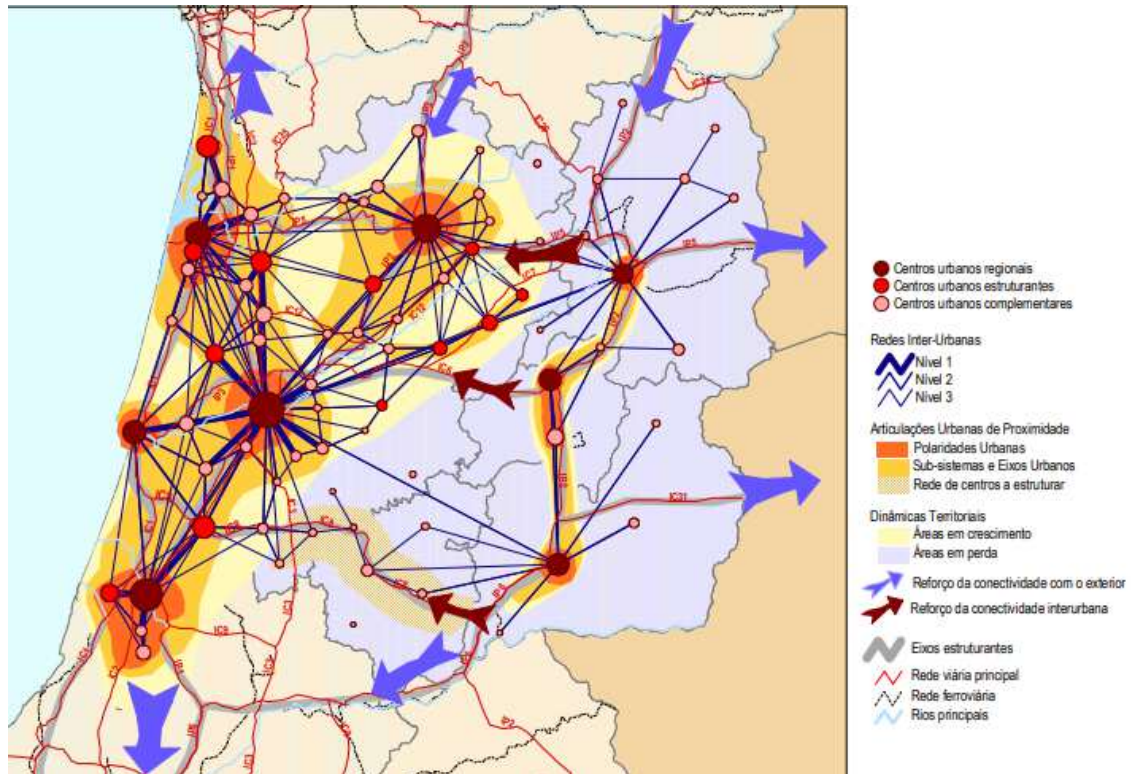


Figura 7. Sistema urbano e organização do território da região Centro

Fonte: CCDR Centro, Proposta de PROT Centro – Modelo urbano e organização do território, 2008

Neste contexto, o PROT-C destaca que as prioridades de consolidação e qualificação desta unidade territorial implicam, entre outros:

- Além do “Eixo Urbano” e da sua importância de amarração funcional, resta, ao nível da rede urbana mais fina (sedes de concelho, das quais depende a rede das freguesias), um desafio para a **gestão das políticas para a baixa densidade** e para a rarefação, sobretudo no que respeita à rede de equipamentos e de serviços de proximidade nas extensas áreas tocadas pelo processo de “desruralização.”
- Especial atenção para a população envelhecida, primeira infância e idade escola.
- Prioridade ao ensino profissional, combinando saberes horizontais (como a informática, as línguas, as tecnologias), com especializações, instituições e saberes localmente enraizados: nos domínios que recuperam saberes e especificidades culturais, tradicionalismos (incluindo os temas relacionados com o “desenvolvimento endógeno”, TER, termalismo, valores patrimoniais, desenvolvimento rural); nos domínios que constituem procuras e prioridades conhecidas (apoio social, cuidados continuados)
- Para lá das questões ambientais, este cenário próprio das regiões em perda, implica uma maior e melhor focalização e articulação das políticas públicas nos diversos programas que possam, ao mesmo tempo, **desenvolver os desígnios da coesão social e trabalhar algumas componentes da competitividade deste tipo de territórios e contextos sociais onde a alta cotação ambiental e cultural contrasta com a escassez dos recursos humanos e de capital.**

3.1.2. Enquadramento concelhio

O concelho do Sabugal tinha 12.544 residentes, em 2011, de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Tabela 1), verificando-se uma distribuição da população residente sem grandes desigualdades (considerando a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, com 30 freguesias). Porém, observaram-se duas concentrações populacionais: na União de Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António com 2.741 residentes (21,9% do total; e na freguesia do Soito com 1.224 residentes (9,8% do total). A primeira, onde se insere a ARU da ZASPU, apresentou um decréscimo populacional de 7,4% entre 2001 e 2011, e tinha uma densidade populacional de 48,7 habitantes/km², em 2011 (superior à media concelhia, com 15,3 habitantes/km²).

Em conformidade com as estimativas do INE, em 2019, a população do concelho seria de 10.585 (12,9 habitantes/km²), o que representa um decréscimo populacional na ordem dos 15,6% em relação a 2011. Esta redução populacional apresenta valores mais elevados que nas restantes escalas de análise (2,5% a nível nacional, 4,7% a nível regional e 10,3% na NUTS III Beiras e Serra da Estrela). Em 2019, destacou-se ainda o índice de envelhecimento estimado correspondente a 481, um valor expressivamente superior às escalas nacional (163,2) e regionais (203,6 na Região Centro e 291,4 na NUTS III Beiras e Serra da Estrela).

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal

Unidade territorial	Área	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		
		N.º			%		Habitantes/km ²		
	Km ²	2019	2011	2001	2011-2019	2001-2011	2019	2011	2001
Portugal	92.225,6	10.295.909	10.562.178	10.356.117	-2,5	2,0	111,6	114,5	112,4
Região Centro (NUTS II)	28.199,4	2.217.285	2.327.755	2.348.397	-4,7	-0,9	78,6	82,6	83,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	6.305,0	211.705	236.023	258.799	-10,3	-8,8	33,6	37,4	41,0
Sabugal	822,7	10.585	12.544	14.871	-15,6	-15,6	12,9	15,3	18,1
Águas Belas	20,6	n.d.	175	220	n.d.	-20,5	n.d.	8,5	10,7
Aldeia da Ponte	36,7	n.d.	317	340	n.d.	-6,8	n.d.	8,6	9,3
Aldeia do Bispo	13,1	n.d.	286	395	n.d.	-27,6	n.d.	21,8	30,1
Aldeia Velha	20,9	n.d.	431	490	n.d.	-12,0	n.d.	20,6	23,5
Alfaiates	31,4	n.d.	331	419	n.d.	-21,0	n.d.	10,5	13,3
Baraçal	16,0	n.d.	190	242	n.d.	-21,5	n.d.	11,9	15,1
Bendada	34,6	n.d.	580	677	n.d.	-14,3	n.d.	16,8	19,6
Bismula	19,1	n.d.	193	198	n.d.	-2,5	n.d.	10,1	10,4
Casteleiro	44,5	n.d.	365	512	n.d.	-28,7	n.d.	8,2	11,5
Cerdeira	23,4	n.d.	229	262	n.d.	-12,6	n.d.	9,8	11,2
Fóios	28,3	n.d.	362	410	n.d.	-11,7	n.d.	12,8	14,5
Malcata	21,3	n.d.	332	351	n.d.	-5,4	n.d.	15,6	16,4
Nave	27,1	n.d.	230	273	n.d.	-15,8	n.d.	8,5	10,1
Quadrázais	40,6	n.d.	457	473	n.d.	-3,4	n.d.	11,3	11,6
Quintas de S. Bartolomeu	10,6	n.d.	180	217	n.d.	-17,1	n.d.	16,9	20,4
Rapoula do Côa	7,9	n.d.	195	249	n.d.	-21,7	n.d.	24,6	31,4
Rebolosa	9,0	n.d.	222	205	n.d.	8,3	n.d.	24,7	22,8
Rendo	21,5	n.d.	278	342	n.d.	-18,7	n.d.	12,9	15,9
Soito	28,1	n.d.	1.224	1.419	n.d.	-13,7	n.d.	43,6	50,5

Sortelha	39,6	n.d.	444	579	n.d.	-23,3	n.d.	11,2	14,6
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	68,8	n.d.	347	465	n.d.	-25,4	n.d.	5,0	6,8
UF de Lajeosa e Forcalhos	28,9	n.d.	289	366	n.d.	-21,0	n.d.	10,0	12,7
UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba	38,2	n.d.	475	589	n.d.	-19,4	n.d.	12,4	15,4
UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	18,4	n.d.	221	243	n.d.	-9,1	n.d.	12,0	13,2
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	56,3	n.d.	2.741	2.960	n.d.	-7,4	n.d.	48,7	52,5
UF de Santo Estêvão e Moita	29,0	n.d.	413	533	n.d.	-22,5	n.d.	14,2	18,4
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	25,0	n.d.	218	301	n.d.	-27,6	n.d.	8,7	12,0
Vale de Espinho	31,6	n.d.	393	512	n.d.	-23,2	n.d.	12,4	16,2
Vila Boa	8,6	n.d.	243	330	n.d.	-26,4	n.d.	28,2	38,3
Vila do Touro	23,3	n.d.	183	299	n.d.	-38,8	n.d.	7,9	12,8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

No que concerne ao parque edificado do concelho do Sabugal (Tabela 2), na década entre 2001 e 2011, verificou-se uma ascensão de cerca de 4% do número de edifícios, correspondendo à dinâmica registada a nível nacional, regional e sub-regional.

No concelho do Sabugal existiam, em 2011, 15.099 edifícios e 15.374 alojamentos familiares. A União de Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António concentrava cerca de 13% do total de edifícios (2.013) e apresentou variação positiva, registando, entre 2001 e 2011, um acréscimo de 10,9% no número de edifícios e 8,2% no número de alojamentos familiares.

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios			Alojamentos familiares		
	N.º		%	N.º		%
	2011	2001	Variação 2001-2011	2011	2001	Variação 2001-2011
Portugal	3.544.389	3.160.043	12,2	5.878.756	5.054.922	16,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	992.321	12,1	1.448.644	1.254.701	15,5
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	137.612	7,4	181.247	166.219	9,0
Sabugal	15.099	14.528	3,9	15.374	14.853	3,5
Águas Belas	283	278	1,8	283	280	1,1
Aldeia da Ponte	501	485	3,3	501	488	2,7
Aldeia do Bispo	350	355	-1,4	351	355	-1,1
Aldeia Velha	537	487	10,3	541	489	10,6
Alfaiates	710	640	10,9	711	640	11,1
Baraçal	251	210	19,5	251	211	19,0
Bendada	604	532	13,5	614	540	13,7
Bismula	209	274	-23,7	209	278	-24,8
Casteleiro	487	450	8,2	487	450	8,2
Cerdeira	226	217	4,1	230	220	4,5
Fóios	323	331	-2,4	324	332	-2,4
Malcata	483	411	17,5	483	414	16,7
Nave	386	409	-5,6	386	410	-5,9
Quadrazais	750	651	15,2	752	651	15,5
Quintas de S. Bartolomeu	268	289	-7,3	269	296	-9,1
Rapoula do Côa	253	211	19,9	255	214	19,2
Rebolosa	249	291	-14,4	250	292	-14,4
Rendo	462	409	13,0	462	411	12,4
Soito	1.022	955	7,0	1.059	1.002	5,7
Sortelha	556	522	6,5	558	522	6,9
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	655	660	-0,8	657	660	-0,5
UF de Lajeosa e Forcalhos	546	522	4,6	546	522	4,6
UF de Pousafolhos do Bispo, Pena Lobo e Lomba	506	560	-9,6	509	561	-9,3
UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	317	272	16,5	319	274	16,4
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	2.013	1.815	10,9	2.209	2.042	8,2
UF de Santo Estêvão e Moita	598	619	-3,4	603	622	-3,1
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	378	389	-2,8	378	391	-3,3
Vale de Espinho	599	625	-4,2	599	626	-4,3
Vila Boa	307	340	-9,7	308	340	-9,4
Vila do Touro	270	319	-15,4	270	320	-15,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 3), quase um quarto dos edifícios apresentam necessidades de reparação (pequenas, médias ou grandes) ou encontram-se muito degradados. Na União de

Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António, cerca de 32% dos edifícios apresentam necessidade de obras de conservação, dos quais 24% correspondem a reparações médias e 7,4% a grandes reparações, valores próximos daqueles registados a nível concelhio (23,2% de edifícios com necessidade de reparação, dos quais 23,7% correspondem a reparações médias e 7,8% a reparações).

Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação								Muito degradado	
				Total		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações			
				N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%		
Portugal	3.544.389	2.519.452	71,1	965.782	27,2	624.322	64,6	244.303	25,3	97.157	10,1	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	794.248	71,4	298.357	26,8	189.916	63,7	77.129	25,9	31.312	10,5	19.347	1,7
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	105.185	71,1	40.360	27,3	24.867	61,6	11.185	27,7	4.308	10,7	2.314	1,6
Sabugal	15.099	11.541	76,4	3.498	23,2	2.395	68,5	830	23,7	273	7,8	60	0,4
Águas Belas	283	241	85,2	42	14,8	40	95,2	2	4,8	0	0,0	0	0,0
Aldeia da Ponte	501	385	76,8	116	23,2	86	74,1	29	25,0	1	0,9	0	0,0
Aldeia do Bispo	350	236	67,4	112	32,0	72	64,3	22	19,6	18	16,1	2	0,6
Aldeia Velha	537	498	92,7	39	7,3	29	74,4	8	20,5	2	5,1	0	0,0
Alfaiates	710	504	71,0	199	28,0%	140	70,4	44	22,1	15	7,5	7	1,0
Baraçal	251	215	85,7	36	14,3%	28	77,8	5	13,9	3	8,3	0	0,0
Bendada	604	519	85,9	85	14,1%	66	77,6	19	22,4	0	0,0	0	0,0
Bismula	209	165	78,9	44	21,1%	33	75,0	10	22,7	1	2,3	0	0,0
Casteleiro	487	253	52,0	234	48,0	201	85,9	32	13,7	1	0,4	0	0,0
Cerdeira	226	127	56,2	81	35,8	48	59,3	19	23,5	14	17,3	18	8,0
Fóios	323	286	88,5	37	11,5	34	91,9	3	8,1	0	0,0	0	0,0
Malcata	483	367	76,0	116	24,0	82	70,7	33	28,4	1	0,9	0	0,0
Nave	386	363	94,0	23	6,0	16	69,6	6	26,1	1	4,3	0	0,0
Quadrazais	750	612	81,6	138	18,4	107	77,5	27	19,6	4	2,9	0	0,0
Quintas de S. Bartolomeu	268	246	91,8	21	7,8	16	76,2	4	19,0	1	4,8	1	0,4
Rapoula do Côa	253	178	70,4	73	28,9	49	67,1	20	27,4	4	5,5	2	0,8
Rebolosa	249	155	62,2	94	37,8	64	68,1	26	27,7	4	4,3	0	0,0
Rendo	462	384	83,1	78	16,9	64	82,1	11	14,1	3	3,8	0	0,0
Soito	1.022	891	87,2	131	12,8	89	67,9	38	29,0	4	3,1	0	0,0
Sortelha	556	371	66,7	178	32,0	90	50,6	66	37,1	22	12,4	7	1,3
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	655	542	82,7	113	17,3	79	69,9	28	24,8	6	5,3	0	0,0
UF de Lajeosa e Forcalhos	546	401	73,4	143	26,2	90	62,9	35	24,5	18	12,6	2	0,4
UF de Pousafolhos do Bispo, Pena Lobo e Lomba	506	471	93,1	35	6,9	34	97,1	0	0,0	1	2,9	0	0,0
UF de	317	246	77,6	69	21,8	43	62,3	19	27,5	7	10,1	2	0,6

Ruína, Ruivós e Vale das Éguas														
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	2.013	1.355	67,3	651	32,3	447	68,7	156	24,0	48	7,4	7	0,3	
UF de Santo Estêvão e Moita	598	439	73,4	156	26,1	119	76,3	26	16,7	11	7,1	3	0,5	
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	378	198	52,4	171	45,2	61	35,7	57	33,3	53	31,0	9	2,4	
Vale de Espinho	599	556	92,8	43	7,2	35	81,4	2	4,7	6	14,0	0	0,0	
Vila Boa	307	268	87,3	39	12,7	33	84,6	6	15,4	0	0,0	0	0,0	
Vila do Touro	270	69	25,6	201	74,4	100	49,8	77	38,3	24	11,9	0	0,0	

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

O trabalho de campo realizado na ZASPU, em março de 2021, permitiu verificar *in loco* o panorama evidenciado nos Censos de 2011, nomeadamente a existência de edifícios com algumas fragilidades em termos de estado de conservação. A caracterização decorrente do trabalho de campo é apresentada com maior detalhe no ponto 3.2.2. do presente documento.

Neste contexto, a estratégia a desenvolver deverá estimular um processo reabilitação e transformação deste território através da conjugação da iniciativa privada (autarquia) e iniciativa privada.

3.1.3. Elementos estruturantes do território

A ARU da ZASPU, com uma área de 64,3 ha, integra um território heterogéneo quer do ponto de vista funcional como morfológico. O trabalho de campo foi essencial à compreensão dos diferentes espaços, dinâmicas e relações funcionais existentes, tendo-se identificado os seguintes elementos de estruturação territorial:

- **Zona antiga:** corresponde, em traços gerais, ao território identificado, no Plano de Urbanização (PU) do Sabugal, como “área da Memória e Cultura”, que integra a zona intramuralhas; zona extramuralhas; e elementos singulares.

O PU *“assume como principal área de conjunto patrimonial a zona da cidadela do Sabugal designada como Zona intramuralhas, por se constituir como o principal núcleo histórico da cidade do Sabugal. A Zona intramuralhas revela as formas, usos, costumes, arquitetura organização do espaço e instituições urbanas desde o início da época medieval, ainda anterior à formação da nacionalidade”*. Este IGT define que *“pelos aspetos intrinsecamente culturais, esta área deve estar sujeita a abordagens de aprofundado rigor formal que lhe permita continuar a constituir-se como um polo fundamental para a compreensão dos fatores e fenómenos de sociologia urbana associados a um importante período da história da Península Ibérica”*. O Castelo e resto da respetiva muralha, classificado como Monumento Nacional, inclui-se nesta zona.

“O Sabugal possui, para além da cidadela, uma área envolvente de importante valor patrimonial, tanto edificado como de morfologia do espaço público, que contextualiza social e urbanisticamente o desenvolvimento da urbe histórica”, correspondente à zona extramuralhas. O conjunto / elementos urbano-morfológicos da área envolvente às muralhas constituem também elementos marcantes do ambiente e imagem urbana que devem ser preservados. Na zona extramuralhas inclui-se a Pedra com medida de comprimento, na fachada da Igreja da Misericórdia (IIP).

O tecido urbano desta zona apresenta um edificado mais antigo (pontualmente, com fragilidades em termos de estado de conservação e ruínas) e arruamentos / largos que estruturam o espaço de maneira orgânica. Do ponto de vista funcional, estão presentes diversos usos, desde o habitacional ao comércio e serviços e ainda equipamentos de natureza distinta (administrativos – Câmara Municipal; culturais – Museu e Auditório Municipal; Casa da Memória da Tradição Judaica Sabugalense)

- **Zonas de expansão:** contíguas à zona antiga, a sul da rua da Fonte/Largo 25 de abril, estas dizem respeito a áreas urbanas consolidadas que apresentam uma estruturação quase linear e diversidade de funções (habitação, comércio e serviços, equipamentos - Biblioteca Municipal; Mercado e Central de camionagem, Tribunal, Junta de Freguesia...). Apesar de mais corresponder a um tecido urbano mais recente, pontualmente, registam-se algumas situações de degradação do edificado que importa colmatar.
- **Frente ribeirinha / parque urbano:** localizado na cota mais baixa da ARU, nas margens do rio Côa, o Parque Urbano corresponde a um espaço destinado ao recreio e lazer. Em conjugação com a Estrutura Verde Periurbana e Urbana, o Parque corresponde a um “espaço livre” da estrutura ecológica, tal como definido no PU, que considera *“espaço livre determinada área do território, inserida no seio de um aglomerado*

urbano em que pode ou não haver predominância dos elementos naturais, quer no seu estado inicial, quer tenham sofrido uma intervenção paisagística, constituindo estes espaços elementos estruturantes do ambiente urbano. A melhoria da qualidade e a valorização em geral dos sistemas urbanos, onde a segurança, a estética e a história são parâmetros obrigatórios, passa por uma aceitação global da existência e operacionalidade da rede de espaços livres em que estes se tornam complementos das edificações, e uma vez abordados em conjunto passam a constituir o tecido urbano possibilitando uma multiplicidade de funções.”

Este território da frente ribeirinha é indissociável da organização da ARU, estabelecendo também relações de complementaridade quer com o núcleo urbano quer com a envolvente natural/agrícola.

A Figura 8 apresenta, de forma esquemática, estes elementos estruturantes do território, essenciais para compreender a sua organização, as dinâmicas e complementaridades funcionais que se estabelecem entre os espaços, e componentes a considerar no âmbito da definição da estratégia territorial e operacional do PERU.



Legenda

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- Eixos de ligação internos
- Eixos de ligação externos
- Linha de água
- Frente ribeirinha / envolvente natural

- Castelo do Sabugal e o resto da muralha (MN)
- Pedra gravada com medida de comprimento (côvado) - IIP
- Pelourinho do Sabugal (fragmentos) - IIP
- Outros elementos patrimoniais
 - 1. Igreja de S. João
 - 2. Igreja da Misericórdia
 - 3. Torre do Relógio

- Equipamentos
 - 1. Câmara Municipal
 - 2. Casa da Memória da Tradição Judaica
 - 3. Museu e Auditório Municipal
 - 4. Junta de Freguesia
 - 6. Tribunal
 - 7. Mercado Municipal
 - 8. Central de camionagem
 - 9. Bombeiros Voluntários
 - 10. CTT

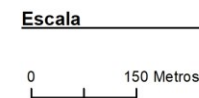


Figura 8. Elementos estruturantes – representação esquemática

3.2. Caracterização demográfica e urbanística da ZASPU

A caracterização demográfica da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, apresentada no presente capítulo, tem por base: os dados estatísticos do INE, referentes ao Recenseamento Geral da População e Habitação de 2011, desagregados por subsecção estatística (cujos limites se apresentam na Figura 9); e o levantamento de campo realizado em março de 2021, no qual foram recolhidas características de edifícios e espaços públicos e que permitiu uma descrição do contexto urbanístico mais aprofundada. Os dados analisados enquadram a melhor aproximação possível dos limites das subsecções estatísticas à área de intervenção, incluindo um total de 62 subsecções.



Figura 9. ARU da ZASPU e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2021

Quanto à caracterização do parque edificado decorrente do trabalho de campo, foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via (a partir do espaço público). O levantamento do estado de conservação do conjunto edificado da ARU sustentou-se na observação direta, através da análise dos elementos visíveis do exterior (fachadas, coberturas e caixilharias). Na determinação do estado de conservação do edificado foram considerados os seguintes níveis e critérios (sendo apresentados exemplos dos mesmos na Figura 10):

- **Bom:** edifício novo ou com obras recentes, que não necessita de intervenção
- **Razoável:** edifício que apresenta alguma patologia (ex. fissuras; caixilharia onde é notório algum tipo de desgaste; cobertura com alguma anomalia ligeira, como telhas deslocadas) e necessita de obras de conservação ligeiras

- **Mau:** edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas ou paredes não rebocadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilharias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície; edifícios inacabados; etc.) e necessita de obras profundas de conservação (necessidade de refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilharias...)
- **Ruína:** edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).

Importa destacar que apenas foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via e que a análise realizada serve para se obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação dos edifícios, não substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.



Bom



Razoável



Mau



Ruína

Figura 10. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

O levantamento de campo realizado focou-se também nas características do espaço público de circulação e de estar. Neste âmbito, foram analisados os principais suportes da mobilidade, tendo em consideração diferentes tipologias - arruamentos de circulação mista; arruamentos de circulação mista com separação/passeios; arruamentos de circulação exclusivamente pedonais.

O espaço público de circulação foi avaliado do ponto de vista do seu estado de conservação, tendo sido feita uma apreciação global à faixa de rodagem e passeios (nas zonas onde existem), bem como aos pavimentos dos troços exclusivamente pedonais. Assim, no que se refere ao estado de conservação dos espaços públicos de circulação foram considerados os seguintes níveis (exemplificados na Figura 11):

- **Bom:** não apresentam patologias, desgaste ou irregularidades.
- **Razoável:** apresentam algumas irregularidades, anomalias ou patologias ligeiras (como por exemplo, irregularidades no pavimento relacionadas com a colocação/instalação desadequada de tampas de saneamento ou zonas onde falta pontual/num pequeno troço de material de pavimentação).
- **Mau:** apresentam patologias graves e que carecem de obras (como por exemplo, desagregações superficiais) ou inexistência de qualquer tipo de pavimento (vias em terra batida).



Figura 11. Exemplo do estado de conservação da rede viária (faixa de rodagem)

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

3.2.1. Caracterização demográfica

Em 2011, a ARU tinha 951 indivíduos residentes e apresentava uma densidade populacional de 14,9 habitantes/ha, sendo que a sua maioria pertencia ao grupo etário dos 25 anos aos 64 anos (51,3% dos residentes). A população compreendida entre os 0 e os 14 anos correspondia a 12,4%, entre os 15 e 24 anos a cerca de 9,6% do total e com mais de 65 anos a 26,7% (Figura 1). Tais dados traduzem um índice de envelhecimento de 215,3 (valor inferior ao de 513,4 registado no concelho).

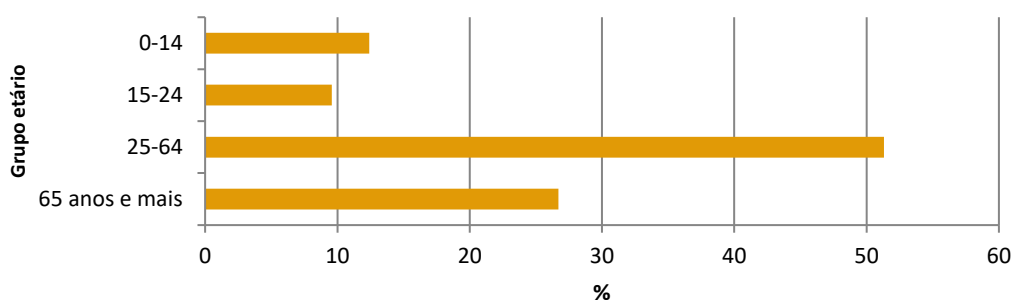


Figura 12 Estrutura etária da população residente na ARU em 2011

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Relativamente à composição dos agregados familiares¹¹ (Tabela 4) verifica-se que, em 2011, existem 365 famílias clássicas, das quais mais de metade são compostas por 1 ou 2 pessoas e mais de 35% integram pessoas com 65 ou mais anos.

Tabela 4. Composição dos agregados familiares na ARU em 2011

Unidade territorial	Total de famílias clássicas	Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas		Famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas		Famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos		Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
ARU da ZASPU	365	215	58,9	135	37,0	134	36,7	83	22,7

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

No que respeita a emprego havia, em 2011, 400 indivíduos empregados na ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano (Tabela 5). A maioria corresponde a população empregada no setor terciário (81% do total da população empregada), tal como sucede à escala concelhia (com cerca de 62% da população empregada neste setor). Assim, o setor secundário empregava 18% do total e o setor primário apenas 2%.

Tabela 5. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	Total	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
ARU da ZASPU	400	6	2	71	18	323	81

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

¹¹ “Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento.” [Metainformação, INE](#)

3.2.2. Caracterização urbanística

Edificado

Os indicadores urbanísticos (referentes a 2011) evidenciam o predomínio de habitações unifamiliares, assim como volumetrias de 1 ou 2 pisos (Tabela 6). De um total de 672 edifícios existentes na ARU, apenas 25 foram construídos estruturalmente para possuir três ou mais ou mais alojamentos e cerca de 32% têm 3 ou 4 pisos (num total 215 edifícios). Relativamente às funções do edificado da ARU, a maioria corresponde a edifícios exclusivamente residenciais (cerca de 86%).

Tabela 6. Características dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos			Edifícios				
	Total	Construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos	Construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou + alojamentos	Com 1 ou 2 pisos	Com 3 ou 4 pisos	Exclusiv. residenciais	Principal. Residenciais	Principal. não residenciais
ARU da ZASPU	672	645	25	443	215	575	84	13

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

No território abrangido pela ARU existiam, em 2011, 782 alojamentos familiares, dos quais cerca de 30% se encontravam vagos (232 alojamentos vagos) e cerca de 46,3% eram de residência habitual (Tabela 7). No que concerne aos edifícios vagos, os dados apontam para uma proporção substancialmente superior à escala do concelho, onde existem cerca de 8% de alojamentos familiares vagos (num total de 1.194).

Em relação à ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual, observa-se que o arrendamento, à data dos Censos de 2011, era pouco expressivo, uma vez que na maioria dos casos a ocupação é feita pelo proprietário (cerca de 76%). Existiam ainda 28 alojamentos familiares clássicos de residência habitual que não se enquadravam nas formas de ocupação referidas (com proprietário ocupante ou arrendadas), que poderão representar casas cedidas sem renda associada.

Tabela 7. Características dos alojamentos familiares, em 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	
	Total	Vagos	De residência habitual	Com proprietário ocupante	Arrendados
ARU da ZASPU	782	232	362	275	59

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

A data de construção dos edifícios (Tabela 8) revela que a existência de um edificado envelhecido, considerando que sua maioria foi construída até 1980 (cerca de 74% do total). Após um crescimento bastante significativo de construções na década de 1971-1980 (cerca de 23% dos edifícios foram construídos nesta década), constatou-se uma atenuação na dinâmica construtiva. Os edifícios construídos entre 1981 e 1990 correspondem a 13,4% do total e entre as duas décadas compreendidas entre 1991 e 2011 a construção corresponde a 12,9%.

Tabela 8. Data de construção dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Até 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011
	Nº							
ARU da ZASPU	35	92	100	112	156	90	49	38

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

A tipologia de estruturas presentes no edificado da ARU (Tabela 9) revela as distinções resultantes dos diferentes períodos de evolução urbana. Apesar da maioria do edificado ter estrutura em betão armado (61,6%), existe ainda uma quantia significativa de edificado com uma estrutura de paredes de alvenaria com placa (17,1%) e de paredes de alvenaria sem placa (19,6%).

Tabela 9. Estruturas dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Betão armado		Paredes de alvenaria com placa		Paredes de alvenaria sem placa		Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
ARU da ZASPU	414	61,6	115	17,1	132	19,6	11	1,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Quer a data de construção dos edifícios quer o tipo de estruturas utilizadas condicionam o estado de conservação do edificado, tal como foi possível verificar *in loco* através de trabalho de campo, cujos resultados se apresentam de seguida.

Caraterização decorrente do levantamento de campo

A caracterização urbanística com base em indicadores estatísticos é complementada pela informação recolhida no levantamento de campo, realizado em março de 2021, que englobou toda a ARU, e através do qual foram levantados/caracterizados 818 edifícios (num total de 948 edifícios/polígonos identificados na cartografia de base, conforme apresentado na Tabela 10), que dizem respeito a edifícios visíveis à face da via.

Tabela 10. Síntese do levantamento

	Total ARU (Nº)
Edifícios/ polígonos	948
Edifícios levantados/ caracterizados	818
Outras construções ⁽¹⁾	48
Sem acesso ⁽²⁾	82

- (1) Correspondem a construções (por vezes, precárias) que foram levantadas mas não foram caraterizadas, uma vez que não correspondem a edifícios (de acordo com a definição do [Decreto Regulamentar n.º 5/2019](#), de 27 de setembro: Proceda à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo), como os telheiros (cobertura, por vezes em chapa metálica, assente em pilares, sem paredes, para abrigo de veículos, lenha, etc.), piscinas ou campos de jogos. No entanto, tendo em consideração a importância destes elementos para a estruturação e imagem do ambiente urbano, é a apresentada a respetiva fotografia na base de dados.
- (2) Refere-se a edifícios não levantados nem caracterizados, uma vez que não são visíveis à face da via – localizados nas traseiras de outros, com vegetação, muros ou portões que não permitem a sua observação a partir da via pública.

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Usos

Numa análise aos usos do edificado da ARU (Tabela 11 e Figura 14), o levantamento de campo demonstra o predomínio da função habitacional (presente, de forma exclusiva em quase metade dos edifícios), bem como a presença de edifícios com uso misto (frequentemente, comércio e serviços no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores). Destaca-se ainda a presença de edifícios anexos (utilizados como arrumos, garagens, etc.), que correspondem a 9,2% dos edifícios caraterizados.

Verificam-se ainda edifícios em que não foi possível identificar qual o seu uso, uma vez que a análise se baseia numa avaliação exterior (por exemplo, o caso de edifícios em obras, cuja função ainda não é possível determinar; bem como de alguns edifícios inacabados ou em ruínas, entre outras situações); tendo sido integrados na categoria “indefinido”.

Tabela 11. Síntese dos usos do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU	
	Nº	%
Habitação	391	47,8
Misto	101	12,3
Alojamento turístico	6	0,7
Equipamento	40	4,9
Comércio e serviços	24	2,9
Indústria / armazéns	4	0,5
Indefinido	177	21,6
Anexo / garagem	75	9,2
s.i.	130	-
Total edifícios levantados	818	100
Total edifícios/ polígonos	948	-

Nota: a categoria "s.i." integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, etc.).

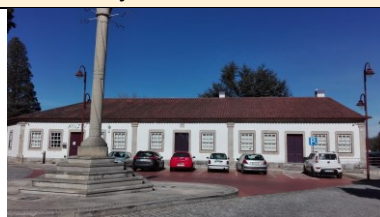
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



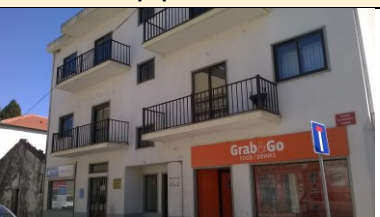
Habitação



Alojamento turístico



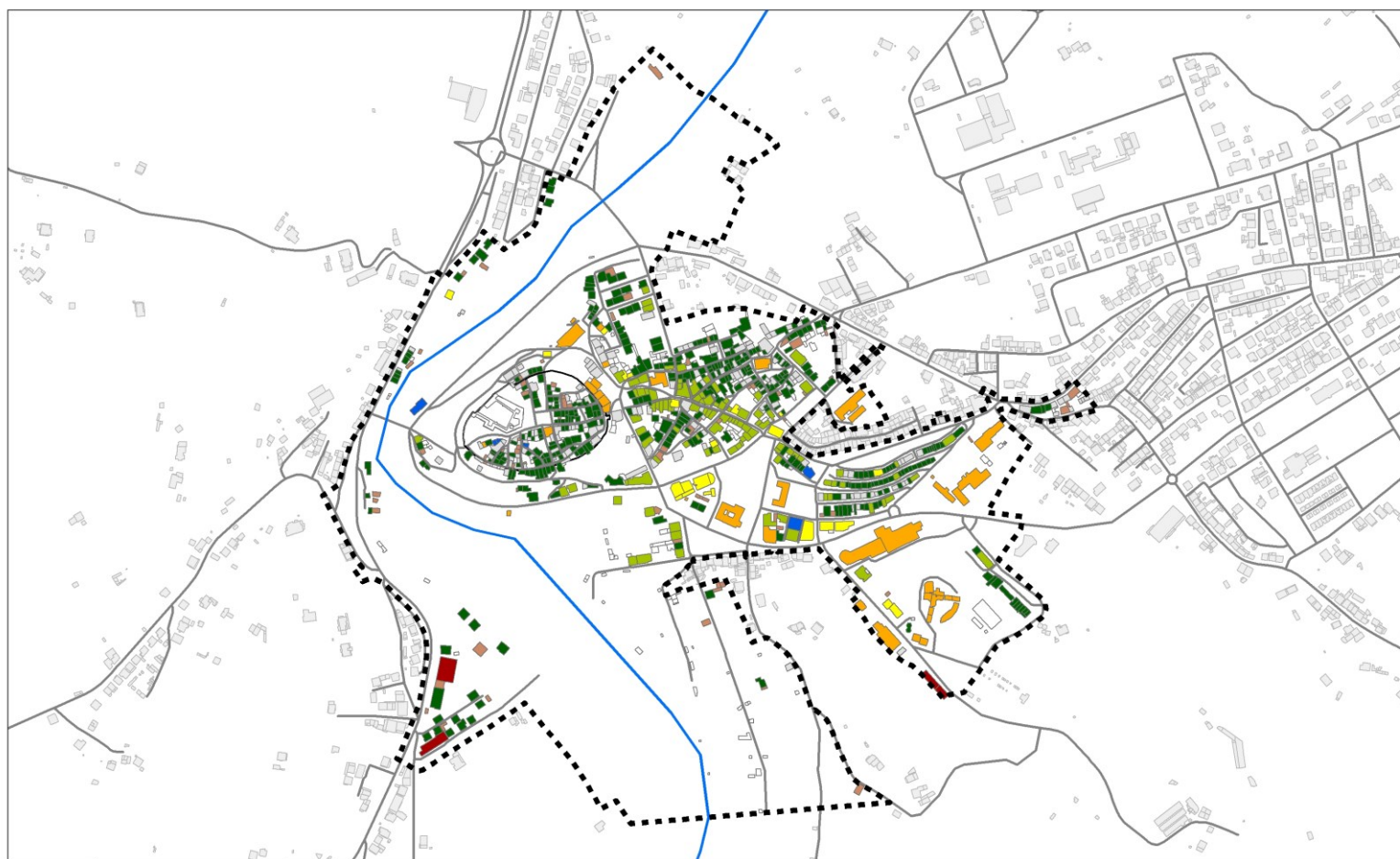
Equipamentos



Misto

Figura 13. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



Edificado: uso

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- Habitação
- Equipamento
- Anexo / garagem
- Alojamento turístico
- Indústria / armazéns
- Indefinido
- Comércio e serviços
- Misto
- s.i.

Indefinido: situações em que não é possível identificar o uso (ruínas; edifícios em obras ou inacabados; outras situações)
 s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros, campos de jogos...)

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 14. Usos do edificado da ARU
 Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Estado de conservação

Em relação ao estado de conservação do edificado (Tabela 12 e Figura 16), na ARU predominam os edifícios classificados como “bom” (38,3%) e “razoável” (38,1%), revelando um cenário globalmente positivo. Os edifícios em “mau” estado de conservação representam cerca de 16% do edificado da ARU e as “ruínas” correspondem a quase 7% do total, encontrando-se dispersas por várias zonas da ARU.

Tabela 12. Síntese do estado de conservação do edificado

Estado de conservação dos edifícios	Total ARU	
	Nº	%
Bom	313	38,3
Razoável	312	38,1
Mau	128	15,6
Ruína	55	6,7
Em obras/ construção	10	1,2
s.i.	130	-
Total edifícios levantados	818	100
Total edifícios/ polígonos	948	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, etc.).

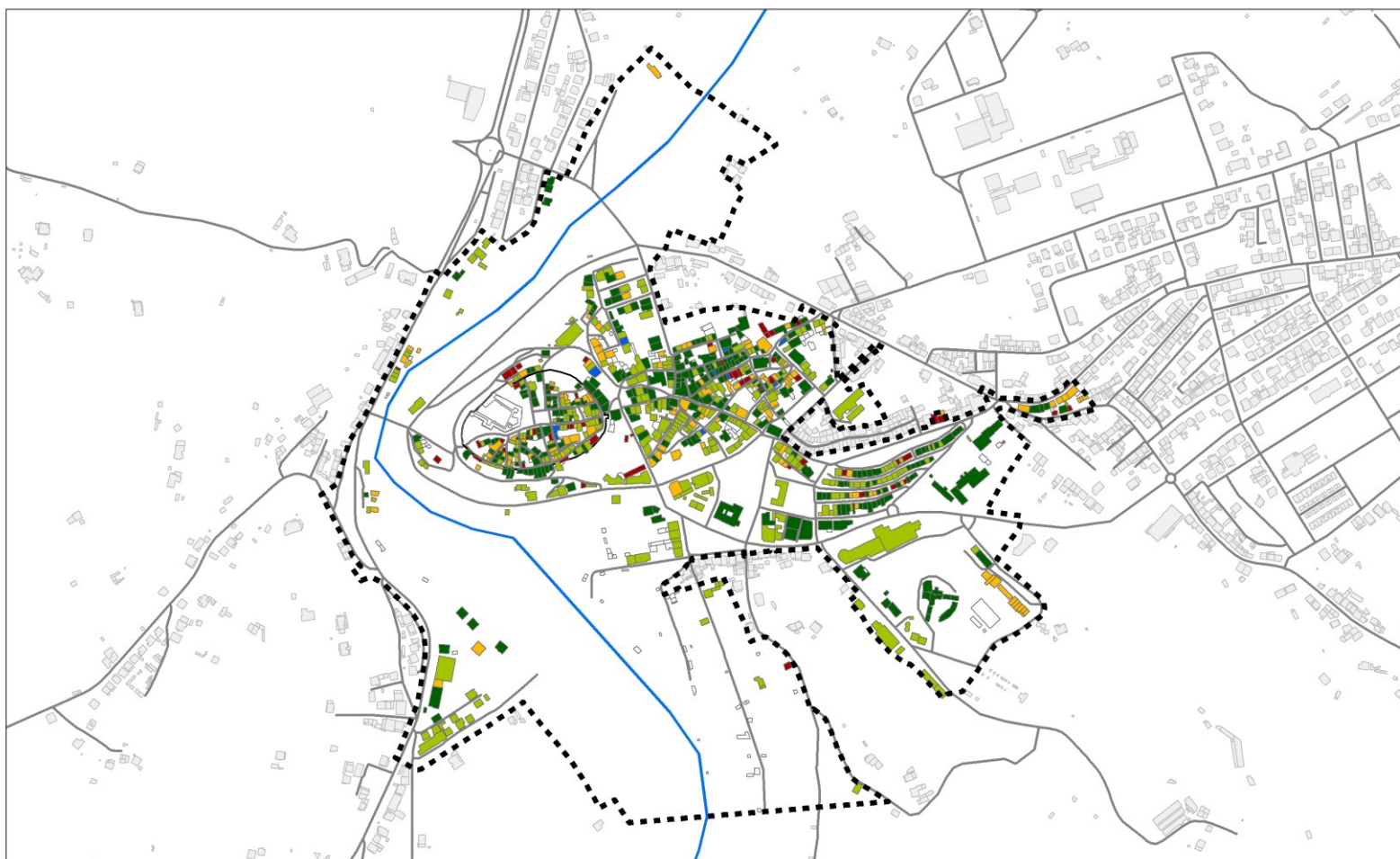
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Embora seja notória uma maior incidência na zona antiga (intramuralhas e extramuralhas), verifica-se também a presença de edifícios em ruínas em zonas de expansão mais recente, como é o caso da rua Teófilo de Braga ou rua Trindade Coelho. Neste contexto, os edifícios em ruínas e em mau estado de conservação correspondem a intervenções prioritárias, uma vez que constituem elementos de risco para a segurança e salubridade do espaço, para além do impacto na imagem e qualidade do ambiente urbano.



Figura 15. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



Edificado: estado de conservação

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- | | |
|------------|------------------------|
| ■ Bom | ■ Ruína |
| ■ Razoável | ■ Em obras/ construção |
| ■ Mau | □ s.i. |

s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros, campos de jogos...)

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 16. Estado de conservação do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Volumetria

O parque edificado é composto, maioritariamente, por edifícios com 1 ou 2 pisos (em conjunto, representam quase 79% do total), sendo notória a concentração deste casario nas zonas mais antigas da ARU. Os edifícios de maiores volumetrias localizam-se, sobretudo nas zonas de expansão mais recentes e, frequentemente, têm uso misto (comércio e serviços no rés-do-chão e habitação, por vezes plurifamiliar, nos pisos superiores).

Tabela 13. Síntese da volumetria do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU	
	Nº	%
1	235	28,9
2	405	49,8
3	144	17,7
4	22	2,7
5 ou mais	8	1,0
s.i.	134	-
Total edifícios levantados	814	100
Total edifícios/ polígonos	948	-

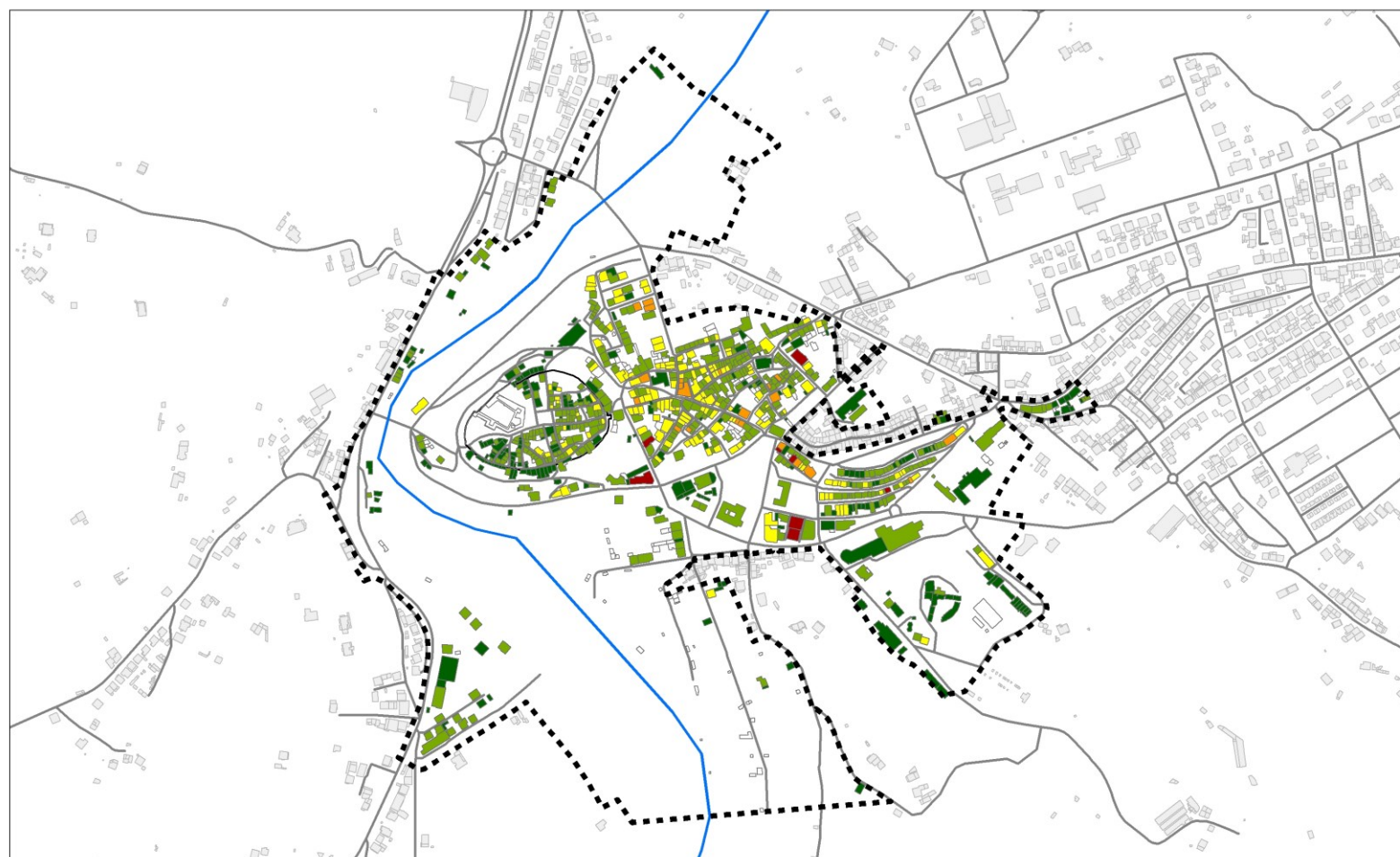
Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos). Inclui também um edifício em obras / construção, que ainda não é possível saber o número de pisos; e três edifícios em ruínas cujo avançado estado de degradação não permite identificar o número de pisos.

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



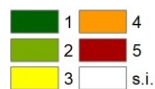
Figura 17. Exemplos de volumetria do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



Edificado: número de pisos (acima da cota de soleira)

--- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano



s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros, campos de jogos...)

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 18. Número de pisos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Espaço público de circulação

Tipo de circulação

O espaço público de circulação da ARU da ZASPU é constituído por uma rede, na sua maioria, de circulação mista/partilhada (veículos e peões, com ou sem separação/passeios), existindo, em algumas zonas, espaços exclusivamente pedonais. Complementam os espaços de circulação as áreas de estacionamento.

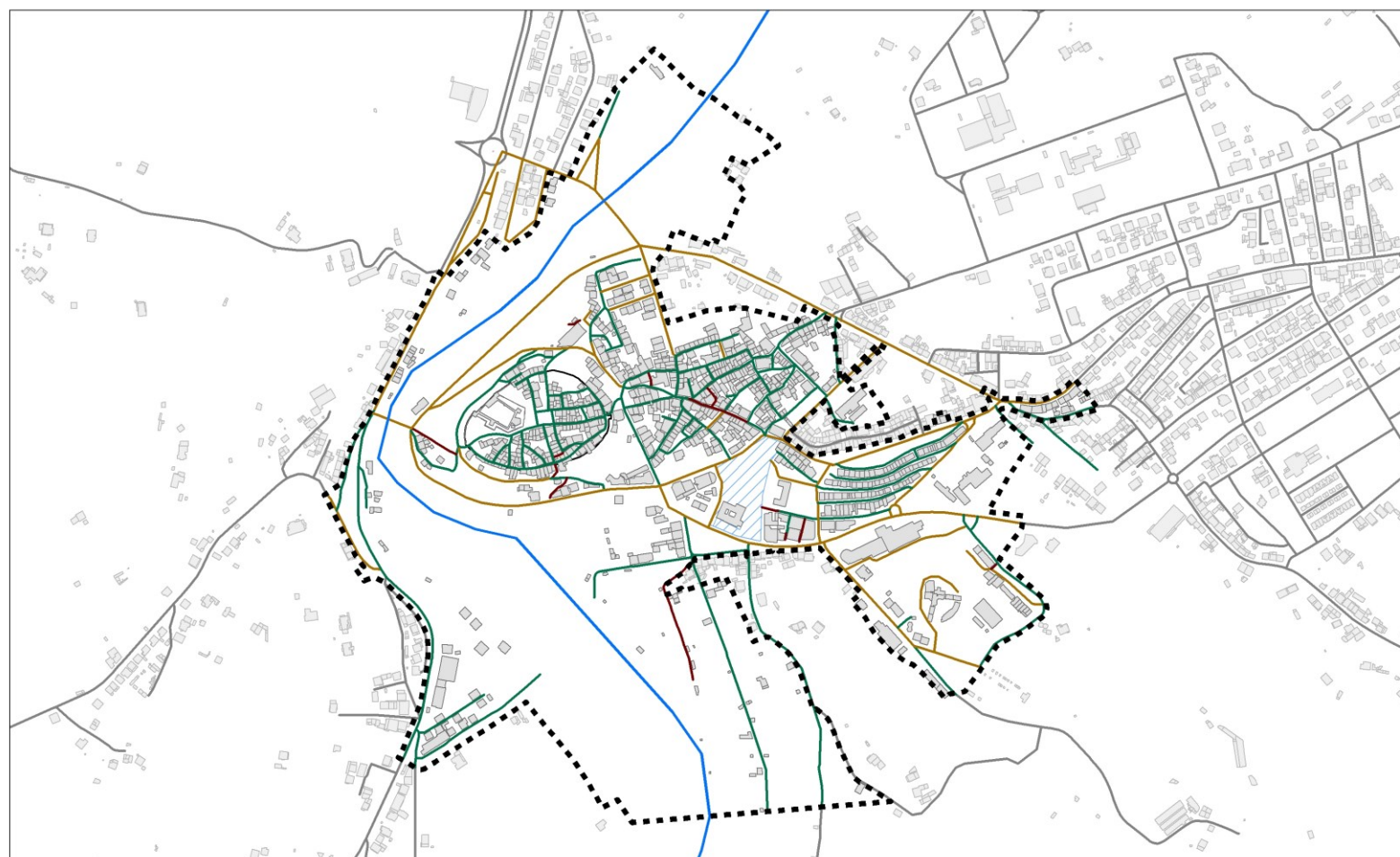


Figura 19. Exemplos de tipologias de espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Os espaços de circulação mista são os mais representativos na ARU, como se mostra na Figura 20 e correspondem a zonas de coexistência de veículos e peões. Em algumas zonas, onde o perfil dos arruamentos o permite, existem passeios / diferenciação do espaço do automóvel e do peão. No que diz respeito, aos espaços de circulação exclusivamente pedonal, estes correspondem, maioritariamente, escadarias, embora também se verifique a existência de um troço pedonal na rua 5 de outubro.

Destacando a componente rodoviária, ARU integra eixos viários estruturantes com fluxos predominantemente de passagem/atravessamento: na zona oeste da ARU, seguindo a frente ribeirinha, a avenida Infante D. Henrique; no sentido oeste-este, o eixo formado pela avenida Ismael da Mota – avenida dos Bombeiros Voluntários – avenida João Pereira; contornando a ARU a norte, a N233-3. Para além destas, no interior da ARU configura-se uma rede de vias que contribuem para a articulação entre eixos de várias hierarquias e ligação entre várias zonas funcionais (como a rua Teófilo de Braga; o eixo rua da Fonte - Largo 25 de abril – rua Luís de Camões, complementada pela avenida das Tílias; eixo largo da República – Largo de S. Tiago). Os arruamentos de acesso local (como a rua dos Correios; rua de Santo Condestável, etc.), com funções mais ligadas à vivência urbana e ao acesso a espaços no interior da malha urbana, complementam a rede de espaços públicos de circulação.



Espaços públicos de circulação: tipologia

- ■ ■ ■ Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- Circulação mista (viária e pedonal)
- Circulação mista (viária e pedonal) - com separação/passeios
- Exclusivamente pedonal
- ▨ Arruamentos / largo em obras

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021),
a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 20. Espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Estado de conservação

No que se refere ao estado de conservação dos espaços de circulação, predominam os espaços em bom e razoável estado de conservação (Figura 23). Em termos de patologias existentes, nas vias em razoável estado de conservação verificam-se, sobretudo, algumas irregularidades/anomalias nos pavimentos de pedra ou pequenas fissuras no pavimento betuminoso e necessidade de pequenas intervenções de limpeza e conservação. Alguns dos espaços em mau estado de conservação apresentam-se sem qualquer tipo de pavimentação, em terra batida (exemplos na Figura 21).



Figura 21. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

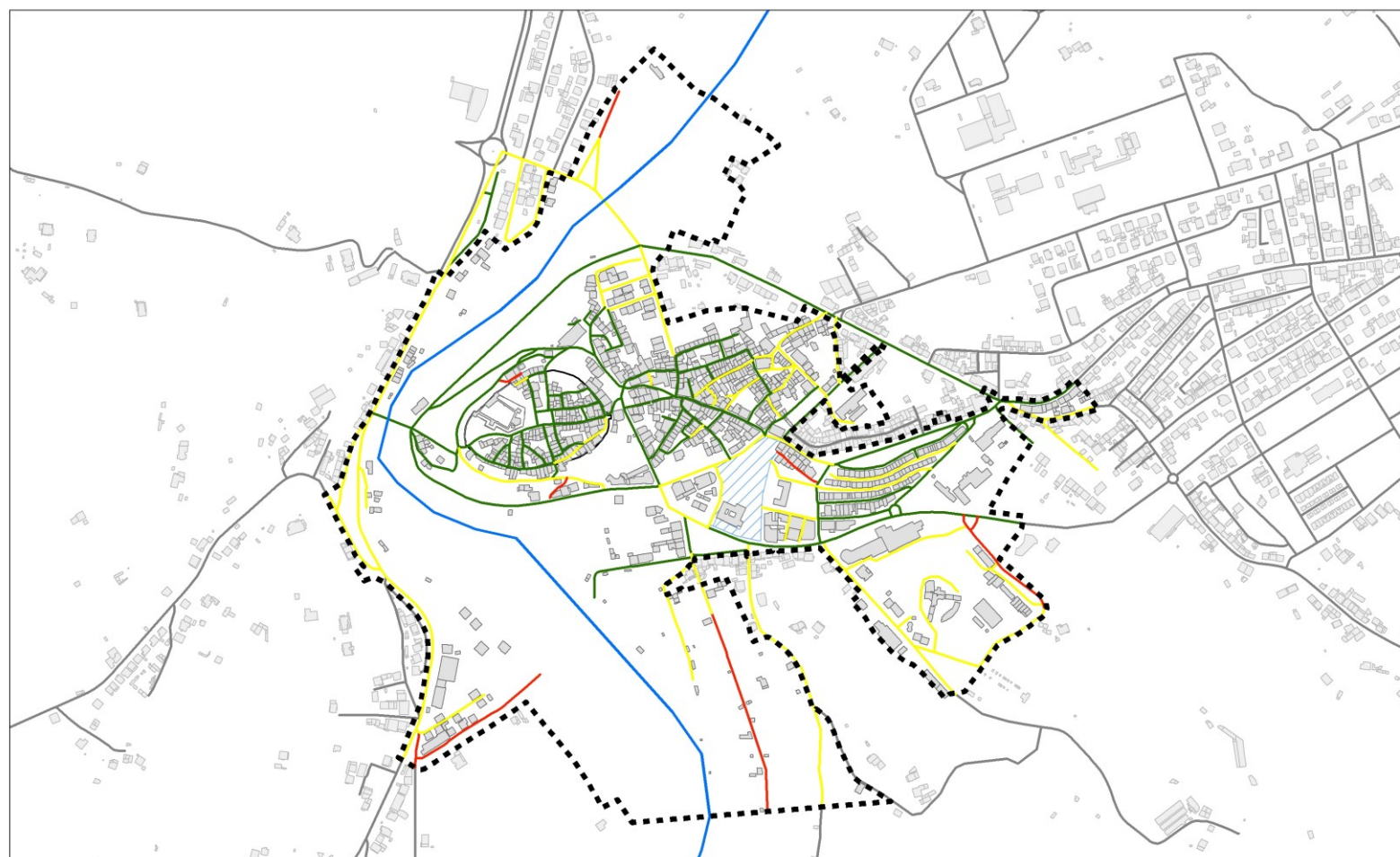
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Ainda em relação ao estado de conservação do espaço público de circulação (e de estar), importa destacar as obras em curso no largo da Fonte e nos arruamentos envolventes (Figura 22). Esta intervenção, enquadrada no PARU do Sabugal, para além de outros objetivos relacionados com a preservação do património natural e cultural, visa melhorar a *“acessibilidade e mobilidade promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal e a supressão de barreiras arquitetónicas, seguindo os princípios do Design Inclusivo e em respeito pelo Plano Municipal de Promoção da Acessibilidade do Sabugal”*. Prevê também a *“manutenção de área de estacionamento compatível com os usos do espaço, sem prejuízo das áreas de estacionamento periféricas que também suportam a carga do Largo da Fonte (Rua Luís de Camões e espaço em frente ao tribunal); a promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos - mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade, com funções mistas e passível de ser utilizado de diversas formas em função das necessidades e da funcionalidade (...)”*.



Figura 22. Intervenção em curso no Largo da Fonte e arruamentos envolventes

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



Espaços públicos de circulação: estado de conservação

- ■ ■ Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- Bom
- Razoável
- Mau
- ▨ Arruamentos / largo em obras

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021),
a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 23. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Estacionamento

No que se refere ao estacionamento (Figura 26), destaca-se a existência de diversos parques/bolsas de estacionamento, sobretudo na proximidade a equipamentos (rua de Santa Isabel; na avenida dos Bombeiros Voluntários; no Largo de São Sebastião, entre outros). Complementarmente existe estacionamento formal ao longo de algumas vias (por exemplo, rua Teófilo de Braga, alguns troços da avenida Infante D. Henrique, avenida Ismael da Mota, etc.).



Rua Teófilo de Braga



Largo de São Sebastião



Rua do Cemitério

Figura 24. Exemplos de estacionamento formal na ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Para além do estacionamento formal referido, verifica-se também o estacionamento informal ao longo de diversas vias onde os perfis o permitem, ou em largos (como é o caso do Largo de Santa Maria de Fátima; Largo de S. Pedro; Largo da Misericórdia, entre outros).



Largo de S. Pedro



Largo de Santa Maria de Fátima



Rua Trindade Coelho

Figura 25. Exemplos de estacionamento informal na ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021



Espaço público de circulação: estacionamento

■■■■ Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano

Existente Arruamentos / largo em obras

Escala

0 150 Metros

Fonte: Levantamento de campo (março 2021),
a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 26. Espaços de circulação da ARU: existência de estacionamento
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Espaço público de estar

A rede de espaços públicos de estar da ARU da ZASPU integra espaços formais e informais, sob a forma de jardins/espacos ajardinados, praças/largos e parque urbano.

Os espacos de estar formais correspondem a áreas bem delimitadas e dotadas de mobiliário urbano (bancos, mesas, equipamentos infantis, papeleiras...), estruturas de apoio ao lazer (campos de jogos, centro de BTT etc.) iluminação, vegetação/sombreamento que permitem a permanência, classificando-se como tal o Parque Urbano, o Jardim do Sabugal (na zona sudeste da ARU); o jardim junto ao Museu Municipal; o jardim/espaco ajardinado da Rua Teófilo de Braga.

Os espacos de estar informais, por sua vez, estão associados a alargamentos de espacos públicos de circulação, nomeadamente espacos de interseção de arruamentos, com dimensões amplas e que por isso suportam ou podem vir a suportar dinâmicas de estar. São espacos de caráter misto, onde automóveis e peões coexistem, mas onde existe potencial de qualificação, como é o caso do largo de Santa Maria de Fátima, na zona alta, na proximidade no castelo; ou o largo da Misericórdia / zona envolvente à igreja.



Jardim do Museu Municipal



Parque urbano



Jardim do Sabugal



Largo de Santa Maria de Fátima



Largo da Misericórdia

Figura 27. Exemplos de espacos públicos de estar (formais e informais) na ARU

Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

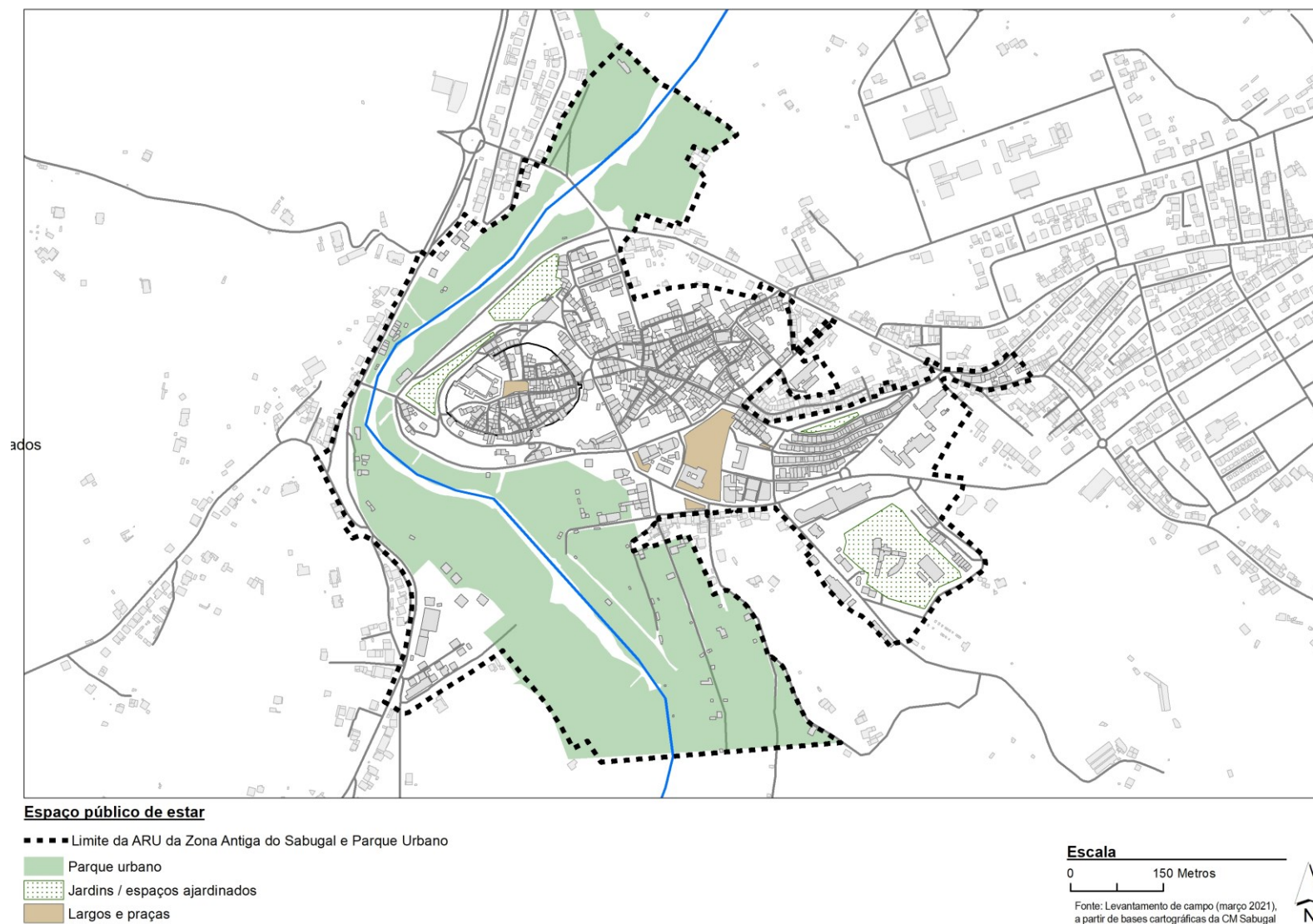


Figura 28. Espaços públicos de estar na ARU
Fonte: Levantamento de campo, março de 2021

Por fim, ainda no âmbito dos espaços de estar formais, importa realçar a sua importância no contexto da estrutura ecológica urbana e na ligação desta à macroestrutura ecológica concelhia.

O Parque Urbano (com uma área de cerca de 27 ha) destaca-se como o mais importante espaço verde da Cidade do Sabugal, articulando-se com a estrutura verde principal (situada na zona periurbana, sendo constituída pelas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e áreas do domínio público hídrico) e com a estrutura verde secundária (que compreende os espaços adjacentes e próximos à habitação e todos aqueles que se caracterizam como espaços verdes e estão integrados no tecido urbano, tais como espaços verdes urbanos de recreio e lazer, arruamentos e avenidas, devendo contribuir para a ligação entre os espaços verdes de maior utilização, jardins públicos, praças, largos, logradouros, áreas desportivas, espaços de enquadramento de edifícios, pequenas manchas de mata ou bosquetes com interesse ecológico-paisagístico), tal como identificado no Plano de Urbanização do Sabugal. As regras específicas de ocupação / transformação destes espaços apresentam-se com mais detalhe no capítulo seguinte do presente relatório, que corresponde aos Instrumentos de Gestão do Território (IGT) com incidência na ARU.

3.2.3. Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU

O Plano Diretor Municipal (PDM) do Sabugal¹² é o principal instrumento de gestão territorial com incidência no território da ARU. Este IGT consagra como objetivos:

- Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho e com outros Planos Municipais, em vigor ou em elaboração;
- Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas e do enquadramento de novos investimentos em curso ou programados;
- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, fruto sobretudo da melhoria da acessibilidade;
- Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- Definir os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho;
- Definir um modelo de ordenamento que promova a valorização dos espaços naturais, num quadro de sustentabilidade ambiental, e o desenvolvimento rural integrado, definindo princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais;
- Promover a diversificação da base económica concelhia, fomentando a sua autonomia funcional;
- Definir novos polos industriais e ajustar os limites dos existentes;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em consideração o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos e com a região, evitando descontinuidades territoriais;
- Adequar o PDM ao quadro legislativo vigente.

O sistema urbano do concelho do Sabugal reflete a forma como o território se encontra organizado segundo o papel e função que cada aglomerado desempenha na rede urbana, em função da respetiva população, da dinâmica de crescimento, das acessibilidades e das funções instaladas, e, ainda, da capacidade de estabelecer relações de complementaridade entre eles e do território municipal com a região. De acordo com as funções instaladas, o sistema urbano do concelho do Sabugal integra diferentes níveis. A centralidade administrativa da cidade do Sabugal corresponde ao primeiro nível desta hierarquia.

No território da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo**:

¹² A proposta final da revisão do PDM do Sabugal foi publicada a 10 de julho de 2018 ([Aviso n.º 9352/2018](#)).

- **Solo urbano:** solo para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - **Espaços centrais:** correspondem a áreas com uma vincada componente histórico-cultural onde se concentram funções de centralidade, nomeadamente comerciais e de serviços, além das habitacionais, podendo acolher outros usos desde que sejam compatíveis com a utilização dominante e com os objetivos de preservação da sua memória. Este espaço corresponde à zona central da cidade do Sabugal, nomeadamente o seu núcleo histórico, incluindo a zona intramuralhas e extramuralhas.
 - **Espaços habitacionais de nível I e de nível II:** correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação. Estas áreas caracterizam -se por uma maior concentração de edificações, encontrando -se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação. Os Espaços Habitacionais localizam -se nos perímetros urbanos dos aglomerados classificados no sistema urbano com os níveis I e II, concretamente a cidade do Sabugal e a vila do Soito e correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.
 - **Espaços de atividades económicas:** destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares. Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor. São admitidos nestes espaços usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva. É ainda admissível nestes espaços o uso habitacional, desde que se trate de preexistências legalmente construídas e licenciadas.
 - **Espaços verdes:** áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante. Correspondem a áreas naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos, maioritariamente integrados em REN ou em terrenos pertencentes ao Domínio Hídrico, ou ainda a áreas naturalizadas, públicas ou privadas, equipadas ou não, que possuem, ou se prevê que venham a adquirir, características que concorrem para a melhoria do ambiente urbano, que contribuem para a definição de corredores ecológicos e que permitem a sua fruição por parte da população, permitindo a prática agrícola, em particular as hortas urbanas;
- **Solo rústico:** solo que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos

geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.

- **Espaços agrícolas de produção:** integram os solos com capacidade de uso agrícola, classificados ou não como integrantes da Reserva Agrícola Nacional, e corresponde, genericamente, a áreas ocupadas por atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante, revelam aptidão para a atividade agrícola.

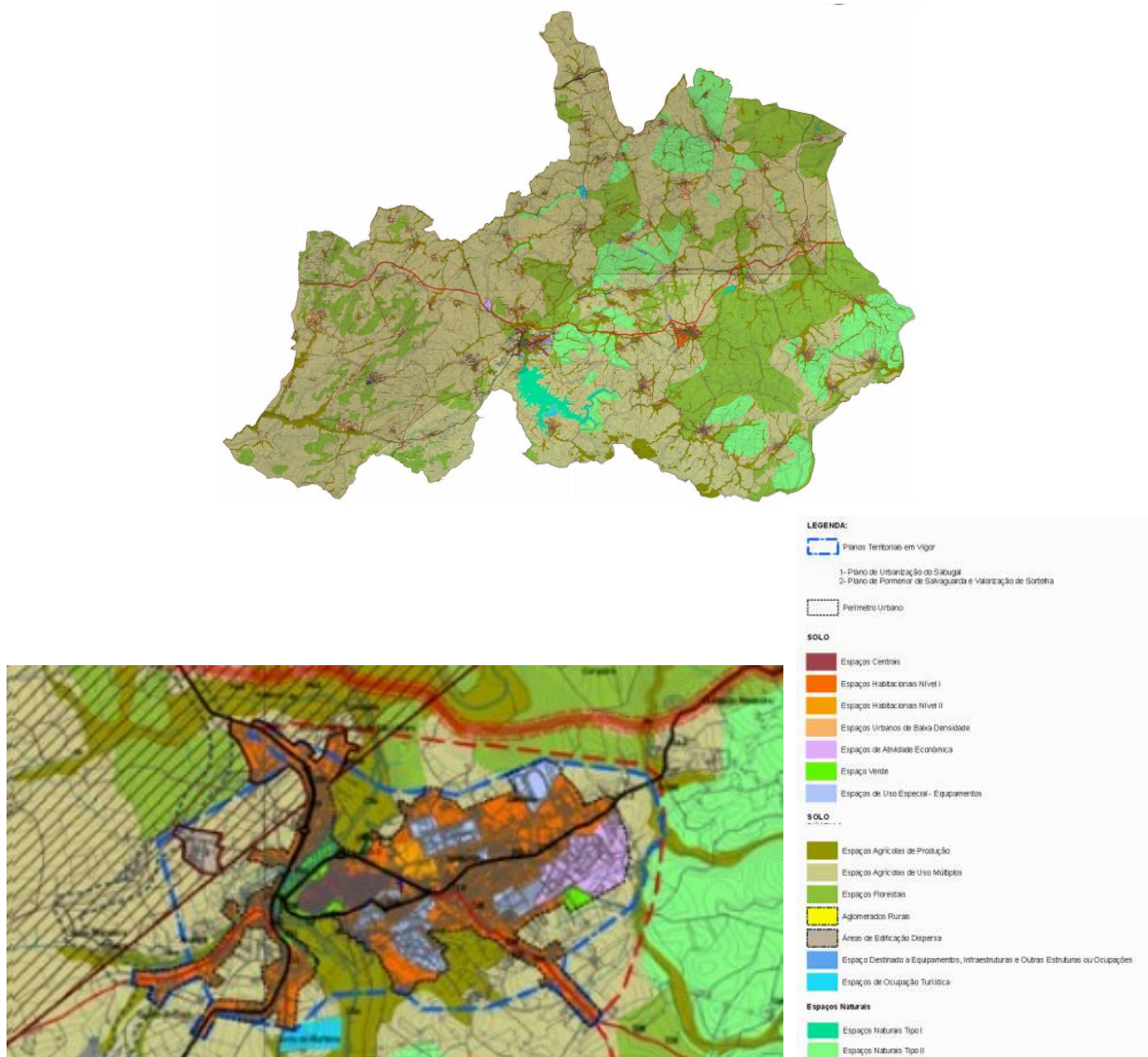


Figura 29. Excerto do PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Direção-Geral do Território, SNIT, 2021

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se as seguintes (ver Figura 30):

- **Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN):** regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço

em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

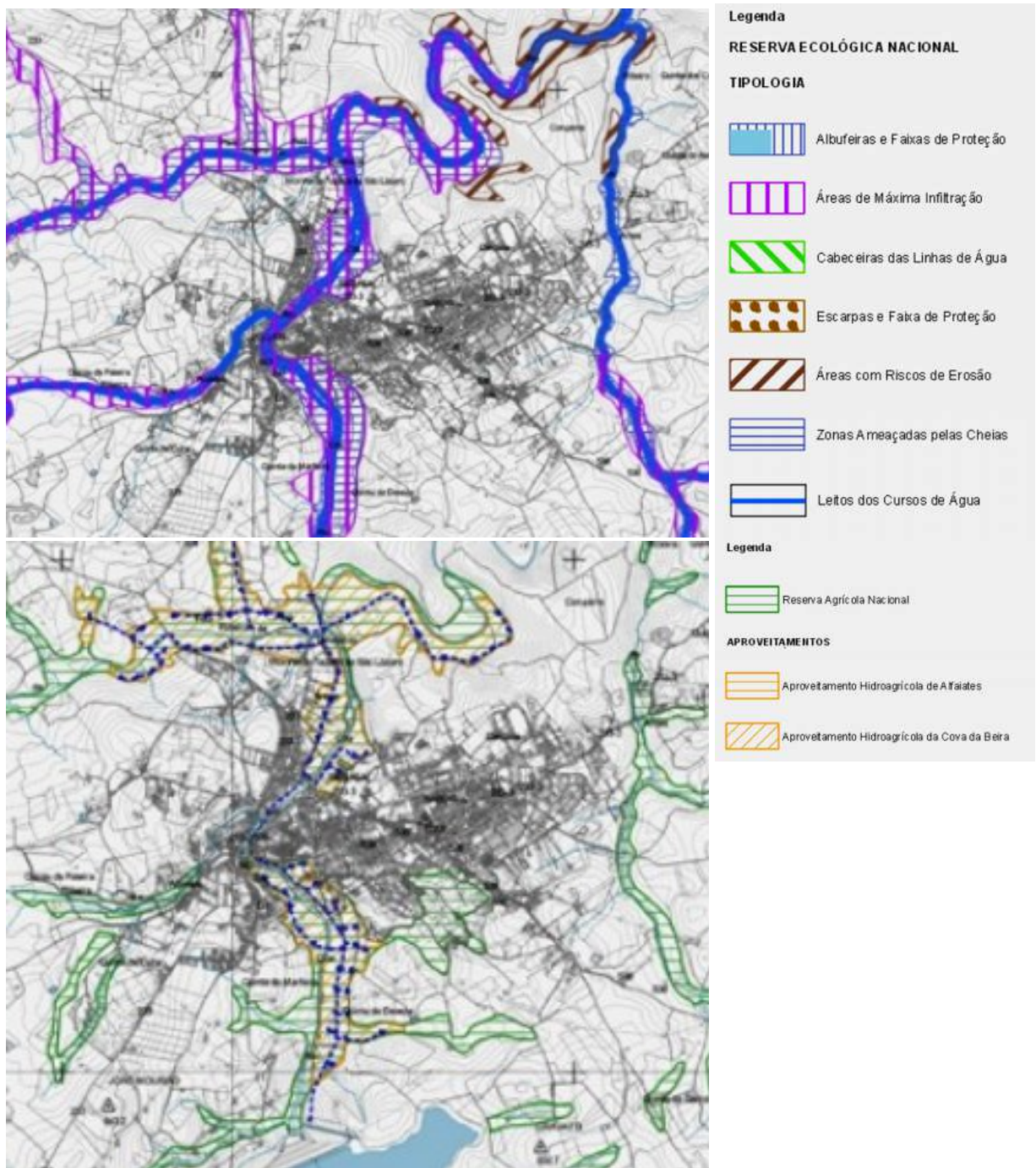


Figura 30. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes – RAN e REN

Fonte: Direção-Geral do Território, SNIT 2021

Para além do PDM, importa destacar o Plano de Urbanização (PU) do Sabugal (Aviso n.º 12796/2017), cujo regulamento, Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes estabelecem as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território abrangido pelo mesmo – o núcleo urbano correspondente à sede de concelho.

De acordo com o PU, o estabelecimento da estrutura base do zonamento do território da cidade do Sabugal é dividido nos seguintes espaços:

- **Espaço de Ocupação Urbanística** (área da Memória e da Cultura; áreas consolidadas; áreas não consolidadas): destinam-se à localização de atividades residenciais, comerciais e serviços, equipamentos e, excepcionalmente, industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de compatibilidade com a atividade residencial.
- **Espaços de Transição:** situam-se na zona periurbana da Cidade do Sabugal e são constituídos essencialmente por áreas agrícolas e florestais.
- **Espaços de Ocupação Urbanística Especial:** áreas nas quais estão incluídos os equipamentos existentes e previstos, delimitados na Planta de Zonamento como Área de Equipamentos.
- **Estrutura Ecológica / áreas de componentes ambientais:** considera-se espaço livre determinada área do território, inserida no seio de um aglomerado urbano em que pode ou não haver predominância dos elementos naturais, quer no seu estado inicial, quer tenham sofrido uma intervenção paisagística, constituindo estes espaços elementos estruturantes do ambiente urbano. Consideram-se espaços livres, todos aqueles que correspondem a uma Estrutura Verde Periurbana, Urbana e Parque.

Conforme se pode verificar na Figura 31, o território da ARU abrange diversas zonas, nomeadamente os espaços de ocupação urbanística (quer a área da memória e cultura quer as áreas consolidadas – zonas habitacionais de moradias de tipo I e II e zona de habitação coletiva mista), espaços de ocupação urbanística espacial (zona de equipamentos existentes) e a estrutura ecológica.



Figura 31. Planta de zonamento – Plano de Urbanização do Sabugal

Fonte: CM Sabugal, Plano de Urbanização do Sabugal

No que diz respeito à ocupação do solo da área de memória e da cultura, o PU estabelece regras para reconstrução e conservação; demolições parciais; demolições totais; substituição de caixilharia, alpendres, guardas e degraus; substituição de paredes; coberturas; ampliação em altura; construções de raiz; de

desrestauro (artigos 18º a 26º), aplicáveis à zona intramuralhas; bem como regras de demolições parciais; demolições totais; obras de construção; ampliação; logradouros e utilização de edifícios e suas funções (artigos 28º a 33º) aplicáveis ao território extramuralhas; e ainda ampliações; alterações e ampliações; logradouros e alterações de utilização (artigos 34º a 37º), aplicáveis às zonas de elementos singulares. Para as áreas consolidadas são estabelecidas as características morfológicas a respeitar; afastamentos; cérceas e alteração de utilização, para as zonas habitacionais de moradias de tipo I (artigos 40º a 43º); enquanto para as zonas habitacionais de moradias de tipo II, para além dessas, ainda são identificadas regras para usos e logradouros (artigos 44º a 48º) e, nas zonas de habitação mista coletiva são reguladas as alterações de utilização; obras de construção e ampliação (artigos 49º a 51º). Tais regras devem ser tidas em conta na ações de reabilitação a promover por iniciativa de privados.

3.3. Síntese do diagnóstico – análise SWOT

Pontos fortes

- Estado de conservação do edificado globalmente satisfatória / maioria do parque edificado classificado como “bom” (38,3%) ou “razoável” (38,1%).
- Espaços públicos de circulação em bom e razoável estado de conservação.
- Preponderância de edifícios de baixa volumetria (1 ou 2 pisos) essencialmente no núcleo mais antigo, reforçando a escala humana do aglomerado.
- Investimento municipal na regeneração urbana, com diversos projetos concluídos nos últimos anos e outros planeados e/ou em fase de obra (requalificação da rua 5 de outubro – concluída; renovação da estrutura verde do largo da Fonte – em curso).
- Rede de espaços públicos de estar que integra diversas tipologias de espaços (parque urbano; jardins/espaços ajardinados e praças/largos) importantes para a qualidade do ambiente urbano e para sociabilização da população.
- Passado histórico vasto e rico, com um valioso e bem preservado património arquitetónico (arquitetura religiosa, residencial, vernacular), incluindo património classificado (MN – Castelo do Sabugal e muralha; IIP – Pedra com medida de comprimento, na fachada da Igreja da Misericórdia e Pelourinho - fragmentos).
- Forte ligação ao rio / frente ribeirinha e áreas naturais ou agrícolas envolventes.
- Riqueza do património natural na ARU e envolvente direta.
- Dimensão dos espaços verdes existentes na ARU, com especial preponderância do Parque Urbano.
- Presença de equipamentos e serviços públicos relevantes na ARU.
- Multiplicidade funcional do centro urbano distribuída por diversas zonas da ARU – habitação, comércio, equipamentos e serviços públicos, etc., resultando numa saudável articulação e coexistência das várias tipologias de usos.
- Concentração populacional na sede de concelho, onde se situa a ARU.
- Dinamismo das áreas comerciais, com especial destaque para a oferta verificada na envolvente da rua 5 de outubro e largo da Fonte.
- IGT / PU com regras específicas aplicáveis à ocupação uso e transformação do solo, relevantes para intervenções de reabilitação a levar a cabo por privados.

Áreas de melhoria

- Decréscimo populacional de 7,4%, entre 2001 e 2011, na UF do Sabugal e Aldeia de Santo António, onde se situa a ARU.
- População com uma estrutura etária envelhecida / índice de envelhecimento de 215,3 na UF do Sabugal e Aldeia de Santo António, onde se situa a ARU.

- Parque edificado envelhecido (com algumas patologias ou em estado de conservação mais débil) e existência de edifícios devolutos.
- Dispersão de edifícios em ruínas por diversas zonas da ARU (apesar de ser notória a incidência nas zonas mais antigas, verifica-se também a sua presença em zonas de expansão mais recente, onde coexistem com outros edifícios em bom estado de conservação), o que constituiu fator de fragilidade de segurança e salubridade / desqualificação do ambiente urbano.
- Características físicas do espaço público de circulação que não permitem a acessibilidade universal / lacunas de adaptação à população mais envelhecida e com mobilidade reduzida.
- Mobilidade assente essencialmente na utilização de automóvel dentro da ARU e desta com a envolvente próxima.

Complementarmente aos pontos fortes e áreas de melhoria, considera-se relevante identificar as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e as ameaças que se deve prevenir. É neste contexto de análise que se define o enquadramento da estratégia específica para o território da ARU de ZASPU.

Ameaças

- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica do concelho de Sabugal no contexto da sub-região Beiras e Serra da Estrela, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais (Guarda, Covilhã, Fundão).
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em cidades e vilas de escala inferior e os territórios de interior.

Oportunidades

- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Diversidade de políticas complementares à reabilitação urbana, com incidência em domínios sociais e económicos (ex. 1º Direito).
- Existência de apoios comunitários/FEEI ao investimento público e privado.

4. Estratégia territorial e operacional

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU da Zona Antiga de Sabugal e Parque Urbano sob o ponto de vista estrutural e funcional, identificando um conjunto de pontos fortes e áreas de melhoria que influenciam o desenvolvimento sustentável deste território central da sede de concelho, onde se concentra um conjunto de elementos distintivos a nível patrimonial e um conjunto diversificado de serviços e funções que servem a população concelhia e não apenas a residente na área de intervenção.

A construção da estratégia territorial e operacional aqui apresentada tem presente o diagnóstico e os desafios deste decorrentes, assim como o necessário alinhamento com as opções de desenvolvimento do município, consubstanciadas em referenciais municipais como o Plano Estratégico Sabugal 2025.

Plano Estratégico Sabugal 2025

Construído para o horizonte 2025, o plano estratégico assenta na identificação de um conjunto de desafios, oportunidades e condicionantes previsíveis neste horizonte temporal, através de uma abordagem estratégica que pretendeu combinar Sustentabilidade e Desenvolvimento, partindo das complexas dimensões-problema do envelhecimento e do despovoamento, mas acreditando que a reestruturação das cadeias de valor produtivo, a integração em redes e a renovação dos modos de vida e de trabalho, são possíveis e materializáveis naquele período.

Foram definidos os seguintes **eixos de intervenção**:

1. Preservação e Valorização dos recursos naturais (Redes e Ecossistemas naturais);
2. Qualificação das Infraestruturas territoriais (Redes de Integração territorial e urbana);
3. Competitividade Económica (Redes e Cadeias de valor produtivas);
4. Desenvolvimento Social (Redes de Qualidade de vida e de Inclusão social);
5. Governação e Afirmação territorial (Redes de articulação - Governação e Marketing).

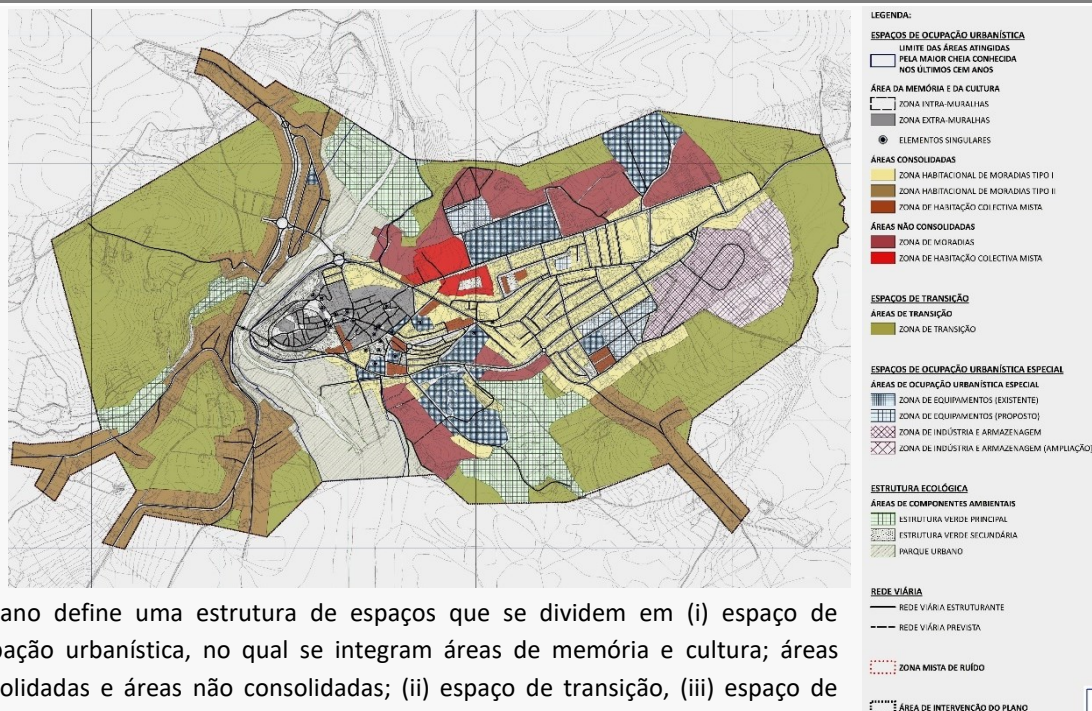
A estes associam-se os seguintes **objetivos estratégicos**:

- **OE1. Preservar e valorizar os recursos naturais de suporte da qualidade de vida, da saúde, do bem-estar e das atividades produtivas**, designadamente, através do aproveitamento dos recursos naturais (água, solo, floresta e ecossistemas naturais) e da criação de produtos e serviços com potencial de mercado (associados a marcas como Sortelha, Malcata e Côa) em iniciativas de micro e pequenas empresas nas áreas da agricultura e silvicultura, agroindústria, turismo, saúde e bem-estar, lazer/aventura, mas também na área das indústrias criativas e do conhecimento.
- **OE2. Manter e reforçar as redes de infraestruturas, as áreas urbanas e a estrutura edificada como suportes da articulação e da valorização territorial**, designadamente, através de medidas de manutenção e melhoramento das redes de saneamento básico e de transportes - reafirmando a intenção de reforçar as ligações à A23 e à A25, bem como da intervenção no aproveitamento dos espaços públicos e privados existentes em meio urbano e do extenso património arquitetónico e histórico do Concelho (produtores de amenidades e ambiências essenciais para o bem-estar).
- **OE3. Reforçar a inovação e a competitividade do sistema produtivo, promovendo a criação de cadeias de valor transversais aos setores da economia**, designadamente, com o apoio ao empreendedorismo de base local, à atração de investimento externo e de recursos de iniciativa com origem noutros territórios, o apoio à instalação de atividades criativas, à criação de produtos e serviços compostos e inovadores, com selo de qualidade e sustentabilidade, e a dinamização de iniciativas ligadas ao turismo e ao conhecimento.

- **OE4. Rejuvenescer e apoiar a inclusão social e a qualidade de vida dos residentes**, designadamente, através de melhoria do acesso aos bens e serviços e com recurso a medidas de atração e fixação de população jovem e em idade adulta, associadas a processos inovadores de criação de emprego, integrados na sociedade do conhecimento e numa ótica de promoção do empreendedorismo responsável de base territorial.
- **OE5. Modernizar e densificar as redes de comunicação, de cooperação e de afirmação territorial**, designadamente, os mecanismos de partilha de informação, as adaptações organizativas para o adequado funcionamento numa sociedade dinâmica e em rede, a melhoria das relações entre atores de desenvolvimento local, a criação de iniciativas e projetos empreendedores em parceria, bem como de estratégias de comunicação e marketing territorial.

Fonte: Município de Sabugal

Plano de Urbanização do Sabugal



O Plano define uma estrutura de espaços que se dividem em (i) espaço de ocupação urbanística, no qual se integram áreas de memória e cultura; áreas consolidadas e áreas não consolidadas; (ii) espaço de transição, (iii) espaço de ocupação urbanística especial e (iv) estrutura ecológica.

A ARU integra diversas classes e categorias de espaço, nomeadamente a totalidade do espaço classificado como “área de memória e cultura”, com especiais requisitos de intervenção urbanística, e “parque urbano” destinado a recreio e lazer da população.

Fonte: Município de Sabugal

Figura 32. Síntese de alguns dos instrumentos que definem opções de desenvolvimento municipal com incidência na ARU da ZASPU

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana iniciada com a ARU da sede de concelho, a ORU da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 33):

- (i) a **visão**, que define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção;
- (ii) os **eixos estratégicos** que traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **objetivos específicos**/concretos a alcançar;
- (iii) os **projetos estruturantes**, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as **ações prioritárias**.



Figura 33. Níveis de definição da estratégia

Com este enquadramento e sustentado na análise de contexto apresentada, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU da ZASPU contribui para promover a reabilitação e revitalização urbanas nas suas múltiplas dimensões, entre elas a preservação e valorização patrimonial e cultural, a coesão socioeconómica e urbanística e a sustentabilidade ambiental, contribuindo para a qualidade de vida dos residentes e utilizadores desta área urbana central. Na definição das propostas estratégicas foram também considerados os seguintes princípios que norteiam a política de reabilitação urbana:

“a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;

b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;

- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.”¹³*

¹³ RJRU

4.1. Visão

A **visão** parte de um conceito amplo de reabilitação urbana, em que esta é assumida como importante estímulo ao desenvolvimento territorial, socioeconómico e cultural da área de intervenção, com consequências diretas na qualidade de vida da população e com efeitos multiplicadores na competitividade e atratividade da ARU. Assume especial relevo o carácter necessariamente integrado e integrador das abordagens e intervenções a concretizar nas múltiplas dimensões a considerar, nomeadamente patrimonial, funcional, económica, social, cultural e ambiental da ARU.

Neste contexto, a estratégia territorial e operacional dá resposta às questões e desafios aqui identificados e que passam pela proteção e valorização dos espaços de memória e cultura, pela valorização e proteção da estrutura ecológica urbana e pela qualificação e coesão dos espaços urbanos multifuncionais onde se concentram áreas habitacionais, equipamentos, serviços e comércio, polarizadores de importantes dinâmicas e fluxos de procura. Com efeito, no contexto concelhio, a cidade de Sabugal é o polo agregador, concentrando serviços e equipamentos de suporte aos diversos aglomerados urbanos que pontuam o território concelhio. O desenvolvimento da cidade, nomeadamente da sua zona antiga e parque urbano, áreas mais sensíveis, e das respetivas dinâmicas territoriais é, por isso, determinante para impulsionar o desenvolvimento económico, social e territorial do concelho.

Afirma-se como essencial a consolidação de um paradigma urbano inovador que dê uma resposta proativa aos problemas que atualmente este território enfrenta e que se relacionam, de forma direta e indireta, com um cenário de envelhecimento e perda demográfica verificado em toda a sub-região e no concelho. Este imperativo demográfico, com repercussões nas dimensões económica e social mostra a necessidade de reforçar um modelo de desenvolvimento urbano sustentável que promova a reabilitação das áreas consolidadas e áreas mais sensíveis do ponto de vista patrimonial (cultural e natural) e promova a simbiose entre dinâmicas económicas, culturais e sociais, nomeadamente num quadro territorial transfronteiriço.

Face ao exposto, a **visão** proposta assume o património cultural (material e imaterial) e património natural (recursos e paisagem) como elementos distintivos deste território central da cidade de Sabugal e como âncoras para uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano sustentável focada neste tecido urbano sensível da zona antiga e parque urbano e que tem um papel estruturante a nível local e concelhio.

Três desafios que passam pela capacidade de reabilitar, renovar e revitalizar a ARU tirando partido destes fatores distintivos, mobilizando a comunidade local e criando as condições para o aumento da população, nomeadamente através da qualificação e dinamização de novas atividades económicas e do aumento da oferta habitacional, por via da reabilitação do edificado.

Visão:

SABUGAL: Uma cidade transfronteiriça que valoriza o seu PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL como ativo estrutural para a sua competitividade e desenvolvimento urbano sustentável

A Visão assume a reabilitação e regeneração urbana como importante ferramenta para o desenvolvimento urbano integrado e sustentável e encerra em si os desígnios de valorização do património natural e cultural como elementos chave da coesão territorial e social e como fatores distintivos e impulsionadores de dinâmicas sociais e económicas capazes de consolidar a competitividade do centro urbano sede de concelho. Com este enquadramento, esta visão de futuro compreende a consolidação de uma cidade atrativa para residentes, visitantes/turistas e investidores, numa abordagem integrada de reabilitação urbana que abrange todas as componentes de intervenção no espaço urbano (tecido e malha urbana e estrutura ecológica), numa conjuntura de governação focada na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Nos últimos anos o município tem promovido diversas intervenções de recuperação de espaços naturais/estrutura ecológica e de espaços consolidados, existindo, contudo, a necessidade de agir proactivamente na revitalização desta ARU.

4.2. Eixos estratégicos e objetivos

A operacionalização da visão concretiza-se em três eixos estratégicos, como referido, correspondentes a três domínios estratégicos de abordagem: (1) sustentabilidade ambiental; (2) património e cultura e (3) coesão e revitalização urbanas.

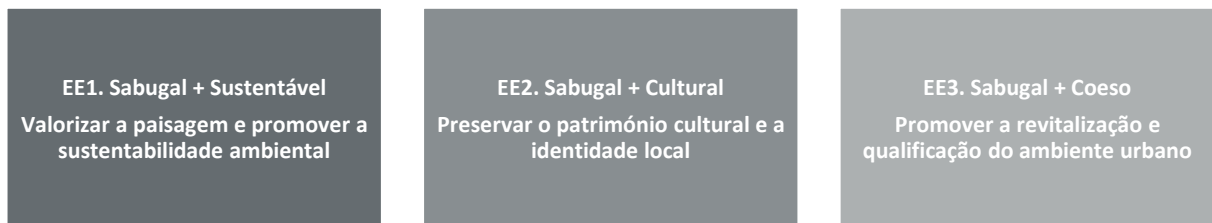


Figura 34. Eixos estratégicos

Estes eixos estratégicos encerram respostas aos múltiplos desafios identificados, em dimensões materiais e imateriais de intervenção que se complementam e das quais depende o sucesso da abordagem de reabilitação urbana da ARU da ZASPU, tendo em vista a melhoria do ambiente urbano por via da preservação patrimonial, reabilitação e requalificação do tecido urbano, da malha urbana enquanto espaço estruturação urbana e de convívio, assim como dos equipamentos, serviços e comércio de proximidade, complementadas por ações imateriais de ativação e mobilização da comunidade nas mais diversas áreas: económica, social, cultural e ambiental.

De seguida apresenta-se, em maior detalhe, cada um dos três eixos estratégicos (EE) e os respetivos objetivos.

EE1. Sabugal + Sustentável | Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental

O património natural, em particular a frente ribeirinha – rio Côa, é um dos elementos distintivos e estruturantes da ARU. Este espaço amplo e com diferentes níveis de intervenção humana é o principal corredor ecológico da cidade, criando um contínuo com a envolvente natural. Complementarmente a esta âncora de estruturação da ARU, destacam-se espaços de lazer, áreas de equipamentos e, contíguos, espaços agrícolas, pequenos talhões de geometria variável, cultivados que se afiguram como outro tipo de espaços de lazer e de enquadramento paisagístico em simbiose com as áreas consolidadas

Com este contexto presente na ARU, o presente EE foca-se na contínua valorização do equilíbrio ambiental e da sustentabilidade, através de uma gestão eficiente dos recursos naturais e do equilíbrio entre espaços consolidados e espaços verdes, potenciando o desenvolvimento urbano sustentável. Também integrados no presente EE estão a modernização e adequação de infraestruturas urbanas (abastecimento de água, eletricidade, águas residuais e resíduos) no sentido de tornar mais eficiente e sustentável a gestão de recursos, atenuando potenciais impactos da ocupação urbana sobre os ecossistemas naturais.



Figura 35. Espaços da estrutura ecológica urbana

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe1. Valorizar a frente ribeirinha fortalecendo a rede ecológica urbana e a sua articulação com a envolvente natural
- Oe2. Potenciar e qualificar espaços de produção agrícola
- Oe3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas
- Oe4. Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos



Figura 36. Elementos/dimensões chave associados ao EE1

Eixo EE2. Sabugal + Cultural | Preservar o património cultural e a identidade local

A ARU concentra património edificado com grande valor histórico e cultural, entre o qual se destaca o “Castelo do Sabugal e o resto da respetiva muralha”, importante marco da paisagem construída da ARU, classificado como Monumento Nacional. O núcleo antigo que o rodeia e enquadra configura-se também como elemento de elevado valor arquitetónico e urbanístico, integrando o espaço urbano consolidado (Plano de Urbanização) na categoria “área da memória e da cultura” e vários elementos distintivos como os Imóveis de Interesse Público - pedra gravada com a medida de comprimento – côvado – existente na fachada principal da igreja matriz da vila do Sabugal e Pelourinho do Sabugal, entre outros elementos.

Para além do património construído, destaca-se o património imaterial associado aos saberes da comunidade local, como importantes elementos identitários a preservar e valorizar (artes e ofícios / profissões tradicionais do Sabugal - alfaiate, carpinteiro, tecedeira, costureira, latoeiro, sapateiro, ferreiro, funileiro, etc.).

O EE2 foca-se no património cultural e na identidade como recursos distintivos âncora para o desenvolvimento local.



Figura 37. Elementos do património cultural presente na ARU

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe5. Salvaguardar e preservar o património histórico e cultural (material e imaterial) com elevado interesse identitário e turístico
- Oe6. Potenciar e divulgar a identidade, a história e a cultura e promover a dinamização cultural da ARU
- Oe7. Promover o turismo cultural e criar novas experiências centradas no património e na identidade local



Figura 38. Elementos/dimensões chave associados ao EE2

EE3. Sabugal + Coeso | Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano

A ARU é composta por diversos núcleos que testemunham diferentes fases de expansão/crescimento urbano, com características distintas na malha urbana. Na zona antiga, destacam-se os núcleos intra e extra muralhas (o primeiro estruturado por um conjunto de arruamentos que se ligam ao Castelo; e o segundo estruturando pela rua 5 de outubro e por um conjunto de arruamentos convergentes com esta), com uma malha mais orgânica influenciada pela morfologia do terreno. Nas zonas mais recentes verifica-se uma ocupação mais linear, ao longo de grandes avenidas., sendo também de destacar uma importante zona de equipamentos periféricos, que envolvem a zona mais antiga e consolidada.

Em todo este espaço, com especial enfoque nas zonas mais antigas verificam-se casos de degradação de edificado, pondo em causa a salubridade e segurança urbanas.

Nestas diferentes áreas encontram-se funções diversas, com destaque para os serviços e comércio que geram fluxos constantes e dão vida à ARU. O espaço público também é diverso e multifuncional, com espaços de circulação e de estar que “desafogam” áreas consolidadas e potenciam a socialização e encontro da comunidade.



Figura 39. Exemplos de imóveis degradados, focos de desqualificação do ambiente urbano

O EE3 foca-se na necessidade de uma intervenção integrada e multidimensional, quer no edificado como no espaço público, contribuindo para a qualificação do ambiente urbano e tornando-o num elemento determinante para a promoção a inclusão ativa da comunidade local.

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe8. Incentivar a reabilitação do tecido urbano
- Oe9. Qualificar os espaços públicos como elementos de estruturação e qualificação do tecido urbano e vivências coletivas
- Oe10. Revitalizar, dinamizar e qualificar o comércio local como âncora de um território vibrante
- Oe11. Promover modelos urbanos e dinâmicas socioculturais diversificados e inclusivos que garantam a qualificação do território e da vida dos residentes



Figura 40. Conceitos/dimensões chave associados ao EE3

Tabela 14. Matriz de Eixos e objetivos

Visão	SABUGAL: Uma cidade transfronteiriça que valoriza o seu PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL como ativo estrutural para a sua competitividade e desenvolvimento urbano sustentável		
Eixos estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
Objetivos específicos	<p>Oe 1. Valorizar a frente ribeirinha fortalecendo a rede ecológica urbana e a sua articulação com a envolvente natural</p> <p>Oe 2. Potenciar e qualificar espaços de produção agrícola</p> <p>Oe 3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas</p> <p>Oe 4. Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos</p>	<p>Oe 5. Salvar e preservar o património histórico e cultural (material e imaterial) com elevado interesse identitário e turístico</p> <p>Oe 6. Potenciar e divulgar a identidade, a história e a cultura e promover a dinamização cultural da ARU</p> <p>Oe 7. Promover o turismo cultural e criar novas experiências centradas no património e na identidade local</p>	<p>Oe 8. Incentivar a reabilitação do tecido urbano</p> <p>Oe 9. Qualificar os espaços públicos como elementos de estruturação e qualificação do tecido urbano e vivências coletivas</p> <p>Oe 10. Revitalizar, dinamizar e qualificar o comércio local como âncora de um território vibrante</p> <p>Oe 11. Promover modelos urbanos e dinâmicas socioculturais diversificados e inclusivos que garantam a qualificação do território e da vida dos residentes</p>

5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

5.1. Projetos estruturantes

Tendo em consideração que a Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano”, identifica-se um conjunto de **projetos estruturantes** alinhados com os três eixos estratégicos e os objetivos específicos definidos.

Neste enquadramento integram o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU da ZASPU nove projetos estruturantes (P) (ver Tabela 15) que alavancam um processo integrado e sustentado de reabilitação urbana da ARU através da geração de dinâmicas que se espera possam estimular outros investimentos, públicos e/ou privados, de forma coerente e sustentável, contribuindo para a reabilitação urbana.

Em síntese o quadro estratégico proposto é apresentado na tabela seguinte, no qual se integram os projetos estruturantes:

- **P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico:** Alinhado com o EE1, este projeto foca-se na estrutura ecológica, nomeadamente na preservação e valorização dos elementos que a constituem e que possuem diferentes funções no ecossistema urbano, nomeadamente de lazer e recreio e de produção, contribuindo para o equilíbrio e sustentabilidade do ambiente urbano, numa dimensão visível e com influência direta na melhoria da qualidade de vida da população.
- **P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas:** Integrado no EE1, este projeto estruturante foca-se na dimensão infraestrutural existente no território da ARU e que engloba as redes básicas de tratamento de águas residuais, águas e pluviais (incluindo gestão de impactos e controle de caudal do Rio), iluminação pública e tratamento e valorização de resíduos urbanos.
- **P 03. Mobilidade Urbana Sustentável:** Ainda no EE1 integra-se o presente projeto estruturante, no qual se incluem ações ligadas à promoção da mobilidade suave – pedonal e ciclável e à criação de bolsas de estacionamento em locais estratégicos e que possam diminuir fluxos viários gerados pela procura de espaços de paragem e conseqüente aumento das emissões de GEE dentro da ARU.
- **P 04. Preservação e valorização do património cultural:** Materializando o EE2 e os seus objetivos, este projeto estruturante foca-se na valorização dos espaços de cultura e memória identificados no PU, mais concretamente nos elementos patrimoniais nele integrados e que importa salvaguardar. Integra uma dimensão de intervenção material dos elementos construídos e também uma dimensão imaterial de valorização do património cultural.
- **P 05. Promoção do turismo cultural:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante está focado no reforço da ativação económica do aglomerado, ancorada na dimensão turística e tirando assim partido da multiplicidade de elementos do património cultural material e imaterial que podem alavancar a qualificação de espaços públicos e mesmo de espaços em domínio privado (nomeadamente comércio).

- **P 06. Qualificação estrutural do parque edificado:** Alinhado com o EE3, o presente projeto estruturante foca-se no tecido urbano e na dimensão primordial da ORU ligada à reabilitação do edificado em mau estado de conservação e ruína, acautelando que as intervenções não adulteram a qualidade arquitetónica e estética que se pretende garantir, nomeadamente nas áreas mais antigas.
- **P 07. Qualificação da rede de espaços públicos:** Integrado também no EE3, o presente projeto estruturante foca-se na qualificação da malha urbana da ARU e nas necessidades verificadas nas suas duas principais dimensões, i.e., circulação e estar, criando uma rede que cumpra os requisitos de conforto e segurança adequados.
- **P 08. Valorização e qualificação da diversidade funcional:** Ligado ao EE3, o presente projeto estruturante integra propostas de intervenção ligadas à valorização da diversidade funcional da ARU, nomeadamente na qualificação e revitalização de espaços comerciais e de serviços e equipamentos públicos que servem a população da ARU e de todo o concelho.
- **P 09. Promoção da inclusão social:** O último projeto estruturante, associado à materialização do EE3, está relacionado com a promoção de um território inclusivo que promova a qualidade de vida dos seus residentes, proporcionando espaços passíveis de serem apropriados por toda a comunidade. Este projeto estruturante integra ações de carácter material, focadas na melhoria da acessibilidade universal, e imaterial, ligadas à inclusão da população mais frágil e à promoção do envelhecimento ativo.

Tabela 15. Estratégia Territorial e Operacional da ORU da ZASPU: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes

Visão	SABUGAL: Uma cidade transfronteiriça que valoriza o seu património cultural e natural como ativo estrutural para a sua competitividade e desenvolvimento urbano sustentável		
Eixos estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
Objetivos estratégicos	Oe 1. Valorizar a frente ribeirinha fortalecendo a rede ecológica urbana e a sua articulação com a envolvente natural Oe 2. Potenciar e qualificar espaços de produção agrícola Oe 3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas Oe 4. Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos	Oe 5. Salvar e preservar o património histórico e cultural (material e imaterial) com elevado interesse identitário e turístico Oe 6. Potenciar e divulgar a identidade, a história e a cultura e promover a dinamização cultural da ARU Oe 7. Promover o turismo cultural e criar novas experiências centradas no património e na identidade local	Oe 8. Incentivar a reabilitação do tecido urbano Oe 9. Qualificar os espaços públicos como elementos de estruturação e qualificação do tecido urbano e vivências coletivas Oe 10. Revitalizar, dinamizar e qualificar o comércio local como âncora de um território vibrante Oe 11. Promover modelos urbanos e dinâmicas socioculturais diversificados e inclusivos que garantam a qualificação do território e da vida dos residentes
Projetos estruturantes	<ul style="list-style-type: none"> • P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico • P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas • P 03. Mobilidade Urbana Sustentável 	<ul style="list-style-type: none"> • P 04. Preservação e valorização do património cultural • P 05. Promoção do turismo cultural 	<ul style="list-style-type: none"> • P 06. Qualificação estrutural do parque edificado • P 07. Qualificação da rede de espaços públicos • P 08. Competitividade e qualificação da diversidade funcional • P 09. Promoção da inclusão social

5.2. Ações prioritárias

A operacionalização da estratégia definida para a Operação de Reabilitação Urbana da Zona Antiga de Sabugal e Parque Urbano concretiza-se através da implementação dos nove projetos estruturantes que, pela sua natureza, são catalisadores de dinâmicas de transformação e revitalização do território de intervenção. Os projetos estruturantes materializam-se por via de ações prioritárias (AP) focadas no tratamento das fragilidades identificadas e orientadas para a melhoria da qualidade e sustentabilidade do ambiente urbano na ARU.

Na Tabela 16 sistematizam-se os nove projetos estruturantes (P) e as vinte e três ações prioritárias (AP) que os integram. As fichas síntese dos projetos estruturantes incluem a identificação do projeto, dos objetivos específicos para os quais concorrem, uma breve descrição, as ações prioritárias que englobam e a avaliação do seu impacto em diferentes eixos estratégicos. As fichas das ações prioritárias, para além da descrição, integram a calendarização indicativa e estimativa orçamental, bem como a natureza e a identificação de fonte potenciais de financiamento (ver Figura 41).

AP x.x.									
Descrição									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
•									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

Figura 41. Modelo de ficha síntese de AP

Tabela 16. Estratégia territorial e operacional da ORU da ZASPU: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico	AP 01.1. Parque Urbano do Sabugal
		AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana
	P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas	AP 02.1. Modernização das infraestruturas urbanas
		AP 02.2. Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização
		AP 02.3. Manutenção da rede de iluminação pública eficiente e reforço de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos
	P 03. Mobilidade Urbana Sustentável	AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave
		AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS)
		AP 03.3. Organização das acessibilidades e a gestão da mobilidade viária
	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	P4. Preservação e valorização do património cultural
AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial		
P5. Promoção do turismo cultural		AP 05.1. Criação de rede de espaços com história do Sabugal
		AP 05.2. Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal
		AP 05.3. Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais
EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano	P6. Qualificação estrutural do parque edificado	AP 06.1. Reabilitação do parque edificado privado
		AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana
	P7. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 07.1. Qualificação da rede de circulação
		AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar
	P8. Competitividade e qualificação da diversidade funcional	AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais
		AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos
		AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos
	P9. Promoção da inclusão social	AP 09.1. Promoção da acessibilidade universal
		AP 09.2. Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo
		AP 09.3. Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis

P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico

- Objetivos**
- Oe1. Valorizar a frente ribeirinha fortalecendo a rede ecológica urbana e a sua articulação com a envolvente natural
 - Oe2. Potenciar e qualificar espaços de produção agrícola
 - Oe3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas
 - Oe4. Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos

Descrição

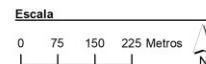
O presente projeto foca-se na estrutura ecológica, nomeadamente na preservação e valorização dos elementos que a constituem e que possuem diferentes funções no ecossistema urbano, nomeadamente de lazer e recreio e de produção, contribuindo para o equilíbrio e sustentabilidade do ambiente urbano, numa dimensão visível e com influência direta na melhoria da qualidade de vida da população.

A concretização do P1 integra duas ações prioritárias. A primeira encontra-se ligada à plena implementação do Parque Urbano da Cidade, com as suas múltiplas áreas funcionais e o seu papel chave no equilíbrio ambiental da ARU e na qualidade de vida da população, oferecendo espaços de estar, de recreio, de jogo e de encontro, com carácter mais e menos formal. A segunda ação corresponde à qualificação dos restantes elementos da estrutura verde urbana através de intervenções de melhoria de parques e jardins existentes na ARU e valorização paisagística, com espaços permeáveis e arborização, nos espaços públicos de estar e de circulação, procurando criar contínuos ecológicos em toda a ARU.



P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- AP 01.1. Parque Urbano do Sabugal
- ▨ AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 01.1. Valorização do Parque Urbano • AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	<p>EE1. Sabugal + Sustentável</p> <p>Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental</p> <p style="text-align: center;">***</p>	<p>Eixo EE2. Sabugal + Cultural</p> <p>Preservar o património cultural e a identidade local</p> <p style="text-align: center;">*</p>	<p>EE3. Sabugal + Coeso</p> <p>Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano</p> <p style="text-align: center;">**</p>

AP 01.1.		Valorização do Parque Urbano							
Descrição									
<p>O Parque Urbano, localizado nas margens do rio Côa, abrange uma área de 27 hectares e corresponde ao principal espaço verde de lazer presente na ARU, destinado ao recreio da população. A frente ribeirinha, área onde se localiza o Parque Urbano, é um espaço natural estruturante da estrutura ecológica urbana, e consequentemente da ARU, fortalecendo as ligações com a envolvente natural/agrícola e garantindo o equilíbrio entre a ocupação humana e essa envolvente natural.</p> <p>A presente AP corresponde territorialmente à área delimitada como Parque Urbano e visa dar continuidade às atividades de valorização deste espaço âncora da estrutura ecológica urbana e que assume um papel importante para as vivências / lazer e qualidade de vida da população, numa lógica de articulação dos espaços construídos e espaços naturais da rede ecológica concelhia.</p> <p>Em termos operacionais, esta AP envolve a criação de novos espaços de fruição coletiva junto às margens do plano de água, com a extensão das intervenções para reforço de áreas de usufruto da população:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenção na praia fluvial da Devesa: criação de piscina de água natural e piscina para crianças; criação de zona de apoio com balneários e instalações sanitárias; campo de jogos e um pequeno areal; parque de manutenção • Instalação de geiser no rio Côa • Definição / criação de percursos ribeirinhos (preferencialmente, mantendo a permeabilidade do solo), que estimulem a prática de atividade física ao ar livre e o contacto com a natureza. Em articulação com estes percursos deve ser verificada a necessidade de instalação de iluminação e mobiliário urbano – bebedouros, papeleiras, bancos...). <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção da qualidade da rede de espaços públicos.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Junta de Freguesia da UF do Sabugal e Aldeia de Santo António							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana

Descrição

A presente AP visa consolidar a estrutura verde da ARU, criando canais de ligação e espaços verdes que permitam a articulação de diferentes espaços do aglomerado com a frente ribeirinha / parque urbano (AP 01.1) e, por consequência, com a envolvente agrícola e natural. Para tal, a AP assenta na criação de uma rede espaços verdes como jardins, arruamentos ou praças arborizadas entre outros, e integra como atividades as seguintes:

Intervenção de manutenção e qualificação de parques e jardins urbanos, nomeadamente, o jardim do Sabugal, o espaço de enquadramento do Castelo (manutenção / valorização da encosta, espaço ajardinado de ligação da cota alta à cota baixa) e a requalificação do jardim do rio Côa

- Criação de novos espaços verdes / permeáveis e arborização em espaços públicos, de forma a estruturar um contínuo verde e consolidar a rede de corredores ecológicos urbanos, nomeadamente:
 - Renovação da estrutura verde do Largo da Fonte (em curso), que integra (i) intervenção centrada na criação de espaço verde urbano; (ii) manutenção do Chafariz como elemento central de referência absorvendo a temática da água e a sua relação com o rio Côa; (iii) melhoria da acessibilidade e mobilidade, promovendo a circulação pedonal e a supressão de barreiras arquitetónicas - design inclusivo; (iv) manutenção de área de estacionamento compatível com os usos do espaço, sem prejuízo das áreas de estacionamento periféricas que também suportam a carga do Largo da Fonte, como é o caso da Rua Luís de Camões e espaço em frente ao tribunal; (v) promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos - mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade.
 - Criação de escultura verde (jardim temático alusivo ao Milagre das Rosas): implantação, em pleno centro histórico do Sabugal e junto ao Castelo, num terreno da Rua de Alcanizes, exposto a Sudoeste (com ampla visão para e a partir da zona ribeirinha), de uma “escultura verde”. Este jardim temático será maioritariamente formado por rosas de várias espécies/variedades, dotado de tridimensionalidade (estruturas que conferem escala vertical e realçam o esquema de plantação), e que formam um espaço de visitação, interpretação e abordagem histórico-lúdica centrada no milagre das rosas e, conseqüentemente, no processo de relançamento e consolidação da vida urbana encetado por D. Dinis, no século XIII.
 - Valorização ambiental dos espaços públicos, com o incremento de espaços permeáveis e da arborização dos arruamentos: manutenção da arborização linear existente e reforço em eixos cujo perfil o permita (neste âmbito, pode ainda ser mantida a vegetação espontânea nas caldeiras das árvores de forma a proteger os insetos polinizadores).

Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção da qualidade da rede de espaços públicos.

Promotor CM Sabugal	Principais entidades a envolver Junta de Freguesia da UF do Sabugal e Aldeia de Santo António								
Natureza do investimento Público	Estimativa do investimento								
	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€				
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P02	Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas • Oe4. Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos 		
Descrição	<p>O presente projeto foca-se na dimensão infraestrutural existente no território da ARU e que engloba as redes básicas de abastecimento de água, tratamento de águas residuais e pluviais (incluindo gestão de impactos e controle de caudal do Rio), iluminação pública e tratamento/valorização de resíduos.</p> <p>No desafio de reforço da sustentabilidade e minimização dos impactos da ocupação urbana, a vertente infraestrutural, nomeadamente a sua gestão eficiente e adaptação à realidade local, é essencial para que se concretize uma adequada utilização de recursos. Tendencialmente, estão associados aos espaços urbanos mais densos e com maiores quantitativos populacionais e de atividades, as maiores intensidades de utilização de recursos e as maiores pressões sobre a capacidade de carga do território, sendo crucial, no horizonte de implementação da ORU da ZASPU modernizar, qualificar e adequar as redes de infraestruturas básicas às especificidades locais, diminuindo a “pegada ecológica” da cidade no seu território natural de suporte.</p> <p>À operacionalização do P02 estão associadas três AP, ligadas às infraestruturas básicas à gestão de resíduos/economia circular e à eficiência energética da rede pública.</p>		
	Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU.		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 02.1. Modernização das infraestruturas urbanas • AP 02.2. Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização • AP 02.3. Manutenção da rede de iluminação pública eficiente e reforço de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	<p>EE1. Sabugal + Sustentável</p> <p>Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental</p>	<p>Eixo EE2. Sabugal + Cultural</p> <p>Preservar o património cultural e a identidade local</p>	<p>EE3. Sabugal + Coeso</p> <p>Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano</p>
	***	*	**

AP 02.1		Modernização das infraestruturas urbanas							
Descrição									
<p>A presente ação visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, garantindo a qualidade e a sustentabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento, no âmbito do ciclo urbano da água, concretizando-se em intervenções de reforço e modernização das redes, com evidentes ganhos ao nível da eficiência e gestão dos recursos e da qualidade do serviço prestado (em alinhamento com o <u>Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais 2020</u> – PENSAAR, que define como eixos prioritários “Melhoria da qualidade dos serviços prestados” e “Otimização e gestão eficiente dos recursos”, entre outros).</p> <p>Assim, a AP integra, no horizonte dos 10 anos, a resposta às necessidades de extensão/modernização da rede de abastecimento de água e saneamento de águas residuais. As intervenções preconizadas para as duas redes de infraestruturas básicas deverão ser realizadas de forma faseada e de acordo com as necessidades, em articulação com as demais intervenções no espaço público e visam a melhoria das infraestruturas e serviço prestado à população, contribuindo para a diminuição de perdas no sistema e, conseqüentemente, para a diminuição da pressão sobre as massas de água.</p> <p>Simultaneamente, a AP pode integrar também ações de manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais (de forma a reduzir a sobrecarga do sistema e minimizar o risco de inundações urbanas, podem ser avaliados / aplicadas soluções alternativas à expansão das condutas, através de métodos de retenção ou infiltração nas zonas onde a precipitação cai – jardins de chuva; valas drenantes; pavimentos drenantes).</p> <p>Esta AP é uma corresponsabilidade do município e das empresas responsáveis pelas redes em causa, sendo as intervenções assumidas por estas últimas pois são as entidades responsáveis pela gestão e distribuição dos serviços.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal Empresas operadoras/ gestoras das infraestruturas básicas		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento próprio (dos promotores) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 02.2		Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização							
Descrição									
<p>A transição para a economia circular é uma das formas de dar resposta a diversos desafios ambientais e económicos atuais. Esta “<i>consiste num modelo económico regenerativo e restaurador, em que os recursos (materiais, componentes, produtos, serviços) são geridos de modo a preservar o seu valor e utilidade pelo maior período de tempo possível. Desta forma, aumenta-se a produtividade dos recursos, preserva-se o capital natural bem como o capital financeiro das empresas e sociedade civil (economiacircular.gov.pt/)</i>”.</p> <p>O Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal (aprovado pela RCM n.º 190-A/2017) determina a necessidade de atuar em três níveis – macro; meso (setoriais) e micro (locais). É neste último que se enquadra a presente AP que visa contribuir para a diminuição da produção de resíduos urbanos (quer do setor doméstico quer não doméstico – atividades económicas) e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos mesmos, impulsionando a transição para a economia circular. Para tal, a AP integra a avaliação e consequente implementação das seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementação de sistema de compostagem comunitária / doméstica, incluindo instalações e/ou equipamentos ambientalmente adequados, que contribuam para a recolha seletiva de biorresíduos. A este sistema poderá estar associado um piloto de compostagem urbana, que permita fertilizar espaços verdes públicos e privados, nestes últimos com especial enforque nos terrenos agrícolas que integram o Parque Urbano. • Teste de sistema PAYT (<i>pay-as-you-throw</i>): aplicando aos consumidores uma taxa variável em função da quantidade de resíduos produzidos. De acordo com o Guia técnico da ERSABR, estes sistemas dividem-se em duas grandes categorias: os que se baseiam na identificação do utilizador – que são apanágio dos processos de deposição coletiva na via pública – e os que se fundamentam na identificação do recipiente de deposição, saco ou contentor – compatíveis com a recolha porta-a-porta. Em ambos os casos, podem corresponder a sistemas por volume ou peso. Neste contexto, sugere-se a implementação de um projeto-piloto na ARU que, posteriormente, poderá ser alargado a outras áreas do concelho, tendo em consideração que a “<i>aplicação do princípio do poluidor-pagador pela diferenciação de sistemas de tarifação consoante a produção de resíduos através de sistemas de tipo pay-as-you-throw (PAYT) é reconhecida pelas mais-valias que apresenta em termos ambientais (enquanto estímulo para a redução da produção de resíduos e aumento da reciclagem), de equidade entre utilizadores e de equilíbrio económico-financeiro das entidades gestoras.</i>” <p>Estas atividades devem ser complementadas com a implementação de um Programa de Educação para a Economia Circular (campanhas de comunicação potenciando a alteração de comportamentos para a redução de desperdício e manutenção de bens e serviços; formação e disseminação de redes de partilha de recursos, de reparação e reutilização; entre outras), dirigidas a toda a comunidade.</p> <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade da entidade responsável pela recolha e valorização de resíduos (Resiestrela) em parceria com o Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Comunidade local							
Resiestrela		Junta de Freguesia da UF do Sabugal e Aldeia de Santo António							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio (entidades promotoras) • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 02.3.	Manutenção da rede de iluminação pública eficiente e reforço de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos								
Descrição									
<p>A rede de iluminação pública da ARU já dispõe de luminárias LED e com sistema de telegestão ativo, estando em fase de testes a possibilidade de alargamento destes sistemas à iluminação cénica.</p> <p>Neste contexto, a presente AP visa que, ao longo de 10 anos, seja mantida a eficiência na iluminação pública, através da abordagem de iluminação pública inteligente (monitorização, controlo e parametrização).</p> <p>Esta AP é uma responsabilidade do município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P03. Mobilidade Urbana Sustentável

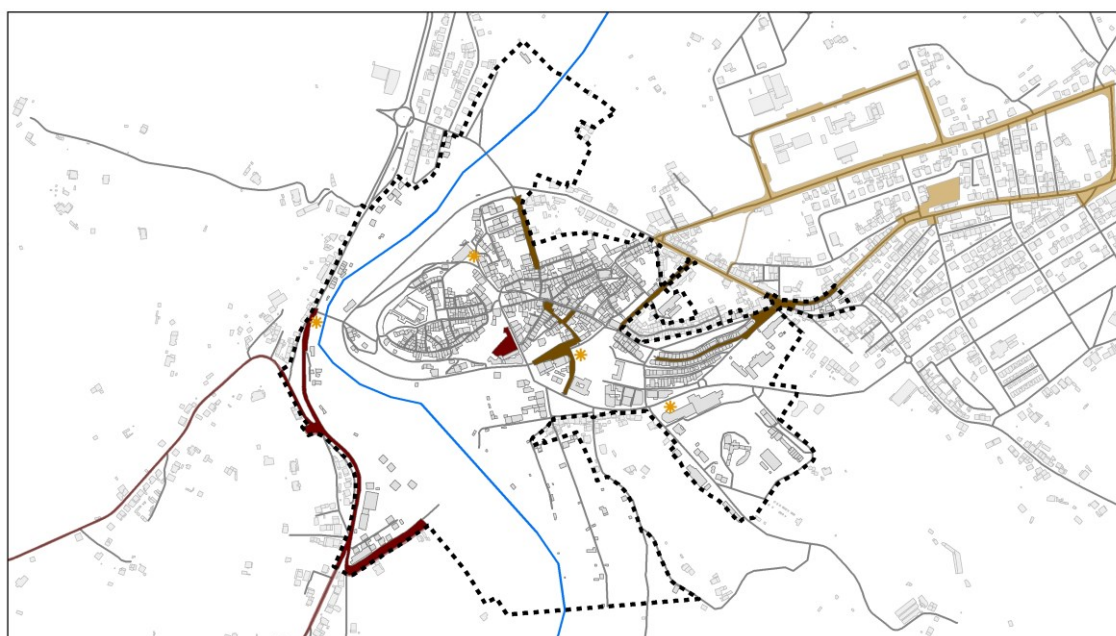
Objetivos • Oe 3. Promover padrões sustentáveis de apropriação dos espaços e de vivências urbanas

Descrição

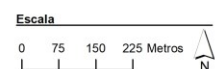
O presente projeto foca-se na intervenção em matéria de organização das acessibilidades e a gestão da mobilidade urbana, contribuindo para a promoção de um ambiente urbano com baixa emissão de carbono.

Neste contexto, o P03 inclui a dimensão da mobilidade suave, pedonal e ciclável, assim como as necessárias melhorias ao nível da circulação e estacionamento, no sentido de minorar a circulação viária relacionada com a procura de estacionamento, com elevado impacto em termos de emissões.

Integram o projeto estruturante três ações prioritárias – uma ligada à consolidação de redes contínuas de circulação pedonal e ciclável, tornando estes modos de deslocação mais seguros; a segunda ligada à avaliação e criação de um sistema de bicicletas urbanas que permita a descarbonização da mobilidade urbana e ainda uma ação ligada à melhoria da acessibilidades e gestão de mobilidade viária, com a consolidação de um sistema de estacionamento e um novo acesso à ARU que minimiza necessidades de fluxos viários no seu interior motivados pela procura de áreas para parar o automóvel.



P 03. Mobilidade Urbana Sustentável
 - - - - Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
 AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave
 * AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – BUS (indicativo)
 AP 03.3. Organização das acessibilidades e a gestão da mobilidade viária



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave • AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS) • AP 03.3. Organização de acessibilidades e gestão de mobilidade viária 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável	Eixo EE2. Sabugal + Cultural	EE3. Sabugal + Coeso
	Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Preservar o património cultural e a identidade local	Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
	***	*	**

AP 03.1		Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave							
Descrição									
<p>A presente AP corresponde à qualificação dos espaços de circulação pedonal e ciclável, visando a criação de uma rede contínua que viabilize as deslocações seguras no interior da ARU e entre a ARU e os espaços geradores de maiores fluxos (na proximidade / periferia), nomeadamente escolas e área industrial. Para tal, a ação integra diversas componentes, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalificação / manutenção dos passeios e passadeiras, incluindo a eliminação de barreiras arquitetónicas e garantia da acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida; • Infraestruturação das vias / criação de passeios em eixos onde ainda não existem; • Implementação de sinalética para vias partilhadas com bicicletas e peões. <p>No que diz respeito a intervenções prioritárias (a curto prazo) destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Circular interna de mobilidade suave e inclusiva de Sabugal (rua do Emigrante, em articulação com intervenções noutros arruamentos na proximidade, fora da ARU) • Rua António José Almeida • Rua Dr. Francisco Maria Manso • Rua dos Pontões <p>No decorrer do período de implementação do PERU, estas intervenções de valorização de redes de suporte à mobilidade suave podem ser alargadas a outras zonas da ARU.</p> <p>A implementação da AP é da responsabilidade do município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / mobilidade urbana sustentável) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 03.2		Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS)							
Descrição									
<p>A presente ação visa promover a utilização da bicicleta enquanto modo alternativo de deslocação em circuitos de proximidade, estando intimamente ligada à ação de valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave (AP3.1.). Para tal, a AP diz respeito à criação de um sistema de mobilidade ciclável partilhada essencialmente focada na resposta às necessidades dos residentes (casa-trabalho / casa-escola), na ARU e envolvente, mas que pode também ser utilizada como suporte à atividade turística (em complemento à <u>iniciativa em curso/teste</u> no Sabugal/Reserva Natural da Serra da Malcata, no âmbito do projeto <u>Moveletur – Turismo Sustentável e Mobilidade Elétrica em Espaços Naturais</u>).</p> <p>Com a criação do sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS) – pretende-se contribuir para a adoção gradual deste modo de transporte nas deslocações quotidianas. Neste contexto, serão disponibilizadas bicicletas de utilização coletiva em parqueamentos localizados em locais estratégicos da ARU. As estruturas de parqueamento disporão de fixação ao quadro para segurança adicional. A localização dos parqueamentos de bicicletas será avaliada, sendo desde já apontadas as seguintes hipóteses a analisar: terminal rodoviário; Largo da Fonte; Praça da República/Largo de S. Tiago; parque urbano.</p> <p>A implementação do sistema de aluguer, requer ainda a instalação de software/equipamento necessário à requisição/devolução. As soluções existentes serão analisadas prevendo-se que possa funcionar associado a uma app ou sistema de bilhética/pagamento através de cartão para utilizador temporário ou de longa duração (anual).</p> <p>Esta AP é uma responsabilidade do município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / mobilidade urbana sustentável) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 03.3		Organização de acessibilidades e gestão de mobilidade viária							
Descrição									
<p>As infraestruturas e meios de transporte associados à mobilidade de pessoas e bens são elementos com forte impacto no território urbano, quer do ponto de vista do ordenamento e desenho urbano como do ponto de vista ambiental nomeadamente em termos de emissões de GEE. É, pois, essencial minimizar o impacto do automóvel no espaço urbano, em particular nas zonas de maior densidade populacional e construtiva e nas zonas mais antigas / consolidadas onde, frequentemente, são mais intensos os constrangimentos/conflitos entre peões e automóvel (por exemplo, estacionamento informal a ocupar espaços de circulação pedonal).</p> <p>Com base nos constrangimentos detetados, verifica-se relevante intervir nos espaços públicos de circulação e estacionamentos, com o objetivo de melhorar as condições de acessibilidade dentro da ARU e as ligações ao exterior permitindo diminuir deslocações desnecessárias.</p> <p>Integram a presente AP as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalificação do acesso sul da cidade do Sabugal (integrando a requalificação de passeios, instalação de passadeiras desniveladas, sinalética, etc.) • Criação de bolsa de estacionamento, na Avenida das Tílias <p>Esta AP é uma responsabilidade do município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / mobilidade urbana sustentável) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P04.	Preservação e valorização do património cultural
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe 5. Salvar e preservar o património histórico e cultural (material e imaterial) com elevado interesse identitário e turístico • Oe 6. Potenciar e divulgar a identidade, a história e a cultura e promover a dinamização cultural da ARU • Oe 7. Promover o turismo cultural e criar novas experiências centradas no património e na identidade local

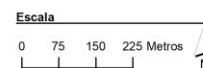
Descrição

O presente projeto foca-se na valorização dos espaços de cultura e memória identificados no Plano de Urbanização do Sabugal, que importa salvar e preservar, com destaque para os elementos classificados como Monumento Nacional (Castelo e muralha) e Imóvel de Interesse Público (pelourinho e elemento na fachada principal da igreja matriz). Contudo, o património cultural é assumido também na sua vertente imaterial, pelo que a valorização do património cultural imaterial consubstanciado por saberes, arte, ofícios entre outras manifestações da identidade local também são aqui valorizados. Face ao exposto, considerando que o P04 integra uma dimensão de intervenção material dos elementos construídos e também uma dimensão imaterial de valorização do património cultural, este é materializado através de duas ações prioritárias, indexadas às dimensões mencionada: Uma ação foca-se na vertente física de intervenção de preservação e valorização dos elementos patrimoniais classificados e espaços de enquadramento e outra AP é focada na valorização do património cultural imaterial, assumindo-se aqui a necessidade desta preservação ter também uma dimensão física relacionada com a criação de um espaço âncora para o efeito.



P4. Preservação e valorização do património cultural

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- AP 04.1. Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento
- AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 04.1. Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento • AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável	Eixo EE2. Sabugal + Cultural	EE3. Sabugal + Coeso
	Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Preservar o património cultural e a identidade local	Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
	**	***	**

AP 04.1		Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento							
Descrição									
<p>A presente AP visa o desenvolvimento de diversas intervenções que contribuem para a valorização dos elementos patrimoniais classificados, nomeadamente, no que diz respeito ao tratamento dos espaços contíguos de enquadramento de forma a preservar as suas características distintivas, a imagem e o ambiente urbano. Neste contexto, tem como território-alvo a área da Memória e da Cultura (zonas intramuralhas e extramuralhas), onde se localizam o Castelo e muralha (Monumento Nacional); pelourinho e Pedra gravada com a medida de comprimento (côvado) existente na fachada principal da igreja matriz (Imóveis de Interesse Público).</p> <p>A operacionalização da AP integra as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reabilitação de edifícios, ampliação do parque de estacionamento e arranjo paisagístico do jardim adjacente, no largo de São Tiago (parcialmente já em curso) • Valorização e qualificação da malha e tecido urbano, nomeadamente através do ordenamento do estacionamento e do mobiliário urbano, com especial foco nos pontos de recolha de RSU, de modo a salvaguardar e valorizar a área de Memória e Cultura, garantir a qualidade estética dos seus espaços e o adequado enquadramento dos elementos patrimoniais. <p>Destacam-se como locais de intervenção prioritária a envolvente da Igreja da Misericórdia; o largo Santa Maria de Fátima (junto ao castelo/casa da Memória Judaica da Raia Sabugalense).</p> <p>Esta AP é uma responsabilidade do município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 04.2		Valorização do património cultural imaterial							
Descrição									
<p>A AP visa a preservação da identidade coletiva, focando-se na dimensão imaterial do património cultural, como forma de manter os laços da comunidade, mas também como forma de dinamização cultural e económica (artes e ofícios). Neste contexto, a AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inventariação e registo do património cultural imaterial (tradições / ofícios): atividade que pode ser desenvolvida através da mobilização da comunidade e da implementação de dinâmicas intergeracionais (AP 09.2); • Criação de centro de artes e ofícios [Ação integrada no PARU]: através da reabilitação de um conjunto edificado localizado na zona intramuralhas, com vista à renovação das suas funcionalidades para criação de um espaço comum de trabalho (co-work) para as profissões tradicionais rio Sabugal (tais como alfaiate, carpinteiro, tecedeira, costureira, latoeiro, sapateiro, caiador, ferreiro, funileiro, etc...) numa lógica de mostra de atividades associada à componente económica através da reinvenção dos produtos e serviços qualificados, diferenciadores e personalizados dirigidos aos novos mercados de produtos endógenos especializados. O conjunto edificado funcionará de forma integrada, distribuindo-se o programa funcional de modo a ser possível, paralelamente ao mesmo, fazer um circuito de visitação por parte de visitantes e turistas. O programa prevê como principais funções, no PISO 0 – espaços de co-working e mostra (Sala Ampla de co-working equipada com estruturas modulares, oficina multiusos, loja/cafetaria, espaços de co-working exteriores - estruturas temporárias) e no PISO 1, Escola Oficina (sala de formação e ateliers). <p>Esta AP, cuja promoção é da responsabilidade do Município, implica uma forte mobilização da comunidade, associações locais, IPSS (nomeadamente as com valências ligadas à população sénior e mais novos) e dos artesãos locais.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Comunidade local Associações locais e IPSS Artesãos							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€	
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P05.	Promoção do turismo cultural		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe 5. Salvar e preservar o património histórico e cultural (material e imaterial) com elevado interesse identitário e turístico • Oe 6. Potenciar e divulgar a identidade, a história e a cultura e promover a dinamização cultural da ARU • Oe 7. Promover o turismo cultural e criar novas experiências centradas no património e na identidade local 		
Descrição			
<p>O presente projeto estruturante foca-se no reforço da ativação económica do aglomerado, ancorada na dimensão turística e tirando partido da multiplicidade de elementos do património cultural material e imaterial com potencial para alavancar a qualificação e vitalização de espaços públicos e espaços em domínio privado, nomeadamente comércio.</p> <p>Numa lógica de valorização do património cultural como matéria-prima chave para um posicionamento forte no segmento <i>touring</i> cultural e paisagístico, verifica-se crucial a implementação de ações que permitam que a história, património e identidade sejam trabalhados enquanto produtos/experiências turísticas. Neste sentido a concretização do presente projeto envolve três ações prioritárias focadas na criação / qualificação de espaços distintivos e na oferta de animação cultural ligada à identidade e memória locais.</p>			
Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 05.1. Criação de rede de espaços com história do Sabugal • AP 05.2. Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal • AP 05.3. Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável	Eixo EE2. Sabugal + Cultural	EE3. Sabugal + Coeso
	Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Preservar o património cultural e a identidade local	Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
	**	***	**

AP 05.1.		Criação de rede de espaços com história do Sabugal							
Descrição									
<p>Alinhada com a valorização das artes e ofícios (AP04.2), a presente ação visa a criação de uma rede de espaços, nomeadamente espaços comerciais, de fabrico ou outros, ligados à história e saberes tradicionais.</p> <p>A esta rede está associado o reconhecimento e proteção de estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local, ao abrigo da <u>Lei nº 42/2017</u>, de 14 de junho. De acordo com este diploma, correspondem a “estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local”, as lojas com história ou os estabelecimentos de comércio tradicional, restauração ou bebidas, abertos ao público, que, pela sua atividade e património material ou imaterial, constituam uma referência viva na atividade económica, cultural ou social local.</p> <p>Neste contexto, a AP envolve as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inventário e reconhecimento dos estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local • comunicação ao Estado a identificação dos estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local reconhecidos • criação e aprovação de regulamento municipal de reconhecimento e proteção de estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local • inscrição nos instrumentos de gestão territorial de medidas adequadas de proteção e salvaguarda dos estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local, nomeadamente no sentido de estabelecer condicionantes às operações urbanísticas a realizar em imóveis nos quais se encontrem localizados os referidos estabelecimentos ou entidades • criação de programa de apoio aos estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local • incentivo, através das políticas urbanística, patrimonial e fiscal municipais, a proteção e salvaguarda dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local. <p>Para além destas, decorrentes da legislação mencionada, a AP integra também:</p> <ul style="list-style-type: none"> • criação de roteiro dos estabelecimentos • desenvolvimento de atividades de divulgação e promoção dos estabelecimentos integrados na rede. <p>Esta AP, cuja promoção é da responsabilidade do Município, envolve também os proprietários dos estabelecimentos.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Proprietários dos estabelecimentos							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
• Orçamento municipal									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 05.02		Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal							
Descrição									
<p>Capitalizar o vasto património existente passa pela sua valorização, por exemplo, através da criação e reforço de uma oferta turística diversificada que possa ser regularmente reinventada, gerando novos atrativos para que os turistas/visitantes queiram regressar.</p> <p>Esta ação foca-se na valorização dos ativos patrimoniais, trabalhando-os na forma de circuitos diferentes e orientados para diferentes públicos, ou seja, descobrir a cidade sob diferentes olhares e perspetivas, sempre com um “pé” na história. A sua operacionalização envolve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenção física – sinalética direcional e interpretativa: definição e marcação de circuitos com a instalação de sinalética direcional e/ou marcas de pavimento para assinalar o percurso e respetivos pontos de interesse • Intervenção complementar / imaterial – conteúdos virtuais e assistente/guia virtual: (i) produção de conteúdos de interpretação, para disponibilização em suportes físicos como painéis interpretativos ou em suportes virtuais, como app e/ou site; (ii) criação/disponibilização de uma app e/ou QR code com conteúdos referentes aos elementos de interesse, para apoio à visita. <p>O património cultural (classificado e outros elementos de interesse) e natural (rio Côa / espaços naturais na frente ribeirinha) afiguram-se como as âncoras da presente AP, complementando e reforçando estratégias de comunicação / instrumentos de divulgação promocional e turística já existentes (como é o caso do “Roteiro das 5 vilas medievais”, na qual se integra o Sabugal).</p> <p>A implementação da AP é da responsabilidade do Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Comunidade Local Turismo do Centro							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Orçamento municipal • Turismo de Portugal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 05.3		Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais							
Descrição									
<p>A presente ação prioritária incide na dimensão imaterial, ou seja, na valorização do património cultural como matéria-prima para a criação de um calendário anual de eventos de animação ligados à história e património e que assuma todo o território da ARU e porventura o concelho, como palco para a sua realização.</p> <p>As atividades terão preferencialmente um cariz cocriativo em que a comunidade é um agente ativo no desenho do calendário e na realização dos eventos. O calendário deverá ser programado anualmente, devendo ser trabalhada a consolidação de eventos que permitam à comunidade criar hábitos de participação (enquanto cocriadores e enquanto espectadores).</p> <p>Para tal, podem ser desenvolvidas atividades temáticas ao longo do ano, com o envolvimento das entidades locais (escolas, associações culturais e desportivas, IPSS, etc) e/ou com o convite a artesãos/artistas/programadores culturais que, num processo de cocriação, executem soluções criativas de valorização da história e património local (incluindo a vertente imaterial – saberes, tradições, artes e ofícios).</p> <p>É uma ação da responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia, associações locais, com a forte mobilização da comunidade local.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Comunidade local							
Associações culturais e desportivas		Junta de Freguesia da UF do Sabugal e Aldeia de Santo António							
IPSS		Artesãos locais							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, em dimensões relacionadas com a inovação social e com o património) • Turismo de Portugal • Outros apoios dirigidos à cultura (exemplo: Fundação Calouste Gulbenkian, etc.) • Orçamento municipal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P06. Qualificação estrutural do parque edificado

Objetivos

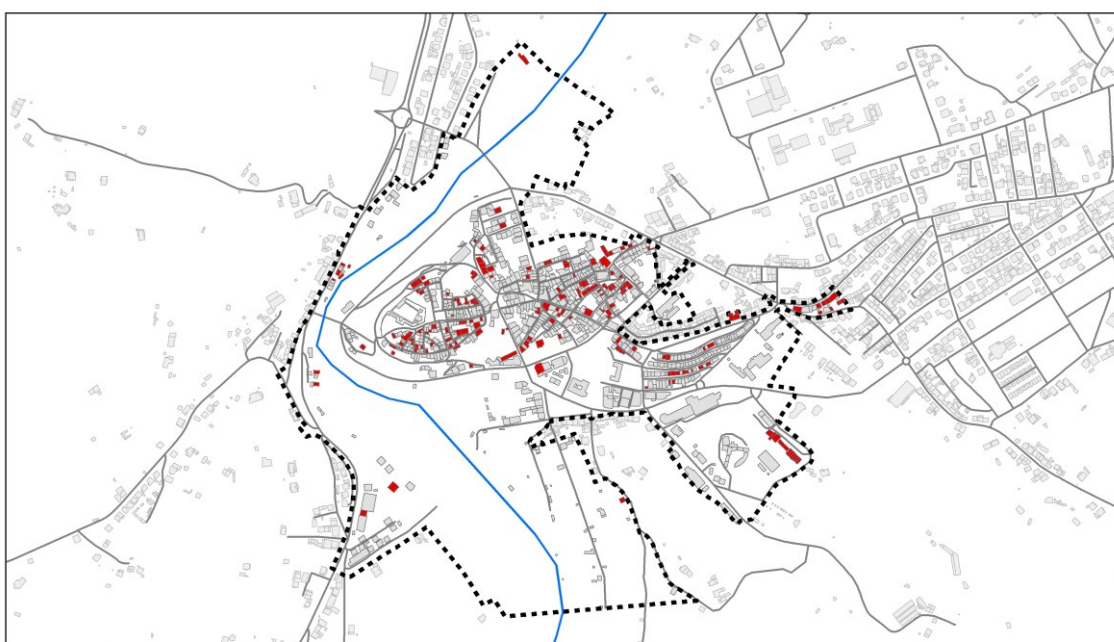
- Oe 8. Incentivar a reabilitação do tecido urbano

Descrição

O presente Projeto estruturante foca-se nas intervenções necessárias no parque edificado da ARU, com especial enfoque nas situações de degradação e ruína em que é urgente a reabilitação pois põem em risco a qualidade, segurança e salubridade do ambiente urbano.

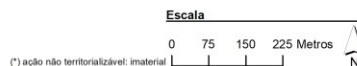
Assegurar que as intervenções urbanísticas no parque edificado sejam feitas de acordo com os padrões e regras necessárias à qualificação da ARU implica também a sensibilização e capacitação dos agentes locais, nomeadamente proprietários e profissionais da construção civil.

A materialização do presente projeto faz-se através de duas ações prioritárias, uma ligada à intervenção nos edifícios e outra ligada à capacitação para a reabilitação.



P6. Qualificação estrutural do parque edificado

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- AP 06.1. Reabilitação do parque edificado privado
- ◆ AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana (*)



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 06.1. Reabilitação do parque edificado • AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
	**	**	***

AP 06.1. Reabilitação do parque edificado**Descrição**

Esta AP foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado privado inserido na ARU da ZASPU, tendo em vista a melhoria das condições de habitabilidade, conforto (incluindo em termos de eficiência térmica e energética) e segurança, bem como a melhoria estética e a preservação dos elementos distintivos da arquitetura local. Estas devem reger-se pelas normas estipuladas no Plano de Urbanização do Sabugal (Aviso n.º 12796/2017). De acordo com este IGT, na zona intramuralhas existem regras específicas a considerar, quer ao nível de intervenções globais (“*A reconstrução e conservação do edificado deve ser obtida pelo restauro dos elementos deteriorados e pela reconversão do seu uso ou distribuição funcional, e não pela demolição total para construir de novo no mesmo local*”), quer em componentes específicas do edificado (substituição de caixilharias, alpendres, guardas e degraus; substituição de paredes; coberturas; aplicação em altura...). Também na zona extramuralhas /área envolvente à cidadela, são definidas regras específicas (para demolições parciais e totais; obras de construção e ampliação) visando defender e valorizar o conjunto urbano.

Através do trabalho de campo realizado (observação exterior das características dos edifícios: fachadas, caixilharias, cobertura), verificou-se um parque edificado envelhecido, com diversas patologias e a existência de edifícios devolutos. No que concerne ao estado de conservação do edificado, um número significativo de edifícios necessitam de algum tipo de intervenção (ligeira ou mais profunda), um quantitativo que representa mais de 50% do total de edifícios caracterizados. Mais especificamente, cerca de 38% dos edifícios encontram-se em estado de conservação “razoável” (312 edifícios); 16% em “mau” estado (128 edifícios) e 7% em “ruína” (55 edifícios). Este é o parque edificado alvo da presente AP, considerando que possui algum tipo de patologia e que é prioritário que os proprietários possam concretizar intervenções de reabilitação.

[Observação: O diagnóstico realizado serve apenas para se obter uma primeira aproximação/avaliação global do estado dos edifícios, ou seja, constitui um elemento indicativo e orientador que não substitui as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o 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, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.]

As intervenções em domínio privado são da responsabilidade dos proprietários, aos quais o Município assegurará o apoio técnico necessário (assegurado pela equipa afeta aos assuntos relacionados com a reabilitação urbana, tal como previsto no modelo de governação e execução da ORU – ponto 5.5. do presente documento), e benefícios fiscais que passarão a vigorar com a aprovação da ORU. O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação encontra-se descrito no capítulo 6 do presente documento.

Foram considerados, para efeitos de estimativa de investimento, os imóveis em mau estado de conservação e em ruína, de acordo com o levantamento realizado em março de 2021. À área dos imóveis foi aplicado o valor médio definido na tabela de custos Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento).

Promotor	Principais entidades a envolver				
Privados/Proprietários de imóveis a reabilitar	CM Sabugal				
Natureza do investimento	Estimativa do investimento				
Público	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€

Fonte principal de financiamento

- Capitais próprios dos privados
- Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)
- Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes
- Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis
- IFRRU
- Apoios IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, etc.)

Cronograma

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

AP 06.2		Capacitação para a reabilitação urbana							
Descrição									
<p>A presente AP é de importância transversal a todos as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização da AP06.1., e reforça a abordagem levada a cabo pela autarquia noutros territórios do concelho (no âmbito da ORU de Sortelha e da ORU de Soito).</p> <p>A resolução do quadro atual de fragilidade estrutural da ARU e de comprometimento da sua qualidade urbanística e estética é um compromisso coletivo que exige a concertação de esforços públicos e privados. Para tal, nesta AP integram-se as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de Manual de boas práticas para a reabilitação do edificado, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e arquitetónico, e que, entre outros conteúdos que permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios bem como preservar a identidade visual da arquitetura tradicional, poderá conter: <ol style="list-style-type: none"> (i) Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos que foram construídos com técnicas e materiais com propriedades diferentes das vigentes; (ii) Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; (iii) Manutenção de fachadas/características arquitetónicas distintivas/elementos de valorização do edificado; (iv) Especificações relacionadas com as regras existentes no Plano de Urbanização do Sabugal (Aviso n.º 12796/2017), que devem ser observadas em todas as obras a realizar na ARU. • Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos (proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos). <p>Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU; empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU. Perspetiva-se que a AP possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
• Orçamento municipal									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P07. Qualificação da rede de espaços públicos

Objetivos

- Oe 9. Qualificar os espaços públicos como elementos de estruturação e qualificação do tecido urbano e vivências coletivas

Descrição

O presente Projeto estruturante foca-se na qualificação da malha urbana da ARU e nas necessidades verificadas nas suas duas principais dimensões – de circulação e estar – criando uma rede que cumpra os requisitos de conforto e segurança adequados. Atualmente estão, na sua maioria, adequadamente conservados e segmentados pelas suas funções, sendo, contudo, possível identificar áreas de melhoria que importa colmatar.

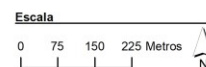
Neste projeto prevê-se a qualificação de espaços de circulação, amplamente interligado com a AP 3.1, e também espaços de estar, que se consubstanciam como largos, praças, alargamentos viários onde se encontram condições para potenciar pequenos espaços de paragem/estar.

O P07 integra duas ações, uma relativa à qualificação da rede de circulação e outra relacionada com o tratamento e aumento de espaços de estadia, seguros e cómodos para os residentes e visitantes.



P7. Qualificação da rede de espaços públicos

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- AP 07.1. Qualificação da rede de circulação
- AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 07.1. Qualificação da rede de circulação • AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	<p>EE1. Sabugal + Sustentável</p> <p>Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental</p> <p style="text-align: center;">**</p>	<p>Eixo EE2. Sabugal + Cultural</p> <p>Preservar o património cultural e a identidade local</p> <p style="text-align: center;">**</p>	<p>EE3. Sabugal + Coeso</p> <p>Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano</p> <p style="text-align: center;">***</p>

AP 07.1.		Qualificação da rede de circulação							
Descrição									
<p>A presente AP tem como objetivo responder à necessidade de qualificação de espaços públicos de circulação que apresentam atualmente fragilidades nas condições de suporte a diferentes fluxos pedonais ou viários e que, por esse motivo, comprometem a qualidade do ambiente urbano e das vivências da comunidade.</p> <p>Neste contexto, a presente a AP representa uma abordagem integrada ao espaço público de circulação, prevendo atividades de carácter imaterial e material, com o objetivo único de melhorar a qualidade do ambiente urbano, através de uma intervenção na rede de espaços de circulação. Integram a presente AP as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desenvolvimento de estudo de trânsito que verifique e sustente a implementação de melhorias ao nível de sentidos de trânsito na ARU (incluindo a implementação de sinalética direcional, nos casos em que se verifiquem alterações) e, consequentemente, áreas de estacionamento; • Intervenções de requalificação dos espaços públicos de circulação: manutenção de pavimentos que apresentam patologias, regulação do estacionamento ao longo das vias, etc. Neste âmbito, identifica-se como prioritária a requalificação da rua do cemitério e ligação ao bairro do Outeiro; rua dos Pontões: rua Dr. Francisco M. Manso e espaços contíguos, bem como as artérias de circulação em que se preveem intervenção de melhoria de canais de mobilidade suave (ligação direta ao P03, nomeadamente à AP 03.1 e AP 03.3.) <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 07.2.									
Qualificação / criação de espaços de estar									
Descrição									
<p>A presente AP tem como objetivo a qualificação do ambiente urbano da ARU através da valorização integrada da rede de espaços públicos de estar - largos, praças ou outros espaços informais de estar. Para tal, integra as intervenções nos seguintes espaços prioritários (alguns deles, alvo de tratamento no âmbito de outras AP, ou seja, apresentam relações de complementaridade / interdependência):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Praça da República e Largo de São Tiago: [Ação integrada no PARU]: inclui a (i) melhoria da acessibilidade e mobilidade, promovendo a reestruturação da rede viária e a supressão de barreiras arquitetónicas, tanto nos percursos em espaço público, em geral, como nos acessos aos edifícios públicos; (ii) promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos (mobilidade urbana do peão e criação de espaço público de qualidade, com funções mistas e passível de ser utilizado de diversas formas), que melhor sirva as circunstâncias de época, a existência de eventos, a resposta melhor uso pela efetiva utilização dos residentes e visitantes, etc.; (iii) Introdução de mobiliário urbano e equipamento estruturante; (iv) Introdução de sistemas eficientes de iluminação pública • Envolvente do cemitério / bairro do outeiro (ligação ao P1 – Jardim do Sabugal e articulação com AP 07.1) • Largo da Misericórdia - envolvente da Igreja da Misericórdia (articulação com AP 04.1) • Largo Santa Maria de Fátima - junto ao castelo/casa da Memória Judaica da Raia Sabugalense (articulação com AP 04.1) <p>Pelo exposto, esta AP apresenta complementaridade direta, no território mais antigo, com a AP 04.1 e também com o P1, mais especificamente a AP 01.2 onde se integra a intervenção âncora no largo da Fonte pois tem um pendor ambiental forte; bem como com a AP 07.1.</p> <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção da qualidade da rede de espaços públicos.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Junta de Freguesia da UF do Sabugal e Aldeia de Santo António							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P08. Competitividade e qualificação da diversidade funcional

Objetivos

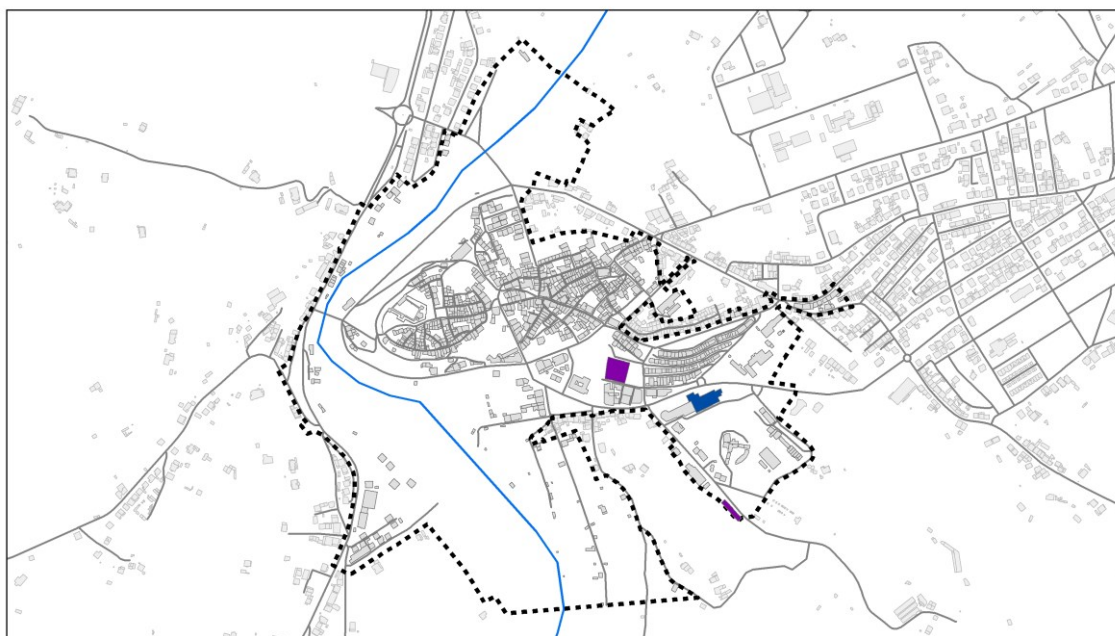
- Oe 10. Revitalizar, dinamizar e qualificar o comércio local como âncora de um território vibrante

Descrição

O presente projeto estruturante integra propostas de intervenção ligadas à valorização da diversidade funcional da ARU, nomeadamente na qualificação e revitalização de espaços comerciais e de serviços e equipamentos públicos que servem a população da ARU e de todo o concelho.

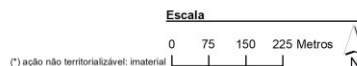
Estes elementos, para além do seu papel central nas dinâmicas urbanas, têm uma forte expressão no tecido urbano uma vez que são consumidores de grandes áreas pelo que a sua valorização e qualificação tem um impacto estruturante no território.

Considerando a diversidade funcional necessária para a qualificação e vitalização da ARU e as funções identificadas no território, complementares à residencial, verifica-se relevante a operacionalização deste Projeto através de três ações prioritárias. Uma dirigida para a função comercial, em que se integra o mercado municipal e o comércio tradicional, outra ligada à reabilitação e qualificação de edificado afeto a serviços e equipamentos públicos e ainda a continuada aposta no reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade, com acesso aberto nos espaços e equipamentos públicos, potenciando assim a competitividade do território e servindo a população residente na facilitação do acesso à informação.



P8. Competitividade e qualificação da diversidade funcional

- Limite da ARU da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano
- AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais (indicativo)
- AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos
- AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos (*)



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais • AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos • AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos 		
	Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental *	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local **

AP 08.1.									
Qualificação e revitalização de espaços comerciais									
Descrição									
<p>O comércio é determinante na dinamização do território e na capacidade de atração de pessoas, assim como na imagem e paisagem da ARU, pelo que é fundamental que a sua qualificação e valorização se integre no processo de reabilitação urbana.</p> <p>Nesta AP integram-se intervenções em espaços comerciais públicos, como é o caso do mercado municipal, e também em espaços comerciais privados, perspetivando-se as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernização do Mercado Municipal: embora, atualmente, o seu estado de conservação seja razoável, é expectável que nos próximos anos se verifique algum desgaste na estrutura e a necessidade de realizar obras de conservação e modernização do mesmo de forma a manter todas as condições de segurança, conforto e salubridade quer para comerciantes quer para os seus utilizadores. Nestas intervenções deverá, ainda, ser contemplada a melhoria da eficiência energética. A intervenção é fundamental para garantir o bom funcionamento deste equipamento e para manter a dinâmica comercial aqui existente, em complementaridade com as ações imateriais a desenvolver para a revitalização do comércio local. • Apoio à modernização e qualificação dos espaços de comércio tradicional: <ul style="list-style-type: none"> ○ desenvolvimento/promoção de uma identidade visual que os comerciantes possam utilizar e o estabelecimento de orientações no que diz respeito a elementos publicitários, de ensombramento, esplanadas, entre outros, tendo em vista o equilíbrio estético e a atratividade dos núcleos comerciais; ○ sensibilização dos proprietários dos estabelecimentos comerciais para a necessidade de requalificação dos espaços ○ sensibilização dos proprietários dos estabelecimentos comerciais para implementação de boas práticas ambientais (por exemplo, gestão da água, dos resíduos, energia / eficiência energética) <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município no que se refere à sensibilização e criação de apoios específicos às empresas de comércio, sendo responsabilidade dos empresários as intervenções especificadas.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal Privados		Entidades gestoras de apoios às microempresas (nomeadamente o GAL Pró-Raia - Associação de Desenvolvimento Integrado da Raia Centro Norte e a Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela) ADES - Associação Empresarial do Sabugal							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Orçamento municipal • Orçamento de Estado (apoios IAPMEI) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 08.2.		Qualificação de equipamentos e serviços públicos							
Descrição									
<p>Esta AP integra a reabilitação e qualificação de equipamentos e serviços públicos como âncoras de novas e reforçadas dinâmicas urbanas. Entre as intervenções previstas destacam-se as seguintes, cuja execução se prevê que possa ocorrer a curto/médio prazo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalificação e refuncionalização da antiga escola primária. Com uma localização central privilegiada, confinando com um dos principais espaços públicos em processo de valorização, prevê-se a sua reabilitação e refuncionalização com um programa multifuncional com a ativação de atividades nos domínios da educação, formação e promoção do conhecimento. • Valorização de espaços e serviços públicos localizados na ARU, nomeadamente na envolvente do cemitério. <p>Contudo, no decorrer do período de implementação do PERU, poderão surgir necessidades de intervenção em outros equipamentos públicos, numa lógica sustentada de valorização de espaços edificados como âncoras de dinamização do território urbano.</p> <p>A implementação da AP é da responsabilidade do Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 08.3.		Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos							
Descrição									
<p>A presença de redes de comunicação de alto desempenho é um fator determinante para a atratividade do território e capacidade de captação de atividades económicas. Neste sentido, tendo em consideração o horizonte temporal de implementação da ORU e a rapidez dos avanços tecnológicos neste domínio, é essencial apostar no continuado reforço da rede com um desempenho adequado e que esta seja acessível à população nos espaços e equipamentos públicos, numa lógica que reforça também a inclusão e coesão social.</p> <p>A implementação da AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reforço da rede infraestrutural com alto desempenho, que permita a digitalização de serviços e o acesso aos mesmos em condições adequadas; • reforço de rede wifi nos espaços públicos da ARU: atualmente, já se encontra disponível rede wifi gratuita em diversos locais/equipamentos públicos localizados na sede de concelho (Museu; Câmara Municipal; Biblioteca Municipal; Central de Camionagem; Pavilhão e Piscinas Municipais; Habitações Sociais). Com a presente AP visa-se alargar a cobertura a toda a ARU. <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município, tendo como parceiros estratégicos as empresas operadoras de telecomunicações.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Empresas operadoras de telecomunicações							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Turismo de Portugal • Wifi4EU 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P09.	Promoção da inclusão social		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe11. Promover modelos urbanos e dinâmicas socioculturais diversificados e inclusivos que garantam a qualificação do território e da vida dos residentes 		
Descrição	<p>O presente projeto estruturante foca-se na promoção de um território inclusivo, com iniciativas que promovam a qualidade de vida dos seus residentes e espaços urbanos que possam ser apropriados por toda a comunidade.</p> <p>A estrutura demográfica da ARU mostra um território em perda e com um índice de envelhecimento elevado, com os impactos existentes de apoio e inclusão social. Ao nível socioeconómico, à semelhança da sub-região e de grande parte do interior, verificam-se níveis baixos de rendimentos pelo que as políticas públicas locais devem garantir que os grupos mais vulneráveis têm o suporte e acompanhamento necessário para garantir a qualidade de vida e acesso aos bens e serviços essenciais.</p> <p>Este projeto estruturante integra ações de carácter material, focada na melhoria da acessibilidade universal, e imaterial, ligadas à inclusão da população mais frágil e à promoção do envelhecimento ativo.</p> <p>Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU.</p>		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 09.1. Promoção da acessibilidade universal • AP 09.2. Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo • AP 09.3. Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano
	**	*	***

AP 09.1.		Promoção da acessibilidade universal							
Descrição									
<p>A promoção da acessibilidade ao edificado e ao espaço público constitui um elemento fundamental para a qualidade de vida das pessoas e um meio imprescindível para garantir o exercício de direitos de cidadania e de participação cívica.</p> <p>Tornar a ARU num território inclusivo (do ponto de vista físico), onde todos os cidadãos independentemente de qualquer restrição física ou de mobilidade, podem circular de forma segura e confortável é o desígnio da presente AP, um desígnio que se considera imprescindível, mas ambicioso, uma vez que estamos perante um território com uma orografia acidentada.</p> <p>Esta integra intervenções físicas no espaço público e acesso a equipamentos para que estes não tenham obstáculos à utilização por qualquer cidadão, nomeadamente, rebaixamento de passeios, dimensões adequadas em passeios, sem barreiras arquitetónicas, texturas diferenciadas em pavimentos, acessos mecânicos sempre que imprescindíveis, rampas com declives adequados para supressão de desníveis, incluindo acesso a edifícios públicos, entre outras (em cumprimento, do estipulado no <u>Decreto-Lei n.º 163/2006</u>, de 8 de Agosto, que prova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais).</p> <p>Estas condições de acessibilidade são tidas em conta, de forma transversal, nas AP previstas e anteriormente descritas e, atendendo ao cronograma de implementação do PERU, no caso de surgir a necessidade de serem realizadas outras intervenções, as mesmas normas técnicas devem ser consideradas.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 09.2.		Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo							
Descrição									
<p>Esta AP visa promover e reforçar a inclusão social, a qualidade de vida da população e o sentido de comunidade, tendo como destinatários principais os grupos mais seniores e mais juniores da ARU. A sua implementação integra a ativação de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • programas intergeracionais: que podem estar ligados ao P04/AP 04.2, nomeadamente no que diz respeito a partilha de conhecimentos, tradições, ensino de artes e ofícios tradicionais. Tais atividades podem ser desenvolvidas de forma regular e revestir a forma de encontros para a criação de registos áudio/vídeo de histórias e tradições, digitalização de documentos/inventariação de objetos que contextualizem as histórias; oficinas de escrita criativa, relacionadas com as tradições locais; oficinas de artesanato, por exemplo. Estas ações de salvaguarda do património comunitário podem ser auxiliadas pelo “<u>Kit de recolha de património imaterial</u>”, desenvolvido pela DGPC. • programas de promoção do envelhecimento ativo e saudável, de modo a possibilitar a continuidade da participação na vida social, cultural e cívica desta população: que pode envolver atividades como música, dança, desporto e festivais de teatro para as comunidades seniores, atividades físicas e atividades interativas regulares (que podem beneficiar também da existência de equipamentos em espaços públicos), entre outras atividades de ocupação dos tempos livres. <p>A implementação da AP é da responsabilidade do Município, contando com a participação de múltiplos parceiros (IPSS, associações culturais e desportivas, Universidade Sénior de Sabugal, escolas) de forma a alcançar uma mobilização alargada da comunidade local.</p>									
Promotor			Principais entidades a envolver						
CM Sabugal IPSS Associações culturais e desportivas Universidade sénior de Sabugal Escolas			Comunidade local						
Natureza do investimento			Estimativa do investimento						
Público			Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€		
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da inclusão social) • Portugal Inovação Social 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 09.3.		Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis							
Descrição									
<p>A AP foca-se no reforço de atividades de proximidade, nomeadamente o acompanhamento de agregados familiares mais vulneráveis e em risco de pobreza e exclusão, garantindo o acesso a bens e serviços essenciais à qualidade de vida, desde a saúde, à educação.</p> <p>Também poderá ser relevante o apoio e acompanhamento na dimensão do emprego e inserção profissional, potenciando a possibilidade de resolução de problemas económicos estruturais.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Comunidade local							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da inclusão social) • Portugal Inovação Social 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

5.3. Cronograma

Tabela 17. Proposta de cronograma de implementação da ORU ao longo dos 10 anos de vigência

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
EE1. Sabugal + Sustentável Valorizar a paisagem e promover a sustentabilidade ambiental	P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico	AP 01.1. Parque Urbano do Sabugal											
		AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana											
	P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas	AP 02.1. Modernização das infraestruturas urbanas											
		AP 02.2. Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização											
		AP 02.3. Reforço da rede de iluminação pública eficiente e implementação de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos											
	P 03. Mobilidade Urbana Sustentável	AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave											
		AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS)											
		AP 03.3. Organização de acessibilidades e gestão da mobilidade viária											
	Eixo EE2. Sabugal + Cultural Preservar o património cultural e a identidade local	P4. Preservação e valorização do património cultural	AP 04.1. Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento										
AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial													
P5. Promoção do turismo cultural		AP 05.1. Criação de rede de espaços com história do Sabugal											
		AP 05.2. Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal											
		AP 05.3. Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais											
EE3. Sabugal + Coeso Promover a revitalização e qualificação do ambiente urbano	P6. Qualificação estrutural do parque edificado	AP 06.1. Reabilitação do parque edificado privado											
		AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana											
	P7. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 07.1. Qualificação da rede de circulação											
		AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar											
	P8. Competitividade e qualificação da diversidade funcional	AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais											
		AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos											
		AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos											
	P9. Promoção da inclusão social	AP 09.1. Promoção da acessibilidade universal											
		AP 09.2. Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo											
AP 09.3. Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis													

5.4. Programa de investimento e financiamento

5.4.1. Investimento

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU da ZASPU é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme será apresentado em cada ficha (Figura 41).

As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos. O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 18). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Categoria de intervenção		Valor de referência
Reabilitação do edificado	Intervenções profundas na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	700 €/m ²
	Intervenções médias na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou nova construção. Intervenções na organização interior da edificação.	450 €/m ²
	Intervenções ligeiras	150€/m ²
Reabilitação do espaço público	Intervenção profunda com novo desenho de espaço público (incluindo mobiliário urbano e iluminação), com substituição de revestimentos, ordenamento de tráfego e estacionamento de superfície.	70 €/m ²
	Intervenção ligeira com adição de mobiliário urbano, vegetação e iluminação	35 €/m ²
Mobilidade suave	Percurso pedonal / ciclável	40 €/m ²

Noutros casos são calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais. É o caso, nomeadamente, das ações de carácter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos.

Excluem-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados a concretizar em sede de projeto/implementação da AP.

Tendo em conta o exposto, estima-se que o montante global de investimento das 23 ações, a concretizar ao longo dos 10 anos de vigência da ORU, se situe entre os 15 e os 28 milhões de euros (total de investimento público e privado). No que se refere ao investimento exclusivamente privado é expectável que este represente cerca de 15 milhões de euros, e esteja afeto à reabilitação e requalificação do edificado.

De referir que as estimativas de investimento apresentadas constituem, apenas, valores indicativos, os quais deverão ser aferidos e consolidados ao longo da implementação do PERU.

Tabela 19. Programa de investimento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Estimativa de investimento	Natureza de investimento
EE1. Sabugal + Sustentável	P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico	AP 01.1. Parque Urbano do Sabugal	Mais de 1.000.000€	Público
		AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana	Mais de 1.000.000€	Público
	P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas	AP 02.1. Modernização das infraestruturas urbanas	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Público
		AP 02.2. Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização	Menos de 100.000€	Público
		AP 02.3. Reforço da rede de iluminação pública eficiente e implementação de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
	P 03. Mobilidade Urbana Sustentável	AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave	Mais de 1.000.000€	Público
		AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS)	Menos de 100.000€	Público
		AP 03.3. Organização das acessibilidades e a gestão da mobilidade viária	Mais de 1.000.000€	Público
	Eixo EE2. Sabugal + Cultural	P4. Preservação e valorização do património cultural	AP 04.1. Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento	Mais de 1.000.000€
AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial			Entre 250.000€ e 500.000€	Público
P5. Promoção do turismo cultural		AP 05.1. Criação de rede de espaços com história do Sabugal	Menos de 100.000€	Público
		AP 05.2. Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal	Menos de 100.000€	Público
		AP 05.3. Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais	Menos de 100.000€	Público
		AP 06.1. Reabilitação do parque edificado privado	Mais de 1.000.000€	Privado
EE3. Sabugal + Coeso	P6. Qualificação estrutural do parque edificado	AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana	Menos de 100.000€	Público
		P7. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 07.1. Qualificação da rede de circulação	Entre 100.000€ e 250.000€
	AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar		Entre 250.000€ e 500.000€	Público
	P8. Competitividade e qualificação da diversidade funcional	AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Público / Privado
		AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos	Mais de 1.000.000€	Público
		AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos	Menos de 100.000€	Público
	P9. Promoção da inclusão social	AP 09.1. Promoção da acessibilidade universal	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP 09.2. Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo	Menos de 100.000€	Público
		AP 09.3. Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis	Menos de 100.000€	Público

5.4.2. Financiamento

A concretização da estratégia e dos objetivos definidos no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Sabugal e Parque Urbano assenta na implementação de um programa de investimentos associado a diversos projetos estruturantes e ações prioritárias, descritas anteriormente.

A execução deste plano de investimentos exige o envolvimento institucional e operacional de entidades públicas e dos atores privados, bem como a ponderação e captação de meios financeiros disponíveis – públicos e privados – que permitam garantir a concretização dos objetivos definidos através da implementação das ações consideradas.

O quadro estratégico e operacional, nomeadamente do plano de investimentos, será em grande medida concretizado através de financiamento próprio do Município ou dos demais promotores e copromotores identificados em cada ficha de AP. Importa, contudo, destacar que existem diversas fontes de financiamento às quais o Município e demais promotores poderão eventualmente recorrer. Neste ponto, sistematizam-se essas oportunidades, previamente identificadas nas fichas de cada AP. Isto, no entanto, não significa a viabilidade de acesso a essa fonte de financiamento, que está sempre dependente da dotação orçamental e das condições específicas de elegibilidade constantes dos regulamentos e dos avisos concursais. Acresce ao exposto o facto de o período de implementação da ORU integrar um momento de transição de quadros comunitários de apoio (2014-2020, cujo período de fecho se estabelece como 2023, e 2021-2027).

Neste contexto, tendo por base a arquitetura do Portugal 2030 definida pela Resolução de Conselho de Ministros nº 97/2020 de 13 de novembro (com a incorporação do reforço de verbas do PRR) assume-se que os domínios temáticos serão semelhantes aos atualmente vigentes. Estão previstos três programas: (i) Demografia e Inclusão; (ii) Inovação e Transição Digital e (iii) Transição Climática e Sustentabilidade; e programas operacionais regionais. Complementarmente existem outros programas, conforme identificado nas fichas e sistematizado na tabela seguinte:

Tabela 20. Programa de financiamento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Fonte de financiamento
EE1. Sabugal + Sustentável	P 01. Preservação e conservação do património natural e paisagístico	AP 01.1. Parque Urbano do Sabugal	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
		AP 01.2. Qualificação e valorização da estrutura verde urbana	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
	P 02. Beneficiação e sustentabilidade das infraestruturas públicas	AP 02.1. Modernização das infraestruturas urbanas	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento próprio (dos promotores) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos)
		AP 02.2. Incremento e qualificação da rede de recolha seletiva de resíduos (doméstico e não doméstico) e promoção da reutilização e valorização	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento próprio (entidades promotoras) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+)
		AP 02.3. Reforço da rede de iluminação pública eficiente e implementação de sistemas inteligentes de gestão de luminárias e fluxos	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos)
	P 03. Mobilidade Urbana Sustentável	AP 03.1. Valorização de redes contínuas de suporte à mobilidade suave	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / mobilidade urbana sustentável)
		AP 03.2. Criação de sistema de bicicletas urbanas – Bicicletas Urbanas do Sabugal (BUS)	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / mobilidade urbana sustentável)
		AP 03.3. Organização das acessibilidades e a gestão da mobilidade viária	<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal
	Eixo EE2. Sabugal + Cultural	P4. Preservação e valorização do património cultural	AP 04.1. Valorização de elementos patrimoniais classificados e de espaços contíguos de enquadramento
AP 04.2. Valorização do património cultural imaterial			<ul style="list-style-type: none"> Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)

	P5. Promoção do turismo cultural	AP 05.1. Criação de rede de espaços com história do Sabugal	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal
		AP 05.2. Criação de rede de circuitos culturais do Sabugal	<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Orçamento municipal • Turismo de Portugal
		AP 05.3. Promoção de calendário de eventos ligados à história e património locais	<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, em dimensões relacionadas com a inovação social e com o património) • Turismo de Portugal • Outros apoios dirigidos à cultura (exemplo: Fundação Calouste Gulbenkian, etc.) • Orçamento municipal
EE3. Sabugal + Coeso	P6. Qualificação estrutural do parque edificado	AP 06.1. Reabilitação do parque edificado privado	<ul style="list-style-type: none"> • Capitais próprios dos privados • Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) • Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes • Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis • IFRRU • Apoios IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, etc.)
		AP 06.2. Capacitação para a reabilitação urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal
	P7. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 07.1. Qualificação da rede de circulação	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
		AP 07.2. Qualificação / criação de espaços de estar	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
	P8. Competitividade e qualificação da diversidade funcional	AP 08.1. Qualificação e revitalização de espaços comerciais	<ul style="list-style-type: none"> • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Orçamento municipal • Orçamento de Estado (apoios IAPMEI)
		AP 08.2. Qualificação de equipamentos e serviços públicos	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
		AP 08.3. Reforço da cobertura de infraestruturas de conectividade e acesso aberto em espaços públicos	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Turismo de Portugal • Wifi4EU
	P9. Promoção da inclusão	AP 09.1. Promoção da acessibilidade universal	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal

	social		Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027)
		AP 09.2. Promoção de dinâmicas intergeracionais e do envelhecimento ativo	<ul style="list-style-type: none">• Orçamento municipal• Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da inclusão social)• Portugal Inovação Social
		AP 09.3. Promoção da inclusão social de grupos mais vulneráveis	<ul style="list-style-type: none">• Orçamento municipal• Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da inclusão social)• Portugal Inovação Social

5.5. Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes e ações prioritárias considerados, **o Município de Sabugal assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU da ZASPU**. Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com projetos estruturantes de iniciativa eminentemente pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a ORU apresenta um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora.

Não obstante ser uma iniciativa do Município, o sucesso da implementação da ORU implicará uma correta articulação e corresponsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, de atores relevantes da ARU/ORU da ZASPU e de demais entidades públicas.

Pelo exposto, serão adotados mecanismos eficientes de coordenação, de articulação e de criação de complementaridades entre todos os intervenientes, tendo em vista a confluência de interesses entre as ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privada, e promovendo/facilitando o estabelecimento de parcerias.

Atendendo aos requisitos e exigência inerente à implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, bem como ao facto de o Município assumir as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será **criada uma unidade orgânica interna flexível**, vocacionada para gerir e dar apoio/resposta aos munícipes em todos os aspetos relacionados com a reabilitação urbana, bem como para *“apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro”*.

De acordo com RJRU, esta unidade orgânica interna flexível *“deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*. Neste caso, *“o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*.

A implementação da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permitirá definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Assim, a unidade orgânica interna flexível, ficará responsável por:

- Assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação, nomeadamente no respeitante aos procedimentos internos da autarquia;

- Promover a intervenção/participação de residentes e demais atores privados e públicos no processo de reabilitação urbana na ARU, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU da ZASPU e um sistema de gestão, que permita monitorizar os edifícios de intervenção prioritária;
- Desenvolver programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Auscultar proprietários e agentes locais;
- Divulgar e disseminar informação referente a apoios e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana;
- Acompanhar e monitorizar a implementação da ORU, elaborando anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, o relatório de avaliação da execução da operação deverá ser acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Disponibilizar, na página eletrónica do Município, os relatórios anuais de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso.

6. Quadro de benefícios fiscais e apoios

6.1. Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU “obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável” e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹⁴ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado¹⁵.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em março de 2021, são aplicáveis à ARU da ZASPU os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da **Autoridade Tributária Aduaneira**:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

*1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos 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:* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. *Sejam **objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril¹⁶; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- 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*

¹⁴ Disponível no Portal das Finanças, através do link em: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

¹⁵ Disponível no Portal das Finanças, através do link: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

¹⁶ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar 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 estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012¹⁷, 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 agosto¹⁸, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro¹⁹, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- d. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação

¹⁷ Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

¹⁸ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

¹⁹ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que 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

urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

*(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, 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 respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU²⁰), que sejam objeto de reabilitação.

*5 - As **mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

*7 - Os **rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:*** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6):

- a. Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

²⁰ Lei nº6/2006, que aprova o NRAU

- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71º do EBF

1 – Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que construídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).

2 – Os rendimentos respeitantes a unidades de participação dos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a. As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

3 – O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.º 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a. 'Ações de reabilitação' 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)
- b. 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6.2. Apoios e incentivos municipais

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município de Sabugal prevê:

- Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal do Sabugal, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana.

6.3. Majorações/minorações de IMI

Complementarmente, está em **curso a avaliação da implementação de Majorações para prédios urbanos degradados de acordo com a legislação em vigor**. De acordo com o exposto no artigo 112º, (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual²¹), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

*Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, **podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.** (anterior n.º5)*

*Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma **redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.** (anterior n.º6)*

*Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem **majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.** (anterior n.º7).*

²¹ Disponível no Portal das Finanças em: <https://tinyurl.com/y4qwtmjy>

6.4. Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

Em complemento aos benefícios fiscais decorrentes da delimitação de uma ARU e dos apoios municipais que possam vir a ser concedidos, através de regulamento municipal (conforme apresentado nos pontos anteriores), os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenções de reabilitação podem recorrer aos instrumentos de apoio que se apresentam de seguida.

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

Mais informação pode ser consultada em: <https://tinyurl.com/zdc8xdw6>

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O **IFRRU 2020**, constituído através da [RCM n.º 52-A/2015](#), de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as

funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Corresponde a um instrumento financeiro, operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Encontra-se aberto, em contínuo, o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Mais informação pode ser consultada em: <https://ifrru.ihru.pt>

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, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação pode ser consultada em: <https://tinyurl.com/yfnmdz9j>

Casa Eficiente 2020

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia. O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos e pelos Bancos Comerciais aderentes.

Mais informação pode ser consultada em: casaeficiente2020.pt/ e <https://tinyurl.com/6rn3cyjf>

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política urbana e de habitação, criado através da RCM n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos, designadamente: (a) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (b) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (c) dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; (d) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (e) apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua para a reabilitação.

É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Podem participar as entidades públicas do Estado, os Municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Mais informação pode ser consultada em: <https://fundiestamo.com/fundofnre/>

7. Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana

7.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

*18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 **devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.*** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

*19 - **As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.*** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

a) “Ações de reabilitação”, 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

*i. Da intervenção resultar um **estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

*ii. **Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente*** (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)

b) ‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

c) ‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

*“**A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os

níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação²², a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios/frações compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos na presente Estratégia, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal de Sabugal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

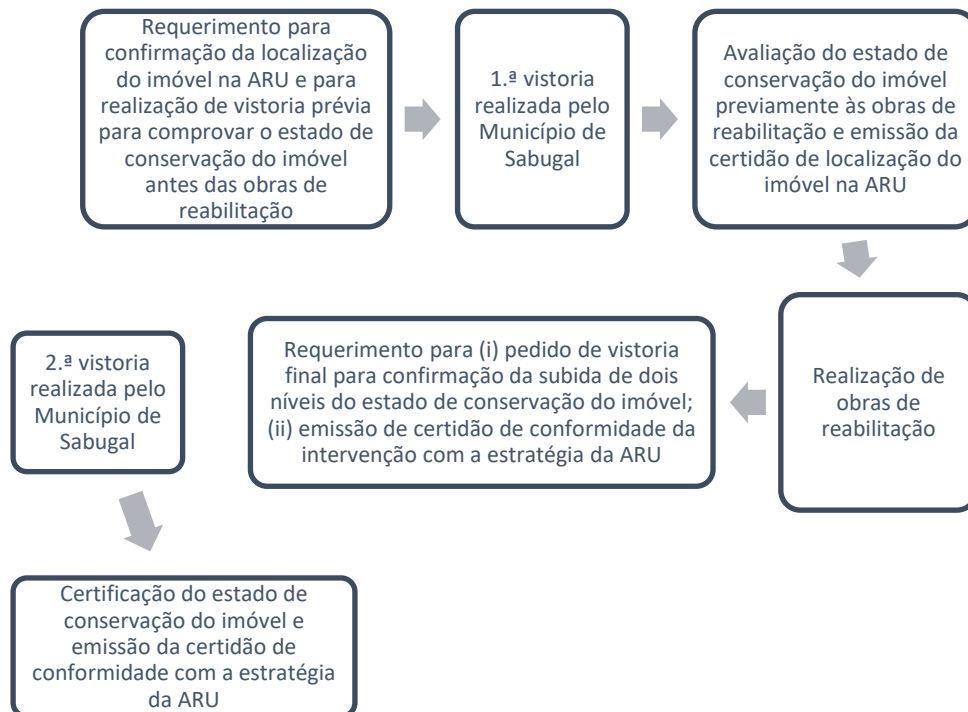


Figura 42. Esquema de procedimento

²² www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

7.2. Condições para aplicação dos instrumentos de execução da reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, designadamente:

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a **entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas**, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos **regimes de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Empreitada única (Artigo 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios (Artigo 57º):

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural

competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência (Artigo 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Arrendamento forçado (Artigo 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Servidões (Artigo 60º):

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Expropriação (Artigo 61º):

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada (Artigo 62º):

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;
- A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;
- A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

- Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;
- Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

- É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;
- Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

- A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;
- O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63º):

Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Reestruturação da propriedade (Artigo 64º):

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

- Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

8. Próximos passos

O presente relatório corresponde à uma versão final do PERU da ZASPU, de acordo com a metodologia / cronograma definido no arranque do projeto.

O R03 corresponde ao PERU que deve ser aprovado em Reunião de Câmara e sobre o qual se deve deliberar a abertura de período de discussão pública²³, cumprindo a tramitação exposta na Figura 43.

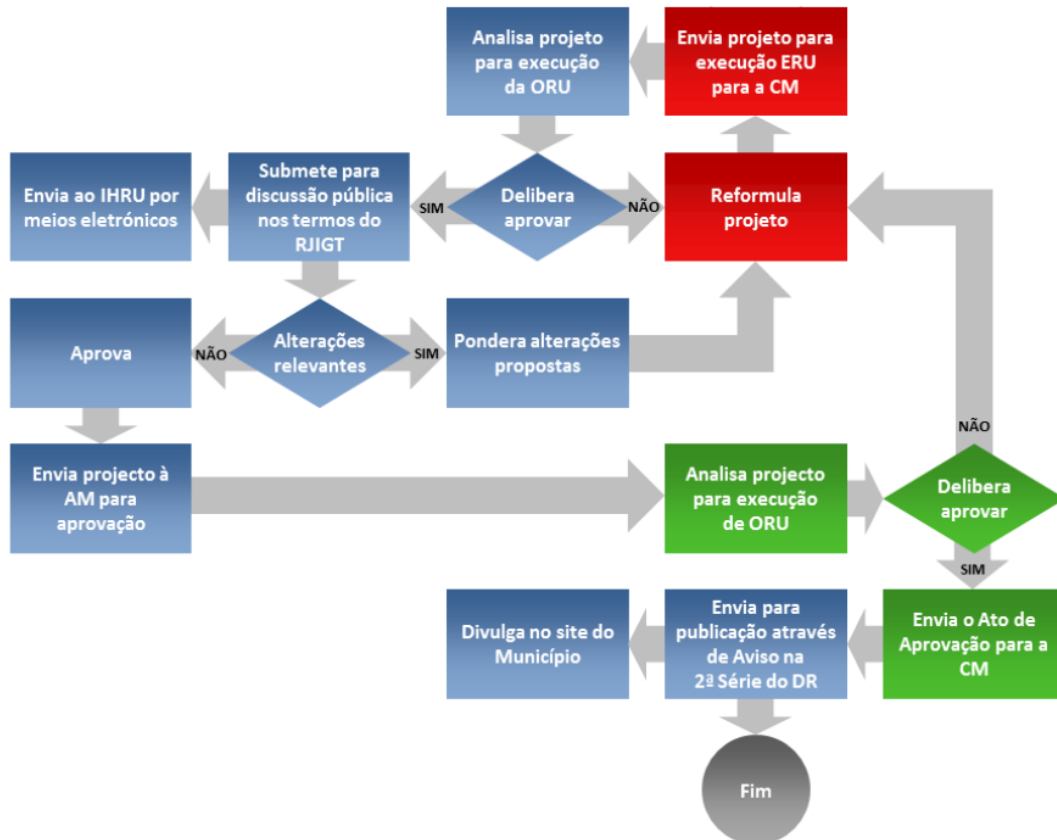


Figura 43. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)

Fonte: IHRU, Manual de apoio – processos de delimitação e aprovação de ARU e ORU, 2013

²³ “2 - O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias, para o plano diretor municipal, e a 20 dias, para o plano de urbanização e para o plano de pormenor.” [Art. 89º RJIGT](#)

9. Anexos

Acompanham o presente relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU da ZASPU, os seguintes anexos, que constam em pasta autónoma denominada “R02_anexos” que contem:

- 01_Limte_ARU
 - Pasta “Plantas”, com ficheiros .pdf
 - i. Planta_limites_ARU
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Limite da ARU da ZASPU (limite_ARU_ZASPU.shp)
- 02_Caraterização_ARU
 - Pasta “Excel”, com ficheiros em formato .xls:
 - i. Excel “levantamento_edificado_mar21” (contem a base de dados do edificado)
 - ii. Excel “levantamento_EP_linhas_mar21” (contem a base de dados do espaço público – elementos em linhas)
 - iii. Excel “levantamento_EP_poligonos_mar21” (contem a base de dados do espaço público – elementos em polígonos)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Edificado (levantamento_edificado_mar21.shp)
 - ii. Espaço público (levantamento_EP_linhas_mar21.shp e levantamento_EP_poligonos_mar21.shp)
 - iii. Limite das secções de levantamento (limites_zonas_levantamento_mar21.shp)
 - iv. Limite das subsecções estatísticas – INE (limites_subseccoes_estatisticas_INE.shp)
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros .jpeg (com os cartogramas de caracterização da ARU, apresentados no relatório)
 - Pasta “fotos_levantamento” (imagens do levantamento, organizadas por secção e indexadas aos excel das bases de dados)
- 03_Territorialização_AP
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros em formato .jpeg (contem a territorialização das AP, por projeto estruturante)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp (contem as shapefiles das AP territorializáveis)



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL