



SORTELHA

R03. RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU DE SORTELHA

MUNICÍPIO DO SABUGAL

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sortelha e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática de Sortelha

PR-04836 | abril 2021



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL



SORTELHA

R03. RELATÓRIO FINAL DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU DE SORTELHA

MUNICÍPIO DO SABUGAL

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sortelha e elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática de Sortelha

PR-04836 | abril 2021

Índice

1. INTRODUÇÃO	1
2. DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	5
2.1. A ARU de Sortelha	5
2.2. Tipologia e prazo de execução da ORU	8
3. CONTEXTO TERRITORIAL	9
3.1. Enquadramento territorial	9
3.2. Caracterização demográfica e urbanística de Sortelha	27
3.3. Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU	63
3.4. Síntese do diagnóstico – análise SWOT	68
4. ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL.....	70
4.1. Visão de futuro	74
4.2. Eixos e objetivos estratégicos.....	75
4.3. Projetos estruturantes.....	78
5. PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	81
5.1. Ações prioritárias.....	81
5.2. Cronograma de implementação das Ações Prioritárias da ORU	113
5.3. Alinhamento das propostas com o Quadro Estratégico comum no âmbito da reabilitação urbana da rede AHP.....	114
5.4. Programa de investimento e financiamento	117
5.5. Modelo de gestão e execução	123
6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS.....	125
6.1. Benefícios fiscais.....	125
6.2. Outros benefícios e incentivos municipais	129
6.3. Majorações para prédios urbanos degradados	129
6.4. Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana	131
7. OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU.....	134
7.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais	134
7.2. Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	136
8. PRÓXIMOS PASSOS	143
9. ANEXOS.....	144

Índice de figuras

Figura 1. Metodologia de trabalho.....	1
Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática	3
Figura 3. Limite de ARU de Sortelha sobre ortofotomapa	7
Figura 4. Enquadramento regional do concelho do Sabugal.....	9
Figura 5. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal	10
Figura 6. Sistema urbano e organização do território da região Centro	11
Figura 7. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal	13
Figura 8. Eixos prioritários da EEC AHP 2020	15
Figura 9. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação	17
Figura 10. Castelo e Pelourinho de Sortelha	23
Figura 11. Castelo e muralhas medievais de Sortelha	24
Figura 12. Elementos estruturantes – representação esquemática.....	26
Figura 13. ARU de Sortelha e subsecções estatísticas (BGRI, 2011).....	27
Figura 14. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação.....	28
Figura 15. Exemplos de dissonâncias presentes no edificado da ARU	29
Figura 16. Exemplos de elementos patrimoniais/ de valorização presentes nos edifícios da ARU	29
Figura 17. Exemplo do estado de conservação dos espaços públicos de circulação (mistos e exclusivamente pedonais)	30
Figura 18. Unidades Homogéneas integradas na ARU	32
Figura 19. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU	36
Figura 20. Usos do edificado da ARU	37
Figura 21 Usos do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	38
Figura 22. Usos do edificado da UH B – Centro antigo.....	39
Figura 23. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU	40
Figura 24. Estado de conservação do edificado da ARU	41
Figura 25. Estado de conservação do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	42
Figura 26. Estado de conservação do edificado da UH B – Centro antigo.....	43
Figura 27. Exemplos de volumetria do edificado da ARU	44
Figura 28. Número de pisos do edificado da ARU	45
Figura 29. Número de pisos do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	46
Figura 30. Número de pisos do edificado da UH B – Centro antigo	47
Figura 31. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha.....	48
Figura 32. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH B – Centro antigo	48
Figura 33. Presença de elementos dissonantes no edificado da UH A – Aldeia Histórica de Sortelha.....	49
Figura 34. Presença de elementos dissonantes no edificado da UH B – Centro antigo	49
Figura 35. Elementos patrimoniais presentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha.....	52
Figura 36. Elementos notáveis / de valorização do edificado da UH B – Centro antigo.....	53
Figura 37. Património e elementos de valorização do edificado, presentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	54
Figura 38. Património e elementos de valorização do edificado, presentes na UH B – Centro antigo	54
Figura 39. Espaços públicos de circulação da ARU	55
Figura 40. Exemplo de tipologias de vias na ARU.....	56
Figura 41. Espaços públicos de circulação da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	56
Figura 42. Espaços públicos de circulação da UH B – Centro antigo	57
Figura 43. Exemplos de estado de conservação dos espaços de circulação na ARU.....	58
Figura 44. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU	59
Figura 45. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha	59
Figura 46. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da UH B – Centro antigo.....	60
Figura 47. Exemplos de constrangimentos à mobilidade acessível.....	60
Figura 48. Exemplos de estacionamento informal na ARU	61
Figura 49. Exemplos de espaços públicos de estar (informais) na UH A – Aldeia Histórica de Sortelha	62
Figura 50. Exemplos de espaços públicos de estar (formais) na ARU	62
Figura 51. PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo.....	65
Figura 52. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes	67
Figura 53. Síntese de alguns dos instrumentos que estabelecem as opções de desenvolvimento do município.....	72
Figura 54. Níveis de definição da estratégia	73
Figura 55. Eixos estratégicos	75
Figura 56. Conceitos/dimensões chave associados ao EE1	76
Figura 57. Conceitos/dimensões chave associados ao EE2	77
Figura 58. Conceitos/dimensões chave associados ao EE3	78
Figura 59. Modelo de ficha síntese de AP	81
Figura 60. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais	135
Figura 61. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)	143

Índice de tabelas

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal.....	19
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011.....	20
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	21
Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011.....	33
Tabela 5. Caracterização de famílias residentes (nº), em 2011	33
Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011	33
Tabela 7. Características dos edifícios, 2011.....	34
Tabela 8. Data de construção dos edifícios da ARU de Sortelha, em 2011	34
Tabela 9. Síntese do levantamento.....	35
Tabela 10. Síntese dos usos do edificado.....	35
Tabela 11. Síntese do estado de conservação do edificado.....	40
Tabela 12. Síntese da volumetria do edificado	44
Tabela 13. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Sortelha: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes	80
Tabela 14. Estratégia territorial e operacional da ORU de Sortelha: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias.....	82
Tabela 15. Cronograma de implementação da ORU nos 10 anos de vigência	113
Tabela 16. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Eixos Estratégicos e ORU de Sortelha – Eixos Estratégicos e Projetos estruturantes	114
Tabela 17. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Linhas de atuação e ORU de Sortelha – Ações Prioritárias	115
Tabela 18. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	117
Tabela 19. Programa de investimento	118
Tabela 20. Potenciais fontes de financiamento	120

Siglas e Acrónimos

AHP	Aldeia Histórica de Portugal
AHP - ADT	Associação de Desenvolvimento Turístico “Aldeias Históricas de Portugal”
ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referência da Informação
CIVA	Código do Imposto de Valor Acrescentado
CM	Câmara Municipal
DGT	Direção Geral do Território
DL	Decreto-Lei
DRCC	Direção Regional de Cultura do Centro
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
EE	Eixo Estratégico
EEC	Estratégia de eficiência Coletiva
EN	Estrada Nacional
ER	Estrada Regional
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IIP	Imóvel de Interesse Público
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatísticas, I.P.
IRC	Imposto sobre o Rendimento de pessoas coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento de pessoas singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
MN	Monumento Nacional
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
Oe	Objetivo específico
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PROT-C	Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
PROVERE	Programa de Valorização Económica dos Recursos Endógenos
QREN	Quadro de Referência Estratégico Nacional
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RIS3	Estratégia de investigação e inovação para a especialização inteligente
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de freguesias
UH	Unidade Homogénea

1. Introdução

O trabalho em curso, do qual resulta o presente relatório, tem como objetivo geral a “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sortelha e elaboração do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática” e, do ponto de vista metodológico, envolve três fases (Figura 1).

Fase 1. Delimitação de Área de Reabilitação Urbana

- Tarefa 1.1. Reunião de arranque e planeamento detalhado dos trabalhos
- Tarefa 1.2. Recolha e análise de informação
- Tarefa 1.3. Análise territorial e proposta de limite de ARU (critérios e objetivos estratégicos)
- Tarefa 1.4. Reunião de trabalho para definição de quadro de benefícios e incentivos municipais
- Tarefa 1.5. Entrega e apresentação do Relatório de delimitação da ARU de Sortelha (R01)

Fase 2. Versão Preliminar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Tarefa 2.1. Recolha e sistematização de dados estatísticos de caracterização da ARU
- Tarefa 2.2. Trabalho de levantamento de campo e tratamento de informação em SIG
- Tarefa 2.3. Desenvolvimento de diagnóstico territorial
- Tarefa 2.4. Definição do quadro estratégico
- Tarefa 2.5. Entrega e apresentação do Relatório Preliminar do PERU da ORU Sistemática da ARU de Sortelha (R02)

Fase 3. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

- Tarefa 3.1. Definição do programa da operação de reabilitação urbana – programa de intervenção, programa de financiamento e quadro de apoios e incentivos
- Tarefa 3.2. Definição do modelo de gestão e execução da operação de reabilitação urbana
- Tarefa 3.3. Entrega e apresentação de Relatório Final do PERU da ORU Sistemática da ARU de Sortelha (R03)
- Tarefa 3.4. Desenvolvimento de documento simplificado de apresentação da ORU sistemática

Figura 1. Metodologia de trabalho

O **R03. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU Sistemática da ARU de Sortelha**, que agora se apresenta, resulta do trabalho desenvolvido na Fase 3, atendendo às disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹.

Segundo este diploma legal, 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*

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

*obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*², contribuindo para os seguintes **objetivos**³:

- 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;
- 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** 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,*

² RJRU – artigo 2º, alínea j).

³ RJRU – artigo 3º.

justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”⁴.

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”⁵, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 2).

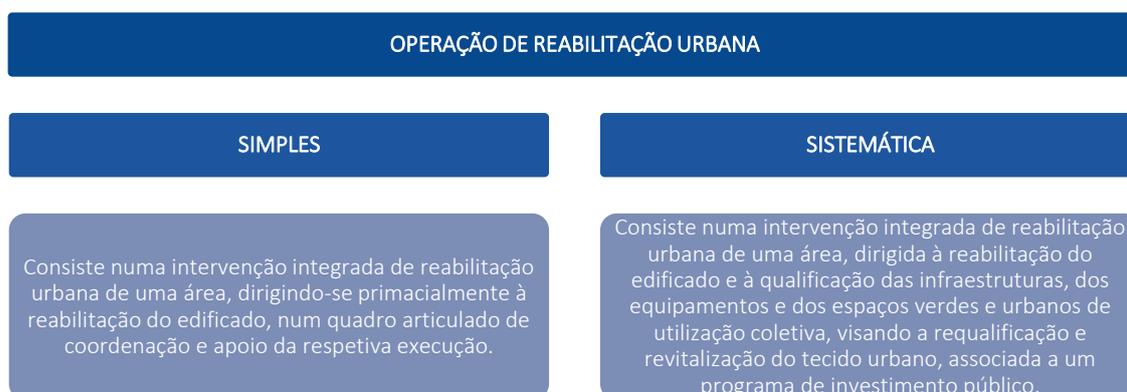


Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática

A **ORU de Sortelha é de carácter sistemático**, sendo enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que se apresenta como instrumento de programação e integra⁶:

- 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;

⁴ RJRU – artigo 2º, alínea b).

⁵ RJRU – artigo 2º, alínea h).

⁶ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

- 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 PERU da ARU de Sortelha é estruturado nos seguintes capítulos:

- **Definição do âmbito da ORU:** apresentação da delimitação da ARU de Sortelha e definição da tipologia e prazo da ORU.
- **Caracterização e diagnóstico:** enquadramento territorial, referente ao contexto regional (incluindo a integração na Rede das Aldeias Históricas de Portugal) e concelho no qual se insere a ARU de Sortelha; e caracterização demográfica e urbanística de Sortelha (assente, essencialmente, no trabalho de campo realizado no mês de fevereiro 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 e projetos estruturantes devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município. Apresenta-se ainda os projetos estruturantes e ações prioritárias, bem como o respetivo cronograma e alinhamento com outras estratégias de desenvolvimento com incidência neste território. O capítulo inclui ainda o modelo de gestão e execução.
- **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 de Sortelha

O presente processo de formalização da ARU de Sortelha corresponde à aprovação, em simultâneo, da delimitação da ARU e da ORU, conforme disposto no ponto 2 do artigo 7º do RJRU.

A ARU de Sortelha abrange um território com 31,5 hectares (Figura 3), integrando quer a malha urbana localizada no perímetro da muralha do Castelo de Sortelha (núcleo que corresponde à aldeia histórica), quer o tecido urbano que se desenvolve na proximidade, a diferentes cotas, e no qual se verificam lógicas de complementaridade e interdependência.

Com base nas características físicas e funcionais do território foram identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana e que, por estes motivos, justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação e reabilitação urbana. Neste contexto, são integrados na ARU de Sortelha os seguintes elementos/áreas:

- O **núcleo histórico intramuralhas**, na colina a cota mais alta, que se associa à “Aldeia Histórica de Portugal” de Sortelha, cuja delimitação está a ser desenvolvida pela DRCC em parceria com a AHP-ADT, para efeitos do processo de classificação como Conjunto de Interesse Nacional.
Neste núcleo, localizado na cota alta da ARU proposta, encontra-se um tecido urbano homogêneo, edificado em torno dos abundantes afloramentos rochosos e, por isso com áreas mais e menos compactas. Predominam elementos de arquitetura vernacular civil, mas também política e administrativa (ex. Casa da Câmara e Cadeia) e religiosa (ex. Passos da Via Sacra e Igreja Matriz). O granito é o material predominante, quer no casario como no espaço público.
Com um valor patrimonial notável, verificam-se aqui algumas situações críticas do ponto de vista do estado de conservação (alguns edifícios em ruínas) e dissonâncias (por exemplo, existência de caixas de infraestruturas nas fachadas em PVC).
- O **núcleo urbano mais próximo do Castelo**, que se prolonga até à rua Dr. Vítor M. L. Pereira Neves, é constituído por um casario marcado também pela influência da morfologia do terreno, com função predominantemente residencial. Aqui encontra-se uma maior diversidade, com a presença de imóveis antigos, construções tradicionais, mas também construções recentes, sendo notórias as fragilidades em termos de conservação, bem como algumas descaracterizações que comprometem a unidade e qualidade urbana
- Os **núcleos de expansão mais recente** (a norte/nordeste e a este), onde se verificam algumas necessidades de qualificação do espaço público e intervenções pontuais no edificado, integram também a ARU atendendo à necessidade de garantir a sua articulação com os núcleos mais antigos.
- Os principais **elementos estruturantes da malha urbana**, ou seja, os arruamentos estruturantes e de ligação entre as várias áreas urbanas incluídas na ARU e entre estas e a envolvente, nomeadamente,

Rua de Santa Catarina e Rua Dr. Vitor M. L. Pereira Neves; Calçada de Santo Antão e acesso ao Castelo através da Rua do Caminho Novo.

- O **espaço natural de enquadramento** que liga o núcleo do Castelo (a uma cota mais elevada) e o núcleo urbano central, à cota baixa.

A ARU de Sortelha incide assim numa área alargada, multifuncional e interdependente que, por razões estratégicas e pelas suas condições geográficas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas deve ser alvo de um processo de reabilitação urbana integrado.

Com base no exposto foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Sortelha:

- Preservar a AHP de Sortelha, garantindo a proteção e valorização do património classificado e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística
- Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, em particular nas áreas de maior sensibilidade urbanística e patrimonial (UH da AHP de Sortelha)
- Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território
- Fixar e atrair população e atividades económicas
- Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção.

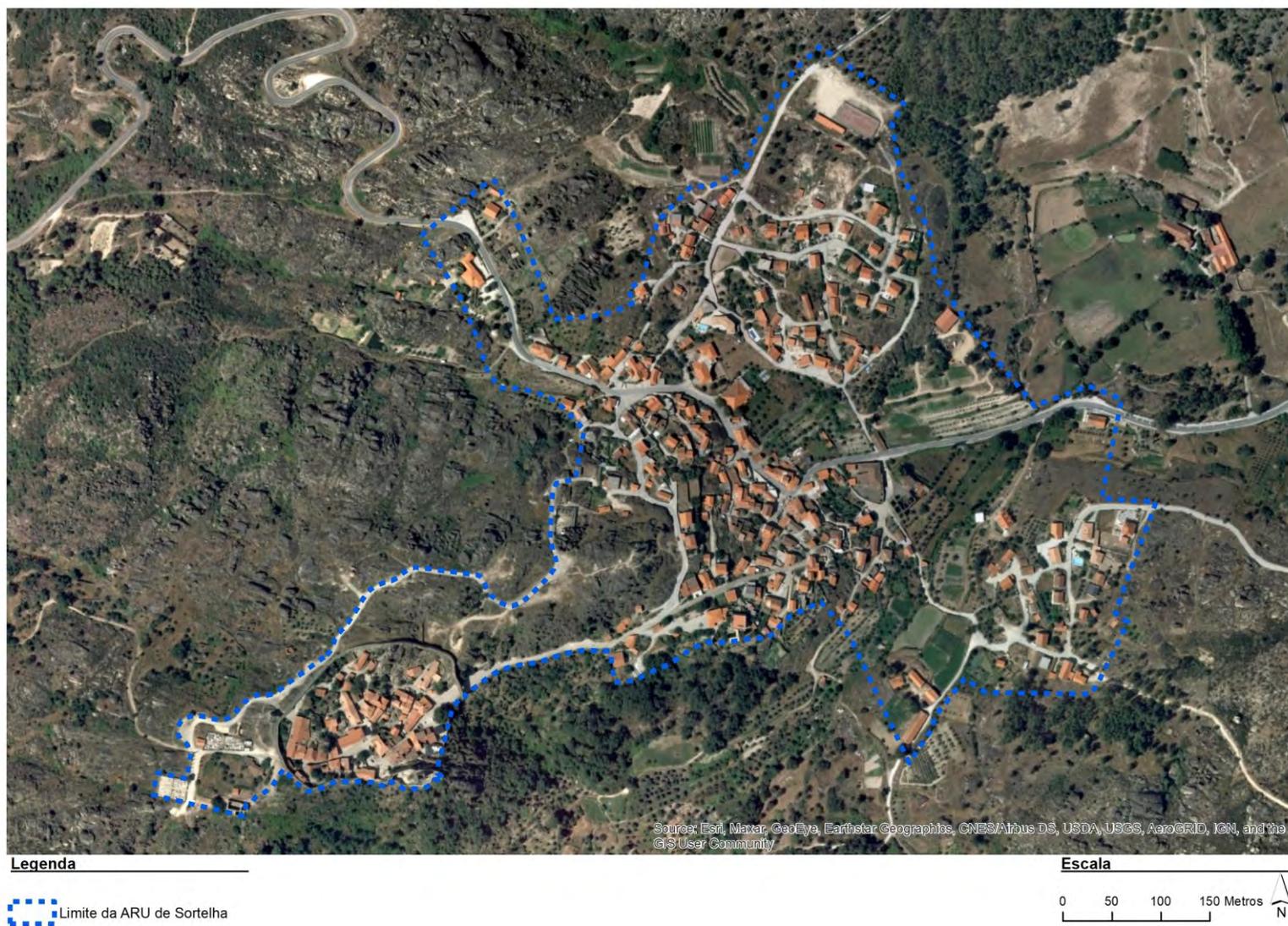


Figura 3. Limite de ARU de Sortelha sobre ortofotomapa

2.2. Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no aglomerado urbano de Sortelha 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 RJRU⁷, 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**⁸, 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 urbana⁹.

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 urbana¹⁰.

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 de Sortelha definido e detalhado no ponto 5.4 do presente documento.

Relativamente ao **prazo de execução**, a ORU de Sortelha 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.

⁷ RJRU – artigo 8º, n.º 3.

⁸ Referente ao presente documento.

⁹ RJRU – artigo 32º.

¹⁰ RJRU – artigo 31º.

3. Contexto territorial

3.1. Enquadramento territorial

3.1.1. Enquadramento regional

O concelho do Sabugal situa-se na região Centro e integra a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS¹¹ III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo de 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**; Souto; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro.

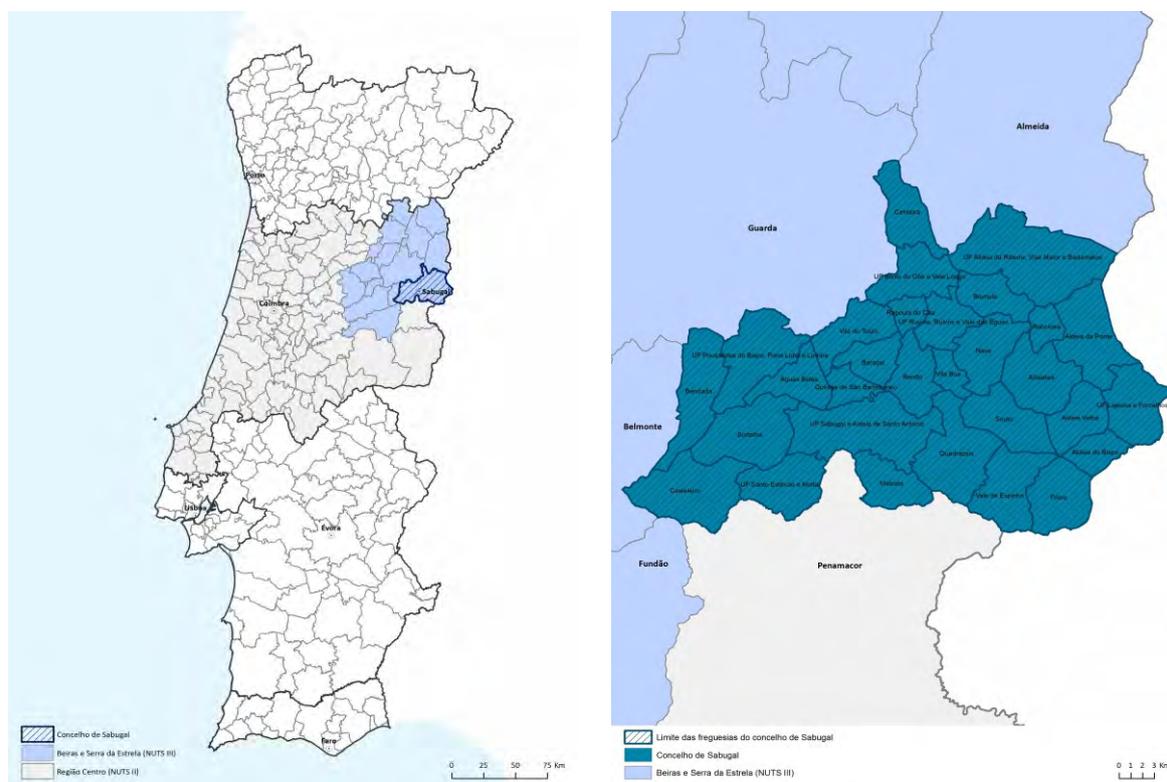


Figura 4. Enquadramento regional do concelho do Sabugal

¹¹ 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 (38 km/40 min), Penamacor (39 km/40 min) e a Belmonte (36 km/41 min), 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 5. 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”.

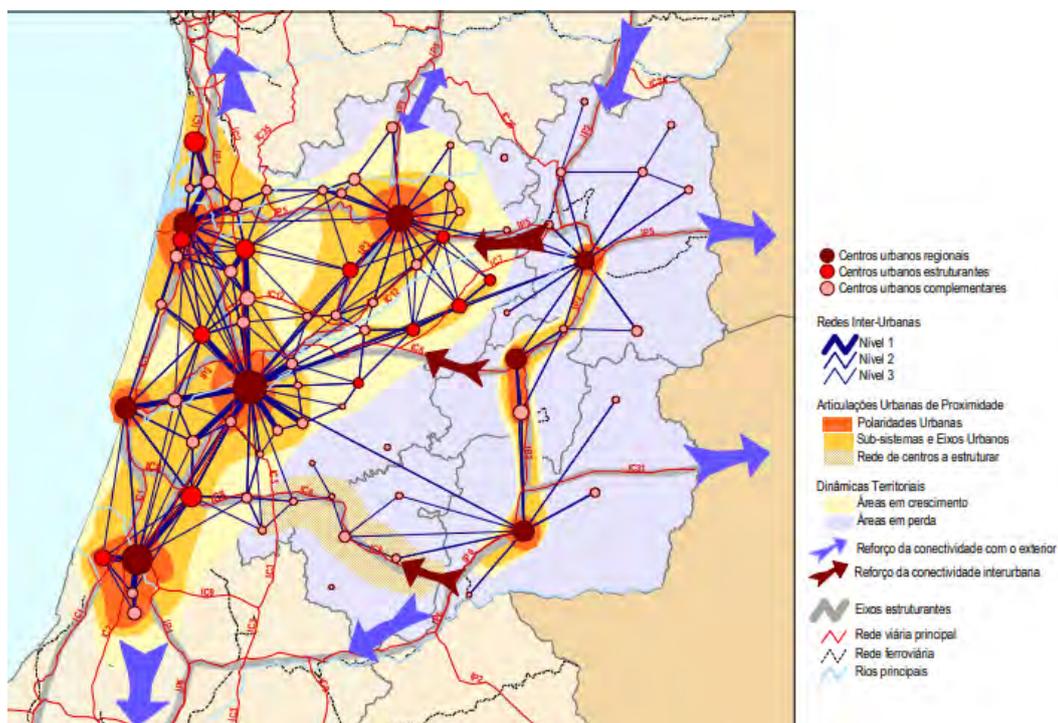


Figura 6. Sistema urbano e organização do território da região Centro

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 na Rede Aldeias Históricas de Portugal

Sortelha integra a Rede Aldeias Históricas de Portugal, uma Rede constituída por territórios com um conjunto de características que o diferencia e o torna num recurso inimitável, influenciado de forma incontornável pelo contexto biofísico e humano.

Criada em 1995 no âmbito do Programa de Promoção do Potencial de Desenvolvimento Regional (PPDR), a Rede das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) surge como iniciativa de intervenção territorial integrada, com o objetivo de contrariar o aumento progressivo do despovoamento no interior do país, nomeadamente através da valorização de um conjunto alargado de elementos notáveis do património histórico e identidade nacional, sempre com base em princípios de coesão territorial e desenvolvimento económico, nomeadamente através de novas oportunidades no domínio do turismo cultural, das necessidades comuns e da criação de uma marca reconhecível. A Rede incluía originalmente dez aldeias que constituem, em número expressivo, a linha defensiva do território nacional, outrora palco de conflitos, com importância económico-estratégica na defesa do território e na afirmação da nacionalidade: Almeida e Castelo Mendo (ambas no concelho de Almeida), Piódão (concelho de Arganil), Castelo Novo (concelho do Fundão), Castelo Rodrigo (concelho de Figueira de Castelo Rodrigo), Idanha-a-Velha e Monsanto (ambas no concelho de Idanha-a-Nova), Marialva (concelho de Mêda), Sortelha (concelho de Sabugal) e Linhares da Beira (concelho de Celorico da Beira).

Em 2003 a Rede foi alargada, com a integração dos núcleos urbanos de Belmonte (concelho de Belmonte) e de Trancoso (concelho de Trancoso), passando assim o projeto a integrar um conjunto de doze aglomerados (Almeida, Belmonte, Castelo Mendo, Castelo Novo, Castelo Rodrigo, Idanha-a-Velha, Linhares, Marialva, Monsanto, Piódão, Sortelha e Trancoso) com recursos comuns que os diferenciam no contexto nacional e internacional.

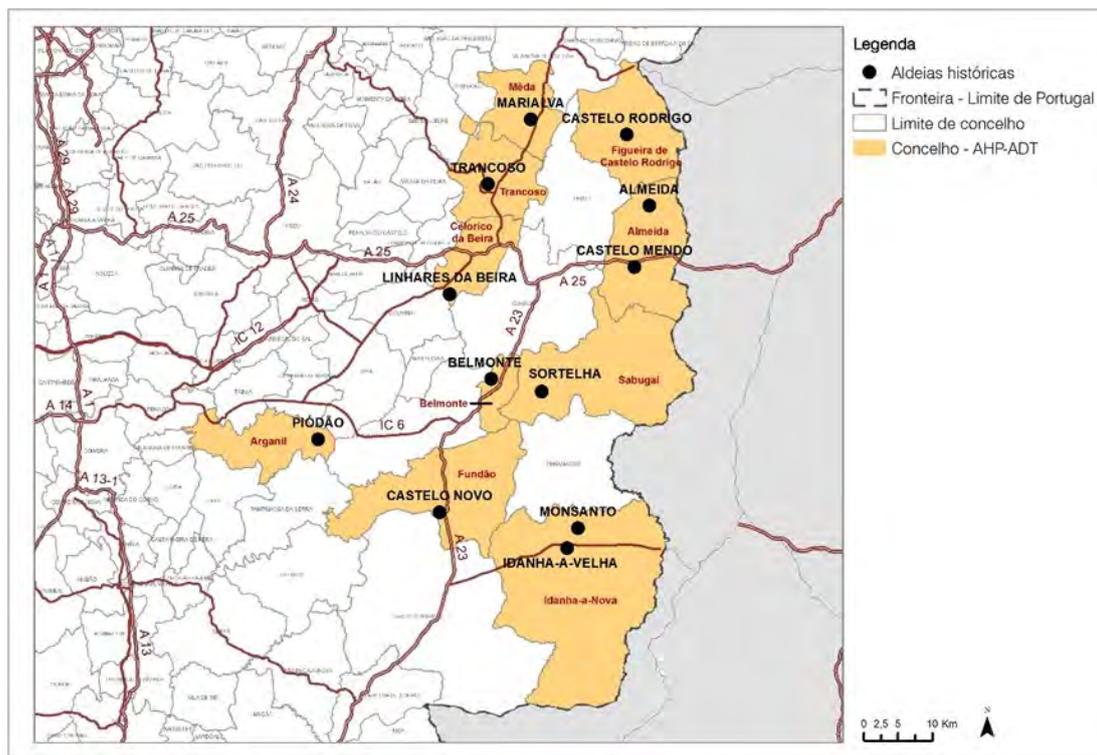


Figura 7. Enquadramento territorial das Aldeias Históricas de Portugal

Fonte: SPI, 2020

Em 2007, visando “promover o desenvolvimento turístico da Rede de aldeias históricas de Portugal”¹² é formalizada a criação da Associação de Desenvolvimento Turístico “Aldeias Históricas de Portugal” (AHP-ADT), entidade que tem como principais objetivos e atribuições¹³ :

- Gerir e promover a marca "Aldeias Históricas de Portugal";
- Qualificar o produto turístico das aldeias históricas, através da definição de uma estratégia concertada de atuação e promoção, e do desenvolvimento de produtos turísticos;
- Apoiar o desenvolvimento de uma política de incentivos aos investidores que desejem investir na região e concertá-la com as instituições públicas e privadas que possam estar envolvidas;
- Promover iniciativas de animação cultural e divulgação do património das Aldeias;
- Contribuir para a melhoria da qualidade de vida local e para a diversificação e dinamização da atividade económica, nomeadamente na área do turismo e promover ações de qualificação e divulgação do património cultural, bem como a qualificação dos recursos humanos e outras.

No contexto do QREN 2007-2013, é lançado o Programa de Valorização Económica de Recursos Endógenos (PROVERE), uma das tipologias de Estratégias de Eficiência Coletiva (EEC) que integrou o período de programação financeira em apreço e que, entre outras condições de aprovação, tinha de comprovar

¹² Anúncio nº 6838/2007 de 11 de outubro, Diário da República 2ª Série

¹³ <https://aldeiahistoricasdeportugal.com/quem-somos/>

“promover a melhoria da competitividade territorial através da valorização económica de recursos endógenos e tendencialmente inimitáveis do território, contribuindo de forma decisiva para o reforço da sua base económica e para o aumento da atratividade do território alvo (fixação e renovação da população, valorização do património natural e cultural, geração de novas atividades com forte incorporação de conhecimento, densificação do tecido empresarial, etc.)” e “fomentarem a cultura e a prática da parceria e do trabalho em rede, que valorizem os recursos singulares do território-alvo, alargando a respetiva base de competências técnico-profissionais, incentivando a implantação local de empresas e instituições e otimizando a afetação de competências e recursos criativos”. Nesta fase é desenvolvido e aprovado o PROVERE “Aldeias Históricas de Portugal”, liderado pela AHP-ADT, com o seguinte objetivo geral de “Reforço da competitividade do território das Aldeias Históricas através do relançamento da Rede das Aldeias Históricas de Portugal em moldes mais comerciais e empresariais” e com quatro objetivos operacionais (i) dinamização de lógicas de organização, distribuição e comercialização da Rede das Aldeias Históricas; (ii) promoção do *Touring* Cultural no território das Aldeias Históricas; (iii) valorização de produtos, artes e ofícios ligados à tradição e à herança cultural; (iv) promoção de um *cluster* de indústrias criativas.

Dando continuidade à estratégia PROVERE definida no período de programação 2007-2013 e tirando partido da experiência adquirida, a AHP-ADT, no período de programação financeira 2014-2020 (Portugal 2020) viu aprovada e reconhecida a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020), assumindo a visão de “Afirmar a Rede de Aldeias Históricas de Portugal como território sustentável e inovador assente no conceito de Crescimento Verde, reconhecido como um destino turístico de excelência e sustentado por recursos inimitáveis, com capacidade para potenciar o desenvolvimento local integrado, diferenciando-se como *innovation leader* no âmbito dos territórios de baixa densidade”.

A EEC AHP 2020 assenta em eixos de intervenção (Figura 8) – 3 eixos de especialização inteligente e 3 eixos transversais- alinhados com as prioridades e orientações estratégicas da Estratégia Europa 2020, do Portugal 2020 e do Centro 2020 e respetivas RIS3, de acordo com os desígnios do crescimento verde e desenvolvimento sustentável. Os eixos de especialização inteligente estão focalizados nas áreas de especialização do território das AHP que refletem as potencialidades e oportunidades identificadas neste, particularmente, o turismo (eixo 1), a inovação rural (eixo 2) associada ao desenvolvimento do tecido económico local e a inovação territorial (eixo 3) associada à sustentabilidade dos aglomerados e, em conjunto com os eixos transversais, norteiam os investimentos a realizar no território no período 2014-2020.



Figura 8. Eixos prioritários da EEC AHP 2020

Fonte: AHP-ADT, 2015

Pretende-se que a Estratégia de Eficiência Coletiva das Aldeias Históricas de Portugal para 2020 (EEC AHP 2020) contribua para a coesão e competitividade do território das AHP através da inovação (crescimento inteligente) e promoção do uso eficiente dos recursos apostando na sustentabilidade ambiental, adaptação ao crescimento verde (crescimento sustentável) e na coesão social (crescimento inclusivo), reforçando o desenvolvimento local e o reconhecimento da marca AHP no contexto nacional e internacional.

A EEC AHP 2020 é materializada num Programa de Ação PROVERE composto por uma carteira de projetos âncora pluridimensionais (Projeto de Dinamização, Coordenação e Acompanhamento; Projeto de Animação; Projeto de Comunicação e Marketing; Projeto de Criação de Estruturas de Animação Permanente; Projeto de Inovação; e Projeto de Experimentação), aos quais acrescem projetos complementares e projetos privados que sustentam a estratégia definida e veiculam o trabalho em rede entre os consorciados públicos e privados. Não obstante, considera-se pertinente relevar a interdependência e complementaridade do Programa de Ação PROVERE com outras candidaturas promovidas pela AHP-ADT e que reforçam a aposta no potencial do recurso endógeno “Aldeia Histórica” e na valorização de oportunidades de escala multinível, multissetorial e multifundo, em prol da estratégia assumida.

Decorrido o primeiro triénio de implementação (2016-2018) da EEC AHP 2020, do qual resultou um importante efeito multiplicador no território, encontra-se atualmente em desenvolvimento o segundo triénio (2019-2021), dando continuidade ao Programa de Ação PROVERE implementado no triénio 2016-2018.

A rede AHP possui uma identidade comum atribuída a um conjunto de recursos e património decorrente da sua história e cultura ancestrais, sendo de destacar elementos distintivos como o património natural e cultural, os produtos de qualidade, as matérias-primas e os saberes tradicionais, numa matriz marcadamente rural. Sujeito a um forte risco de degradação física, o património material e imaterial das Aldeias Históricas de Portugal (AHP) constitui o principal ativo que assegura a sustentabilidade, a longo prazo, do foco temático definido na Estratégia de Eficiência Coletiva AHP 2020. A fragilidade dos recursos endógenos AHP determina, por isso, a necessidade de proteção e valorização, no sentido de dar resposta às atuais ameaças e potenciar o desenvolvimento da rede AHP em todas as suas vertentes – patrimonial, social, económica, cultural/identitária.

Assiste-se, atualmente, a um frágil equilíbrio entre o efeito do despovoamento e abandono resultante dos fenómenos sociodemográficos e urbanísticos das últimas décadas e, por outro lado, a necessidade de salvaguarda e de valorização da rede de Aldeias Históricas, que se pretende afirmar como destino genuíno, com produtos turísticos representativos da nossa História e cultura e com qualidade de vida para os que nelas residem. É desta necessidade de registar, preservar e valorizar o recurso “Aldeia Histórica de Portugal” que surge a premissa de desenvolvimento da “ação 4.1. Aldeias Históricas de Portugal – do conceito à ação: definição de requisitos-base para a valorização de um recurso com potencial económico” do Projeto de Inovação integrado no Programa de Ação do atual triénio 2019-2021.

Este trabalho possui um carácter transversal e de elevada importância para a salvaguarda da Rede de Aldeias e do recurso endógeno “Aldeia Histórica de Portugal”, na medida em que se afirma a premissa de ordenar e gerir de forma sustentável as atuais dinâmicas turísticas e urbanísticas, tendo em vista a coerência na classificação e valorização destas unidades territoriais com características únicas, estando alinhado com o presente trabalho de delimitação da ARU e definição da ORU de Sortelha.

Neste enquadramento, decorrente de um trabalho conjunto com os municípios da Rede, das comunidades locais e entidades parceiras estratégicas, foi identificado o Referencial AHP (Figura 9) que integra os requisitos e atributos que permitem definir a identidade das AHP, considerando a visão de Rede e a multiplicidade de dimensões que uma AHP contempla. O Referencial AHP, do qual resulta o Plano de Gestão AHP, sustenta um conjunto de mecanismos e critérios para a sua proteção e valorização, com base em princípios orientadores para a implementação de programas de reabilitação urbana e de ativação económica.

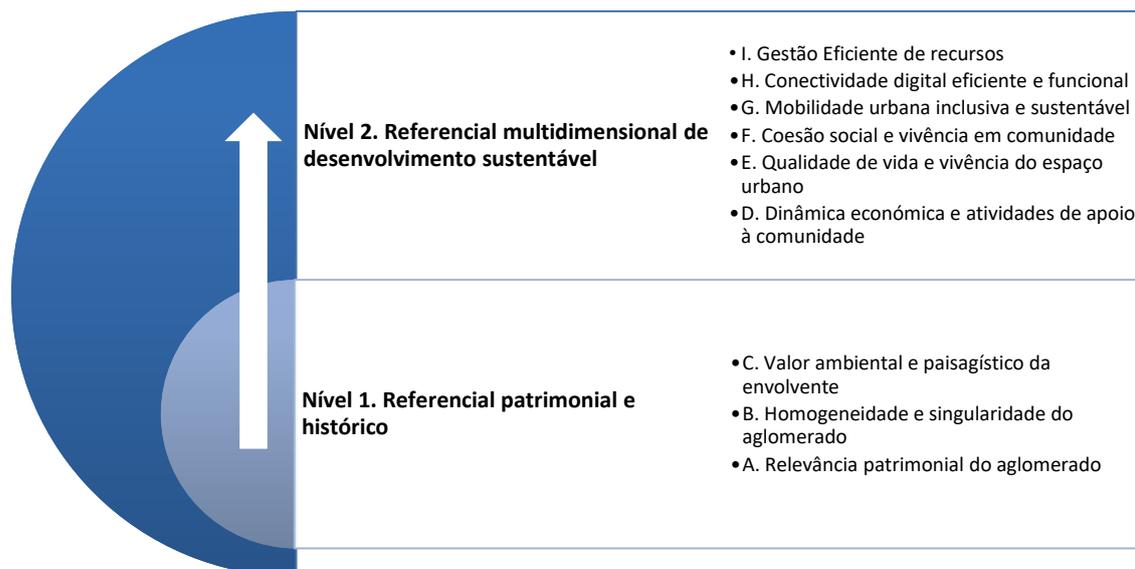


Figura 9. Dimensões do Referencial AHP, por nível de avaliação

Fonte: AHP-ADT, 2020

O nível 1 do Referencial AHP corresponde ao “Referencial Patrimonial e Histórico” da Aldeia. Este é o nível basilar a cumprir para que o aglomerado urbano possa ser uma “Aldeia Histórica de Portugal” e que está essencialmente associado a características físicas. O nível 2 do Referencial AHP possui um caráter complementar, sendo subseqüente ao nível 1, e corresponde ao “Referencial multidimensional de desenvolvimento sustentável” da Aldeia e que deverá ser concretizado através da definição das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) de caráter sistemático para as AHP.

A definição de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (ORU Sistemática) para as 12 AHP constitui, por isso, uma ferramenta essencial para a qualificação, homogeneidade e singularidade do aglomerado, e tem um papel chave para o cumprimento de outros requisitos de nível 1 e 2 do Referencial, profundamente vinculados a processos sustentados de reabilitação urbana.

Numa lógica de salvaguarda e valorização do recurso endógeno “Aldeia Histórica”, o trabalho desenvolvido no âmbito do projeto de inovação reveste-se, por isso, de grande importância para a consolidação da identidade, preservação e valorização da rede AHP, onde se inclui a AH de Sortelha.

3.1.3. Enquadramento concelhio

O concelho do Sabugal, à data dos Censos de 2011, tinha 12.544 indivíduos residentes de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Tabela 1). A cidade do Sabugal polarizava o sistema urbano formado por aglomerados distribuídos pelas 30 freguesias, havendo uma maior concentração de população na União das Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António (2.741 residentes, 21,9%) e na freguesia de Souto (1.224 residentes, 9,8%). No que respeita à variação populacional no último período censitário, à exceção de Rebolosa, todas as freguesias registaram um decréscimo populacional.

A freguesia de Sortelha, onde se localiza a ARU, registava 444 habitantes no ano de 2011, um quantitativo que revelava a continuada perda populacional deste território.

À escala das freguesias (considerando a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, com 30 freguesias), a densidade populacional revela amplas diferenças, com 48,7 habitantes/km² na União das Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António e 5,0 habitantes/km² na União das Freguesias de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos. Sortelha possuía uma densidade de 11,2 habitantes/km² em 2011.

De acordo com as estimativas do INE, em 2019, a população residente no concelho seria de 10.585, o que corresponde a um decréscimo de 15,6% em relação a 2011 e, conseqüentemente, a uma diminuição da densidade populacional. Este decréscimo populacional é mais elevado do que os verificados 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) e é o segundo mais elevado dos concelhos da NUTS III (apenas o concelho de Almeida apresenta um decréscimo superior – de 19,5%).

No respeitante ao **parque edificado** (Tabela 2) do concelho do Sabugal, entre 2001 e 2011, houve um acréscimo de cerca de 4%, a par com o registado a nível nacional, regional e sub-regional. Em 2011, existiam 15.099 edifícios e 15.374 alojamentos familiares no concelho. Nesta mesma data, a freguesia de Sortelha integrava 556 edifícios e 558 alojamentos familiares, o que corresponde a um acréscimo de 6,5% e 6,9%, respetivamente, em relação ao verificado em 2001.

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal

Unidade territorial	Área	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		
		N.º			%		Habitantes/km²		
	Km²	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
Quadrzais	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
Souto	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 Pousafolhos 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 – Censos 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

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
Souto	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 Pousafoles 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 na freguesia de Sortelha (Tabela 3), 32% dos edifícios existentes apresentavam necessidade de obras de conservação, dos quais 37,1% correspondem a reparações médias e 12,4% a grandes reparações, valores superiores aos registados no concelho (23,2%, 23,7% e 7,8%, respetivamente).

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
Quadrzais	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
Souto	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 Pousaflores 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 Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	317	246	77,6	69	21,8	43	62,3	19	27,5	7	10,1	2	0,6
UF do Sabugal e Aldeia de	2.013	1.355	67,3	651	32,3	447	68,7	156	24,0	48	7,4	7	0,3

Santo António														
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 em Sortelha (em fevereiro de 2021) permitiu verificar *in loco* este panorama já evidenciado nos Censos de 2011. Foi possível a identificação de imóveis devolutos (contexto que deverá estar correlacionado com o decréscimo populacional da última década intercensitária, conforme referido anteriormente) e cujo estado de degradação justifica o desenvolvimento uma abordagem estruturada de reabilitação urbana. Face ao exposto, a estratégia a prosseguir deverá alavancar um processo de transformação deste território, por via da conjugação de iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

3.1.4. Enquadramento histórico e evolução urbana

Sortelha tem o mais tardio dos castelos românicos da Beira Interior (BARROCA, 2000, p.222) que se ergue sobre um maciço granítico impressionante, ligeiramente desviado em relação à vila, e mantém, ainda, grande parte da sua estrutura inicial.

“São muito reduzidas as informações acerca do passado deste sítio. Alguns autores apontam uma origem proto-histórica para o local, posteriormente objeto de romanização, mas, até ao momento, esta é apenas mais uma de tantas hipóteses. O que seguramente sabemos, e podemos datar, pertence já à transição para a Baixa Idade Média, concretamente ao reinado do nosso segundo monarca: D. Sancho I. A ele se deve a fundação desta vila entre 1210 e 1212 (plausivelmente sobre um anterior nível de povoamento que futuras escavações poderão revelar), momento fundacional que se inscreve numa segunda vaga de povoamento que percorreu todo o interior beirão nestes inícios do século XIII.

Sabemos que em 1220 já o castelo se encontrava erguido (BARROCA, 2000, p.228), pelo que é de supor pertencer a esses inícios do século XIII a torre de menagem e grande parte da alcáçova. Com efeito, aquela grande torre quadrangular revela um formulário muito próprio da arquitetura militar românica, pelas suas modestas dimensões, implantação no centro do recinto e apoio sobre o maciço granítico (IDEM, p.221). Oitenta anos depois dos primeiros castelos românicos portugueses, construídos pelos Templários, este dispositivo defensivo - com torre de menagem central e isolada - revelava-se, ainda, efetivo para as condicionantes da guerra medieval, numa zona particularmente sensível, dada a proximidade com o reino de Leão e as discutidas terras de Riba-Côa.

As muralhas da vila devem ter sido levantadas findas as obras na alcáçova. É provável que datem já do século XIV (GOMES, 1996, p.99), na sequência de reformas promovidas por D. Dinis, ou, já mais tarde, por D. Fernando, no contexto das guerras contra Castela. O facto de a vila ter sido agraciada com novo foral, (D. Sancho II) e de ter carta de feira a partir de D. Dinis, prova a importância da localidade no contexto regional, não obstante as tentativas da vila do Sabugal em minimizar a sua existência enquanto polo populacional e económico de certa relevância. A cerca medieval define uma planta oval irregular, rasgada por duas portas principais, a maior delas protegida por poderosas torres, à semelhança do que acontece em outras muralhas góticas do país.

Foram muitas as transformações por que passou o castelo nos séculos da Modernidade. No período manuelino, a transição para a piroballística determinou consideráveis modificações. A "Varanda do Juiz", também conhecida por "Varanda de Pilatos", que se ergue sobre a porta virada a Noroeste, deve datar desta campanha, conforme parece depreender-se pela proximidade das armas reais manuelinas, colocadas entre o arco e a varanda. Também se terá iniciado (ou reformulado) um paço, edifício de clara importância no contexto dos castelos tardo-medievais. Em Sortelha, D. João III estabeleceu a cabeça de um condado, que entregou a seu guarda-mor, Luís da Silveira, circunstância que testemunha a relevância da localidade por essa altura. No século XVII, novas obras reforçaram a estrutura, colmatando e reformulando partes em falta. Por essa mesma altura, o recinto terá sido adaptado a prisão.

Bastante mais recentemente, já no século XX, as obras de restauro do conjunto foram as principais responsáveis pela imagem atual do monumento. Entre 1940 e 1952, numerosas partes foram reconstruídas, num processo que pretendeu reinventar parcialmente o castelo. Na década de 90, o Programa das Aldeias Históricas determinou numerosas intervenções no núcleo intramuros, salientando-se as primeiras escavações arqueológicas e a perspetiva global de reabilitação de toda a vila."¹⁴



Figura 10. Castelo e Pelourinho de Sortelha

Fonte: SPI, Levantamento de campo, fevereiro 2021

¹⁴Fonte: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/70735/>

3.1.5. Elementos estruturantes do território

A **aldeia histórica de Sortelha** é um núcleo urbano consolidado de cariz histórico que se localiza no topo de um monte elevado, com mais de 760 m de altitude, e cujo acesso é feito por uma via de acesso local a nascente, que a liga à vila localizada a nascente e que se desenvolve entre encostas. A aldeia histórica é envolvida por muralhas medievais, de traçado oval, ligeiramente irregular, com um pequeno castelo do século XIII localizado numa posição sobranceira, no extremo sudeste, e dominando a envolvente. A muralha engloba duas torres de planta retangular: a Torre Sineira, junto à Igreja Matriz (Igreja de Nossa Senhora das Neves); e a Torre do Facho, adossada ao exterior, do lado poente da muralha. A muralha integra igualmente cinco portas: a Porta da Vila - entrada principal da aldeia, a nascente; a Porta do Castelo e a Porta da Traição, a sudeste (no interior do recinto do castelo); a Porta Falsa, junto à Torre do Facho; e a Porta Nova, no extremo poente.

Tendo em conta o seu enquadramento numa região com relevo acidentado, de cariz granítico, no interior da aldeia histórica de Sortelha encontram-se diversos penedos e cabeços nos quais assentam as casas, e que são contornados por arruamentos de traçado orgânico e escadarias. A aldeia histórica, de cariz tipicamente medieval e condicionado pela topografia e morfologia do terreno, é composta por um tecido urbano compacto e por uma malha urbana de percursos sinuosos e irregulares, com arruamentos (em calçada de granito predominantemente irregular) estreitos e declivosos.

O casario e os principais equipamentos públicos são edificados com a pedra tradicional (granito). Importa destacar o Pelourinho, classificado como IIP, a Casa Árabe, a Casa com Janela Manuelina, a Antiga Casa da Câmara e Cadeia, a Casa do Governador, a Casa dos Falcões, a Casa N.º 1, bem como a presença de duas fontes: a Fonte de Mergulho e a Fonte da Azenha.



Figura 11. Castelo e muralhas medievais de Sortelha

Fonte: Município de Sabugal, página online consultada em fevereiro de 2021

No exterior das muralhas, próximo da Porta Nova, é de salientar um pequeno troço de calçada medieval, a Igreja da Misericórdia/Santa Rita (em ruínas), o antigo Hospital da Misericórdia, a Capela de Santiago e dois cemitérios.

A paisagem envolvente é dominada por olivais, penedos graníticos, lameiros e pontualmente vinha.

O acesso da aldeia histórica (cota alta) à vila (cota baixa) é feito pela Calçada de Santo António/Calçada de São Sebastião/Calçada de Santo Antão, sendo de ressaltar a existência de um parque infantil e da capela de São Sebastião. Na vila (à cota baixa) encontram-se alguns equipamentos públicos e comércio, designadamente: Centro de Dia Manuel Gouveia (R. Dr. Vítor M. L. Pereira Neves), Restaurantes “O Celta”, “Palmeiras” e “Fonte Nova” (R. Dr. Vítor M. L. Pereira Neves), Instalações Sanitárias (Largo de São Genésio) e um campo de jogos (Rua da Terra Mole).

À cota baixa, encontra-se uma rede de espaços públicos essencialmente de circulação e estacionamento automóvel, com poucas áreas de estar. Nesta rede de espaços destacam-se o Largo da Fonte, Largo de Santo António, Largo de São Genésio e Largo dos Palheiros.

Em termos de elementos de referência patrimonial e arquitetónica destaca-se ainda o Solar Correia da Costa, também designado por Solar de Nossa Senhora da Conceição; a Casa de António (em ruínas), a Casa dos Hóspedes do Solar de Nossa Senhora da Conceição/ Casa da Cerca e a Casa de São Genésio.

Na figura seguinte sistematizam-se, ainda que esquematicamente, os elementos marcantes do aglomerado de Sortelha e que se assumem como relevantes para a proposta de estratégia territorial e operacional apresentada, bem como o respetivo PERU.

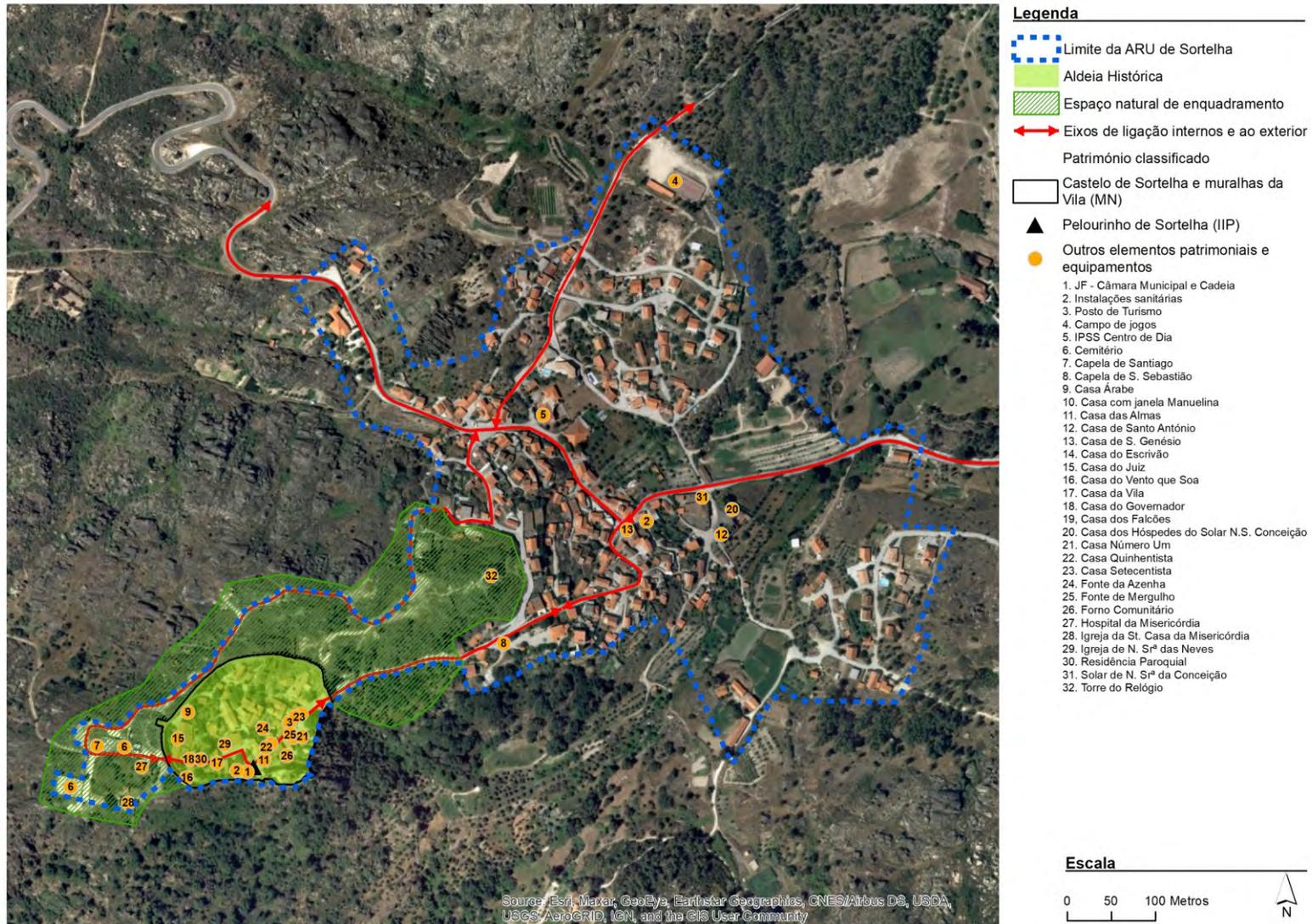


Figura 12. Elementos estruturantes – representação esquemática

3.2. Caracterização demográfica e urbanística de Sortelha

A caracterização do território da ARU proposta é apresentada tendo por base duas principais fontes de informação: (i) o último registo censitário disponível, de 2011, que permite analisar indicadores urbanísticos e populacionais especificamente nas subsecções estatísticas que integram o território de estudo (Figura 13) e (ii) o reconhecimento de campo realizado no mês de fevereiro e que permitiu um retrato urbanístico abrangente.

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU de Sortelha, abrangendo um total de 12 subsecções estatísticas (Figura 13).

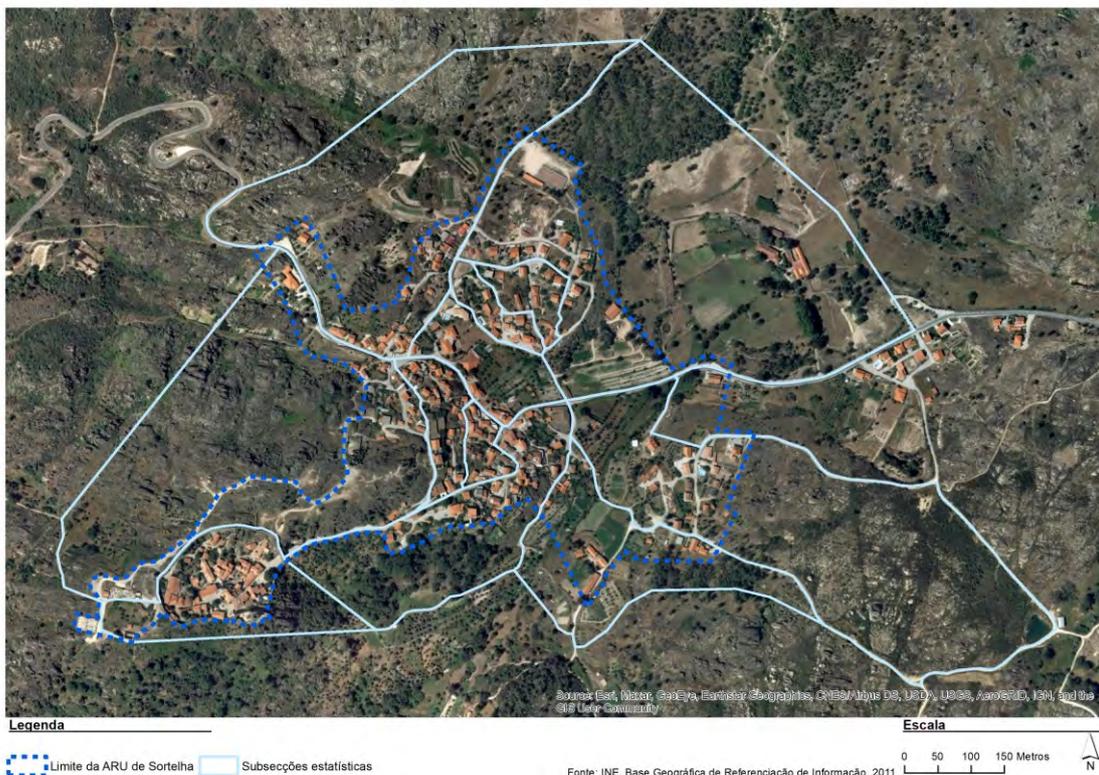


Figura 13. ARU de Sortelha e subsecções estatísticas (BGRI, 2011)

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 (por exemplo, as 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 14):

- **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 caixilhariar; 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, caixilhariar...)
- **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.



Figura 14. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Para além do estado de conservação, foi ainda verificada a volumetria (número de pisos acima da cota de soleira) e a funcionalidade/usos. Complementarmente, foi também verificada a existência de elementos dissonantes ou notáveis / de valorização do edificado, sendo a análise de dissonâncias incidente nas áreas mais sensíveis, denominadas de Unidades Homogéneas.

Quanto às dissonâncias, entendidas como elementos anómalos, desenquadrados, que desvalorizam e comprometem a imagem de conjunto e a identidade da aldeia, destacam-se, sobretudo, as diferenças de materiais de vãos no mesmo edifício (exemplos na Figura 15).



Figura 15. Exemplos de dissonâncias presentes no edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Em relação aos elementos notáveis/marcantes, foram considerados aqueles que conferem identidade e valor arquitetónico aos edifícios e ao seu conjunto nos quais estão integrados (ex. brasão, cantarias trabalhadas, inscrições na fachada...), bem como os imóveis com valor patrimonial¹⁵ (pelas suas características arquitetónicas, históricas e artísticas, representativas de um período ou função específica, como é o caso da arquitetura religiosa), cujos exemplos se apresentam na Figura 16.



Figura 16. Exemplos de elementos patrimoniais/ de valorização presentes nos edifícios da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro 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 e arruamentos de circulação exclusivamente pedonais (foram incluídos nesta categoria apenas os espaços que apresentam escadarias ou carreiros sobre afloramentos rochosos, utilizados para ultrapassar os desníveis topográficos).

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

¹⁵ Fonte: DGPC, Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

espaços públicos de circulação foram considerados os seguintes níveis, (exemplificados na Figura 17 aqueles presentes na ARU):

- **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 17. Exemplo do estado de conservação dos espaços públicos de circulação (mistos e exclusivamente pedonais)

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

No âmbito da caracterização, importa por último destacar que, fruto do trabalho de campo realizado e do registo das características do tecido urbano da ARU (nomeadamente, nas dimensões patrimonial, morfológica e urbanística), se considerou essencial a identificação de duas unidades homogéneas (UH), cujos limites se apresentam na Figura 18, atendendo às suas especificidades e singularidade, com as seguintes designações:

- **Unidade Homogénea A. Aldeia Histórica de Sortelha** (3,4 ha): zona intramuralhas e envolvente próxima, que corresponde (aproximadamente) à área delimitada e que está a ser avaliada, em conjunto com a DRCC e a AHP-ADT, para efeitos de prossecução do processo de classificação patrimonial como Conjunto Monumento Nacional.

Nesta UH concentra-se um tecido urbano antigo, com características particulares: um tecido urbano homogéneo assente em penedos e cabeços, composto por elementos de arquitetura vernacular graníticos. A função residencial coexiste com funções complementares, nomeadamente a turística (associada a alojamentos locais), o comércio (localizados nos pisos térreos, e que inclui um restaurante, cafés e algumas lojas de produtos tradicionais) e equipamentos (Junta de Freguesia, Posto de Turismo, Instalações Sanitárias, Igreja Matriz). O espaço público, tipicamente medieval, é condicionado pela topografia e morfologia do terreno, gerando percursos/vias predominantemente em calçada de granito, sinuosas e irregulares, numa harmonia arquitetónica e estética com a envolvente natural.

- **Unidade Homogénea B. Centro antigo** (7,8 ha): engloba o aglomerado mais próximo do próximo do Castelo, com um casario de diferentes épocas de construção e alguns imóveis em frágil estado de conservação. Atendendo à topografia da área, o espaço público apresenta também um desenvolvimento orgânico, com algumas vias exclusivamente pedonais (escadarias ou carreiros sobre afloramentos rochosos) que contribuem para ultrapassar os desníveis.

A caracterização urbanística destas UH (com base quer nos dados estatísticos quer na informação recolhida no trabalho de campo) complementa o diagnóstico efetuado à globalidade da ARU e apresenta-se no ponto 3.2.2. do presente documento. As especificidades das UH foram também tidas em consideração na abordagem de reabilitação urbana preconizada (capítulos 4 e 5).



Figura 18. Unidades Homogéneas integradas na ARU

3.2.1. Caracterização demográfica

Nas 12 secções estatísticas que interseam a ARU, em 2011 residiam 188 indivíduos, correspondendo a uma densidade populacional de 6,0 habitantes/hectare. Em relação à estrutura etária da população residente (Tabela 5), destaca-se o grupo etário dos 25-64 anos e o dos com mais de 65 anos, com um peso de 42,6% e 42,0%, respetivamente. De relevar o grupo dos 0-14 anos, com um quantitativo de apenas 12 habitantes. Esta disparidade traduz-se num elevado índice de envelhecimento (658) que é superior ao que se verifica à escala do concelho do Sabugal (513).

Tabela 4. População residente, por grupos etários, em 2011

Unidade territorial	População residente									Índice de Envelhecimento
	Total	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		65 anos e +		
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Concelho	12.544	1.004	8,0	967	7,7	5.419	43,2	5.154	41,1	513
ARU de Sortelha	188	12	6,4	17	9,0	80	42,6	79	42,0	658

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

Da análise ao quantitativo de famílias clássicas¹⁶ verifica-se o predomínio de famílias com uma ou duas pessoas (57 famílias), uma consequência direta do perfil etário. Das 83 famílias clássicas, 42 integrava pessoas com mais de 65 anos e apenas 10 famílias integravam jovens com menos de 15 anos (Tabela 5).

Tabela 5. Caracterização de famílias residentes (nº), 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
Concelho	5.323	3.714	1.449	2.990	706
ARU de Sortelha	83	57	25	42	10

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

No que concerne ao emprego, em 2011, 62 indivíduos residentes na ARU de Sortelha encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (55% do total da população empregada). O setor secundário e o primário correspondiam, respetivamente, a 37,1% e 8,1% da população empregada total (Tabela 6).

Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População empregada	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
	N.º	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	3.707	329	8,9	1.076	29,0	2.302	62,1
ARU de Sortelha	62	5	8,1	23	37,1	34	54,8

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

¹⁶ “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) revelam que dos 241 edifícios clássicos da ARU, 231 tinham 1 ou 2 alojamentos e apenas 10 tinham mais de 1 ou 2 pisos (Tabela 7). As UH apresentam valores semelhantes, com predomínio de edifícios unifamiliares e de volumetria com 1 ou 2 pisos.

Tabela 7. Características dos edifícios, 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos				Edifícios		
	Total	1 ou 2 alojamentos	3 ou + alojamentos	Outro tipo de edifício clássico	1 ou 2 pisos	3 ou 4 pisos	5 ou + pisos
Concelho	15.099	14.994	56	49	12.901	2.171	27
ARU de Sortelha	241	231	0	10	231	10	0
UH A	51	47	0	4	49	2	0
UH B	122	117	0	5	116	6	0

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

No que respeita à data de construção, a maioria do parque edificado foi construído até 1980 (70,1%), tendo sido a década de 1971-1980 a que representou um crescimento mais acentuado no número de edifícios deste território (19% do edificado da ARU foi construído nesta década). Posteriormente, a dinâmica construtiva diminuiu significativamente e os edifícios construídos entre 1991-2000 e 2001-2011 representavam apenas 18,3% do total (Tabela 8).

No entanto, à escala das UH existem diferenças significativas: os períodos de 1019-1945 e 1946-1960 representam as fases de maior crescimento do parque edificado da UH AHP de Sortelha (17,9% e 12,6%, respetivamente); enquanto na UH B Centro antigo, a década de 1971-1980 e 2001-2011 representam épocas de maior construção (26,3% e 25,3%).

Tabela 8. Data de construção dos edifícios da ARU de Sortelha, em 2011

Unidade territorial	Até 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	493	3,3	1.079	7,1	1.444	9,6	2.338	15,5	3.574	23,7	2.960	19,6	1.745	11,6	1.466	9,7
ARU de Sortelha	22	8,7	43	17,1	26	10,3	30	11,9	48	19,0	26	10,3	15	6,0	31	12,3
UH A	9	9,5	17	17,9	12	12,6	5	5,3	1	1,1	4	4,2	2	2,1	1	1,1
UH B	5	5,3	14	14,7	11	11,6	21	22,1	25	26,3	12	12,6	10	10,5	24	25,3

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

Em termos de técnicas de construção, a maioria do parque habitacional da ARU apresenta uma estrutura de paredes de alvenaria com placa (36,5%), de betão armado (36,1%) e paredes de alvenaria sem placa (27,4%), o que reflete as técnicas de arquitetura em uso do respetivo período de construção. Relacionadas com época de construção dos edifícios, são notórias também diferenças no que diz respeito aos tipos de estruturas presentes no edificado das UH: na UH A predominam as paredes de pedra de alvenaria sem placa (60,8%), enquanto na UH B as paredes de pedra de alvenaria com placa (44,3%) e as estruturas de betão armado (41,8%) são as mais significativas.

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 fevereiro de 2021, que englobou toda a ARU, e através do qual foram **levantados/caracterizados 479 edifícios** (num total de 595 edifícios/polígonos identificados na cartografia de base, conforme apresentado na Tabela 9), que dizem respeito a edifícios visíveis à face da via.

Tabela 9. Síntese do levantamento

	Total ARU	Total UH A	Total UH B
Edifícios/ polígonos	595	107	310
Edifícios levantados/ caracterizados	479	89	257
Outras construções ⁽¹⁾	32	11	43
Sem acesso ⁽²⁾	84	7	10

- (1) Corresponde a construções (por vezes, precárias) que foram levantadas mas não foram caracterizadas, 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, fevereiro de 2021

Numa análise mais pormenorizada aos **usos** do edificado na ARU (Figura 20 e Tabela 10), o levantamento de campo demonstra o predomínio da função habitacional, bem como a presença de um elevado número de edifícios anexos¹⁷ (utilizados como arrumos, garagens, etc.). Ainda no que se refere à habitação, a totalidade dos edifícios com esse uso correspondem a habitações unifamiliares.

Tabela 10. Síntese dos usos do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU		Total UH A		Total UH B	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Habitação	226	47,2	50	56,2	107	41,6
Alojamento turístico	12	2,5	5	5,6	7	2,7
Equipamento	10	2,1	5	5,6	4	1,6
Comércio e serviços	7	1,5	3	3,4	2	0,8
Indefinido	58	12,1	11	12,4	32	12,5
Anexo / garagem	166	34,7	15	16,9	105	40,9
s.i.	116	-	18	-	53	-
Total edifícios levantados	479	100	89	100	257	100
Total edifícios/ polígonos	595	-	107	-	310	-

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

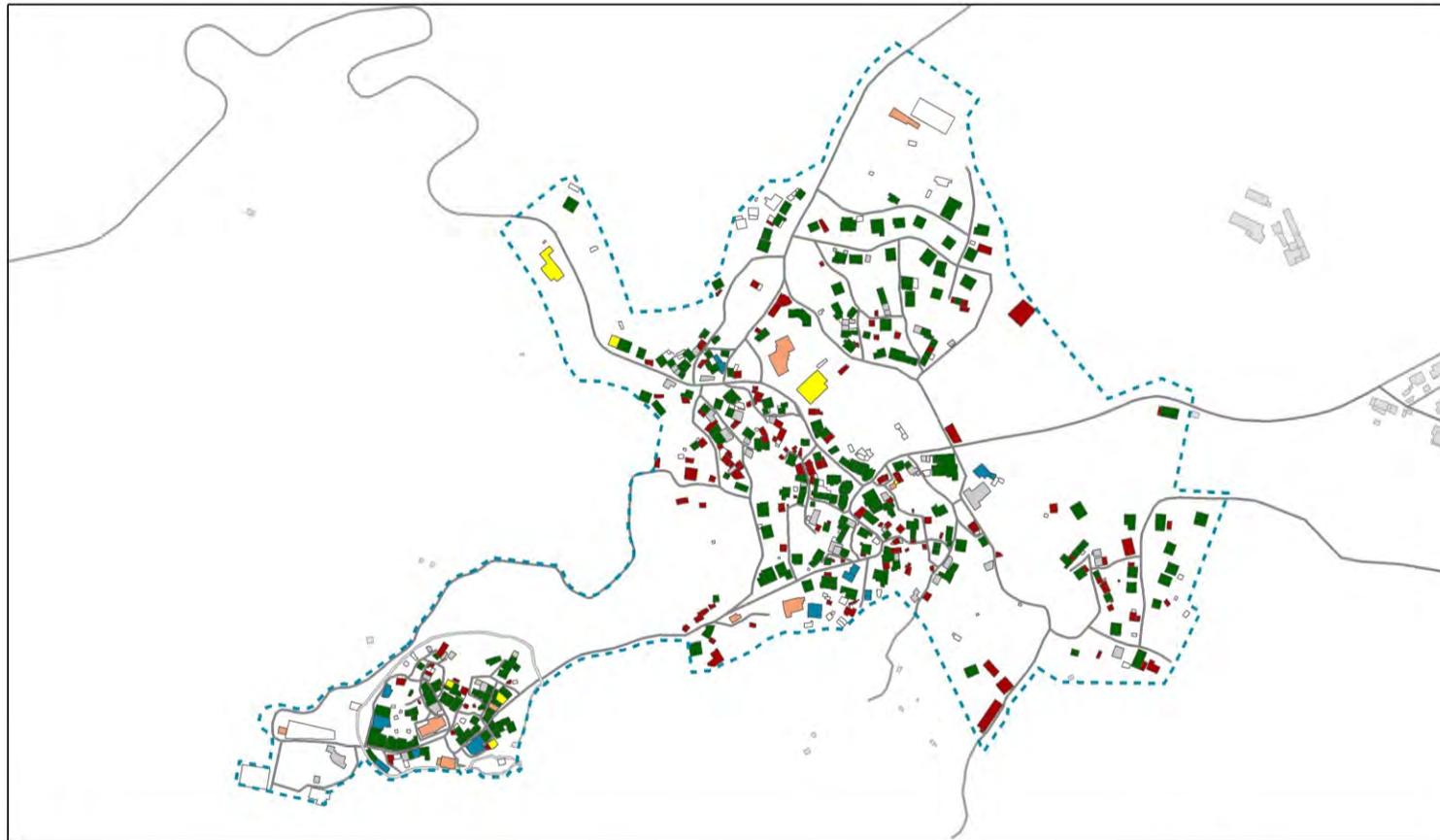
Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

¹⁷ Edifício destinado a um uso complementar ao edifício principal; um edifício anexo assegura usos complementares à utilização do edifício principal (por exemplo, garagem, arrecadação, etc). O edifício anexo não tem, pois, autonomia desligada do edifício principal. (fonte: DGT / [Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio](#): Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial)

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”.

**Comércio e serviços****Habitação****Alojamento turístico****Equipamentos****Figura 19. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU**

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021



Edificado: uso

--- Limite da ARU de Sortelha

- | | |
|---|---|
| ■ Habitação | ■ Anexo / garagem |
| ■ Alojamento turístico | ■ Indefinido |
| ■ Comércio e serviços | s.i. |
| ■ Equipamento | |

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

Escala

0 50 100 Metros

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



Figura 20. Usos do edificado da ARU
 Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea A – Aldeia Histórica de Sortelha

Na UH A os edifícios com uso habitacional representam mais de metade do parque edificado (57,2% do total), sendo também representativos os seus edifícios complementares/anexos (16,9%).

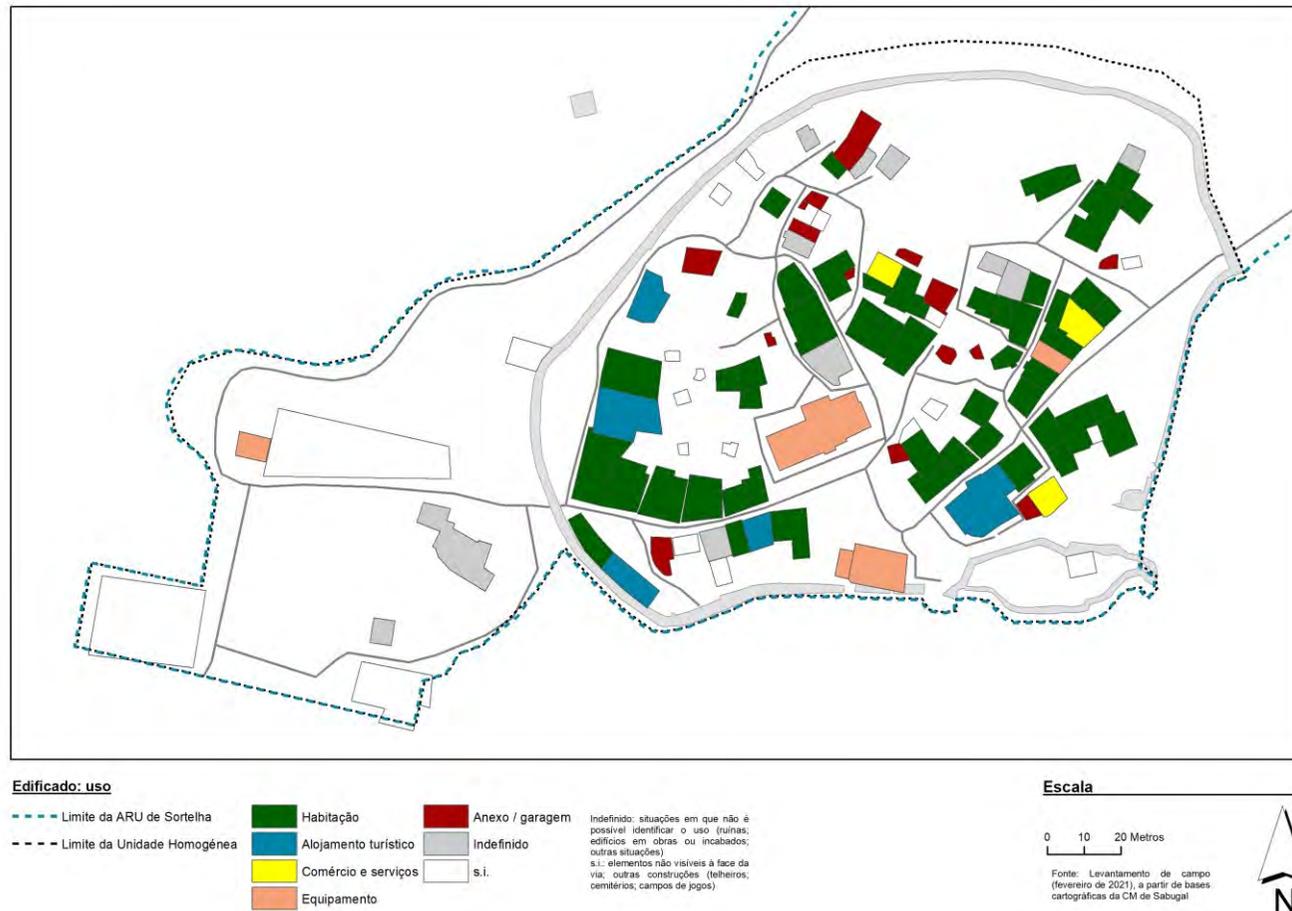


Figura 21 Usos do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea B – Centro antigo

Na UH B também é preponderante a função residencial (cerca de 42% dos edifícios correspondem a habitações unifamiliares e cerca de 41% dizem respeito a anexos), tal como evidenciado na Tabela 10 e Figura 22.

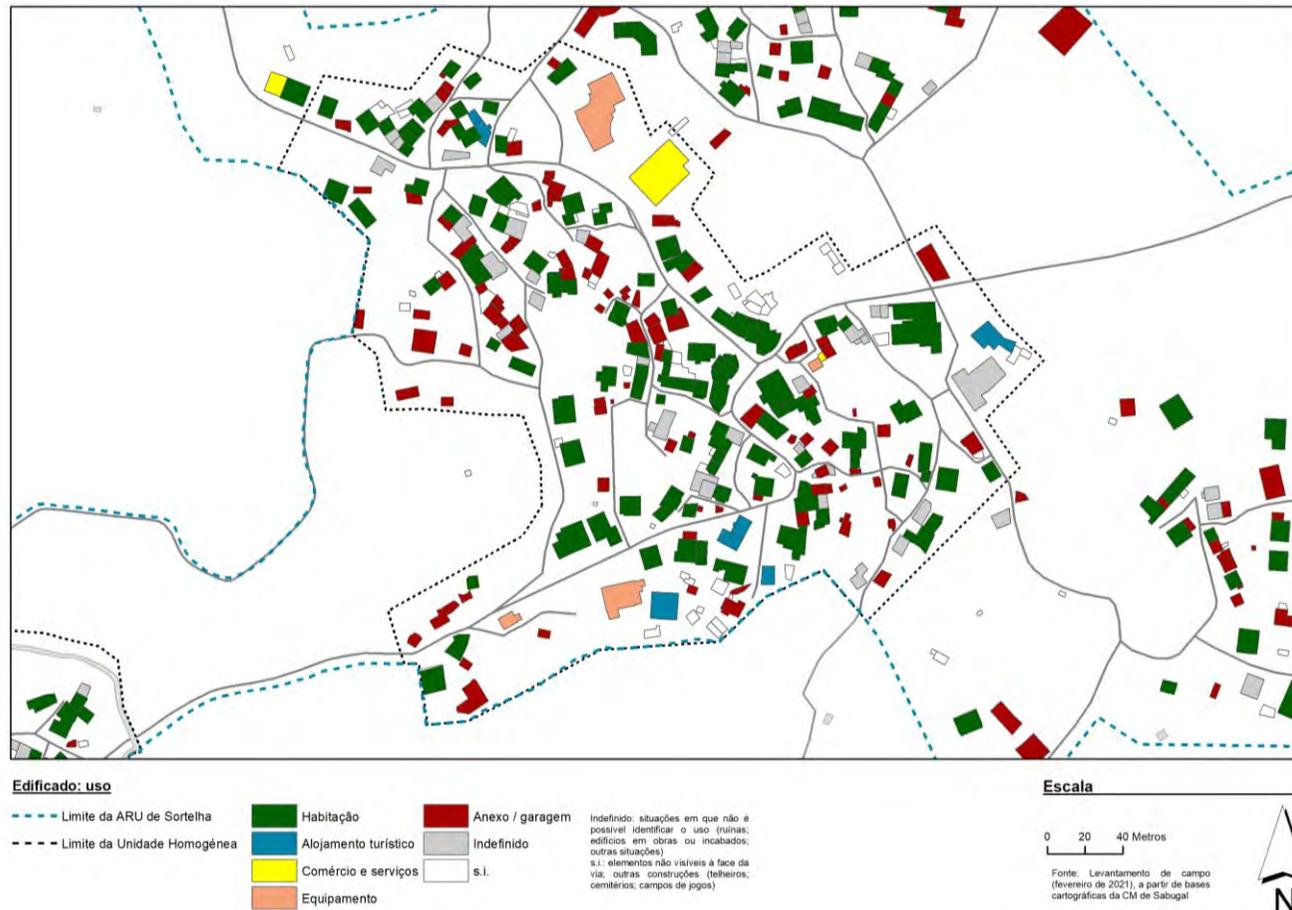


Figura 22. Usos do edificado da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

No âmbito da análise do **estado de conservação** do edificado (Tabela 11 e Figura 24), na ARU predominam os edifícios classificados como “bom” (38,4%) e “razoável” (39,0%), revelando um cenário globalmente positivo. Os edifícios em “mau” estado de conservação representam cerca de 15% do edificado da ARU e as “ruínas” correspondem 3,5% do total, encontrando-se dispersas pela ARU.

Tabela 11. Síntese do estado de conservação do edificado

Estado de conservação	Total ARU		Total UH A		Total UH B	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Bom	184	38,4	27	30,3	95	37,0
Razoável	187	39,0	37	41,6	106	41,2
Mau	74	15,4	17	19,1	38	14,8
Ruína	17	3,5	2	2,2	12	4,7
Em obras/ construção	17	3,5	6	6,7	6	2,3
s.i.	116	-	18	-	53	-
Total edifícios levantados	479	100	89	100	257	100
Total edifícios/ polígonos	595	-	107	-	310	-

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

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

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 23. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Comparando os diferentes núcleos (Figura 25 e Figura 26), o cenário na UH A – Aldeia Histórica de Sortelha e na UH B – Centro antigo apresenta-se semelhante no que diz respeito ao número de edifícios com necessidade de intervenção profunda – em mau estado e em ruínas (21,3% e 20,6%, respetivamente).

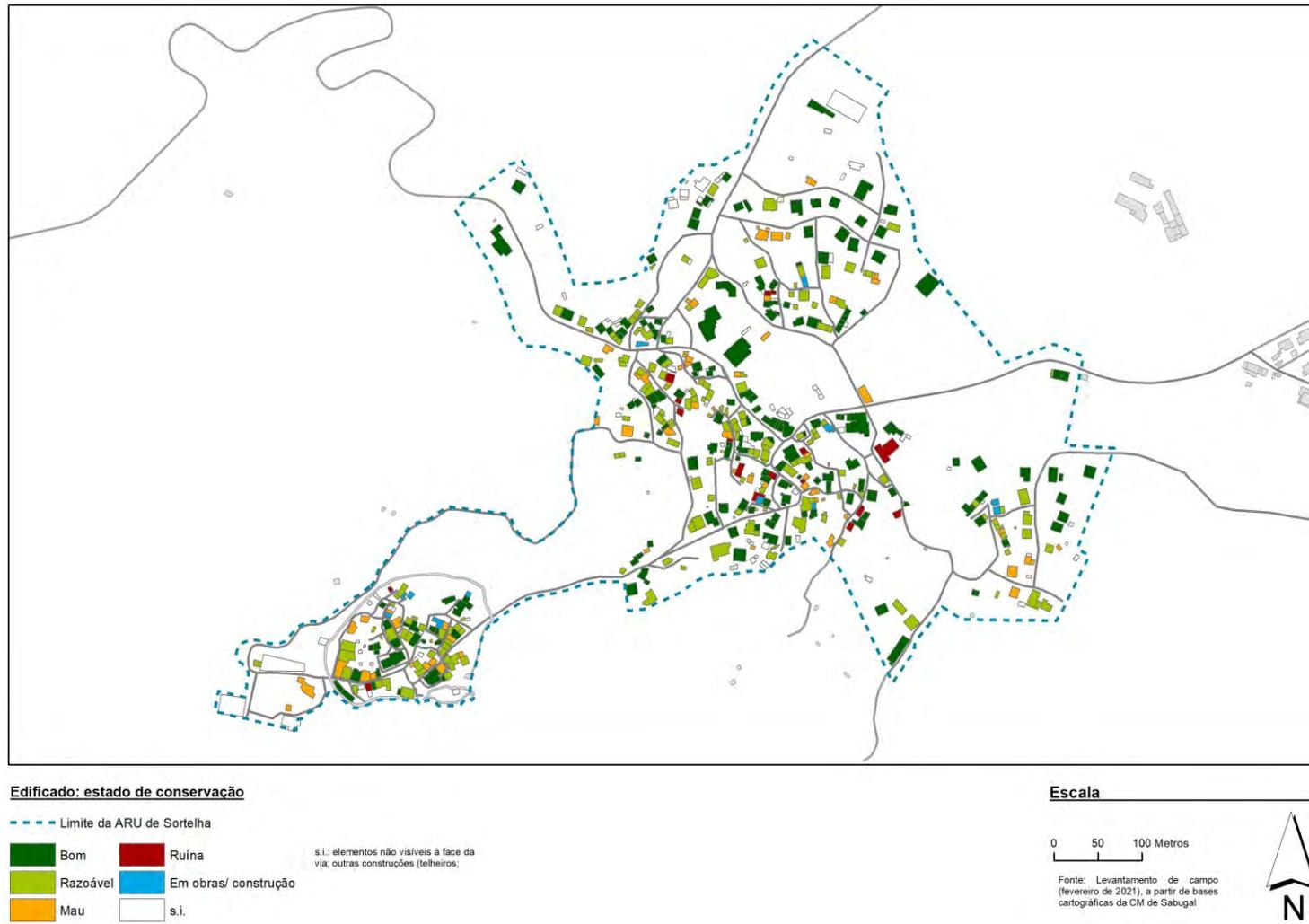


Figura 24. Estado de conservação do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea A – Aldeia Histórica de Sortelha



Figura 25. Estado de conservação do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha
 Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea B – Centro antigo

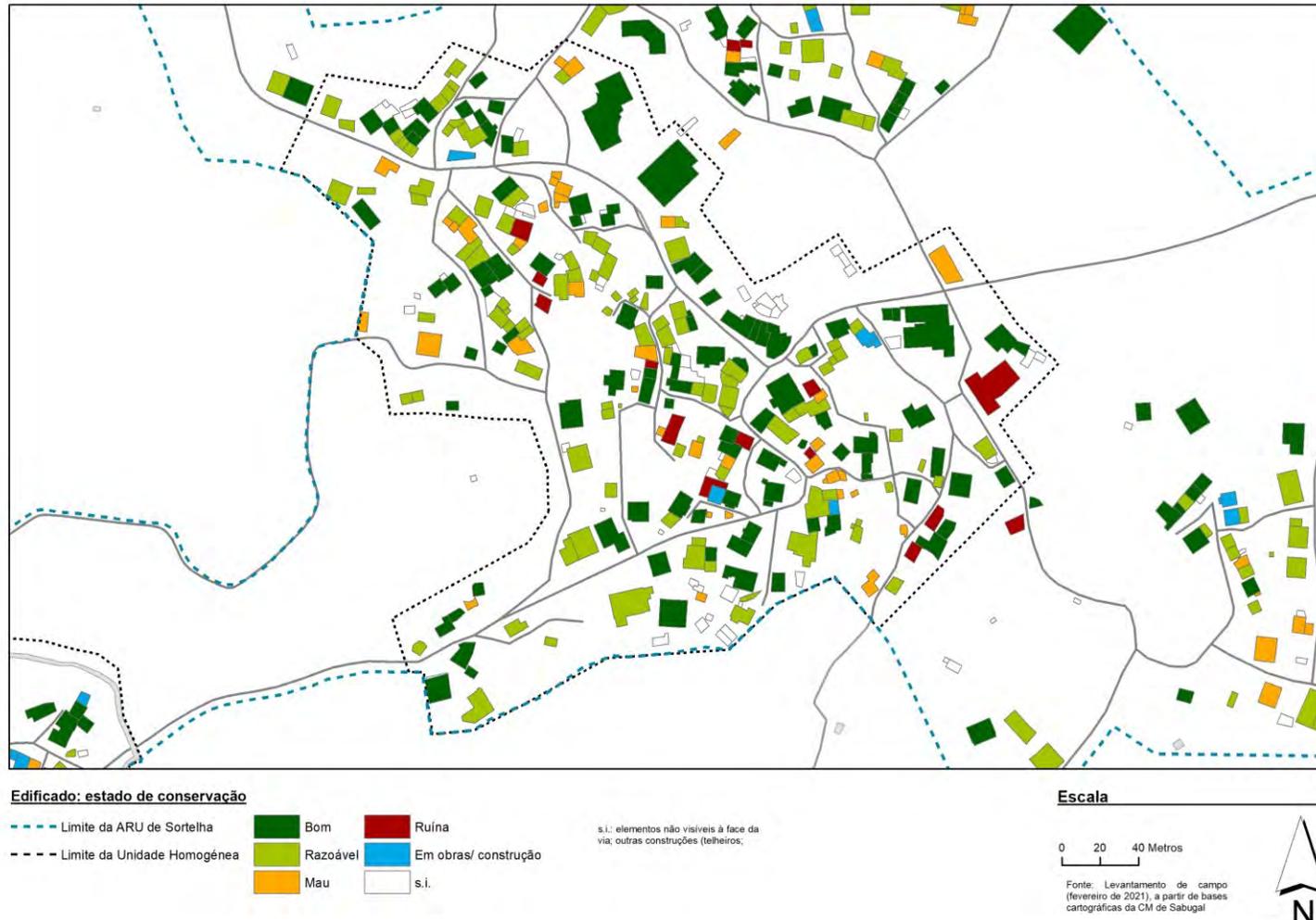


Figura 26. Estado de conservação do edificado da UH B – Centro antigo
 Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

O casario antigo e marcadamente residencial traduz-se num parque edificado no qual predominam **volumetrias** de 1 piso, que representam mais de metade do total de edifícios (52,3%), seguindo-se os edifícios de 2 pisos (25%), na ARU (Tabela 12 e Figura 28). Este cenário é muito semelhante nas UH (Figura 29 e Figura 30).

Tabela 12. Síntese da volumetria do edificado

Nº de pisos	Total ARU		Total UH A		Total UH B	
	Nº	%	Nº	% (total da UH)	Nº	% (total da UH)
1	311	52,3	37	42,0	180	70,3
2	149	25,0	49	55,7	64	25,0
3	17	2,9	2	2,3	12	4,7
4	1	0,2	0	0	1	0,4
s.i.	117	-	19	-	53	-
Total edifícios levantados	479	100	89	100	257	100
Totais edifícios/ polígonos	595	-	107	-	310	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, cemitério, etc.). Integra ainda um edifício em obras/construção, que ainda não é possível determinar o número de pisos.

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021



Figura 27. Exemplos de volumetria do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

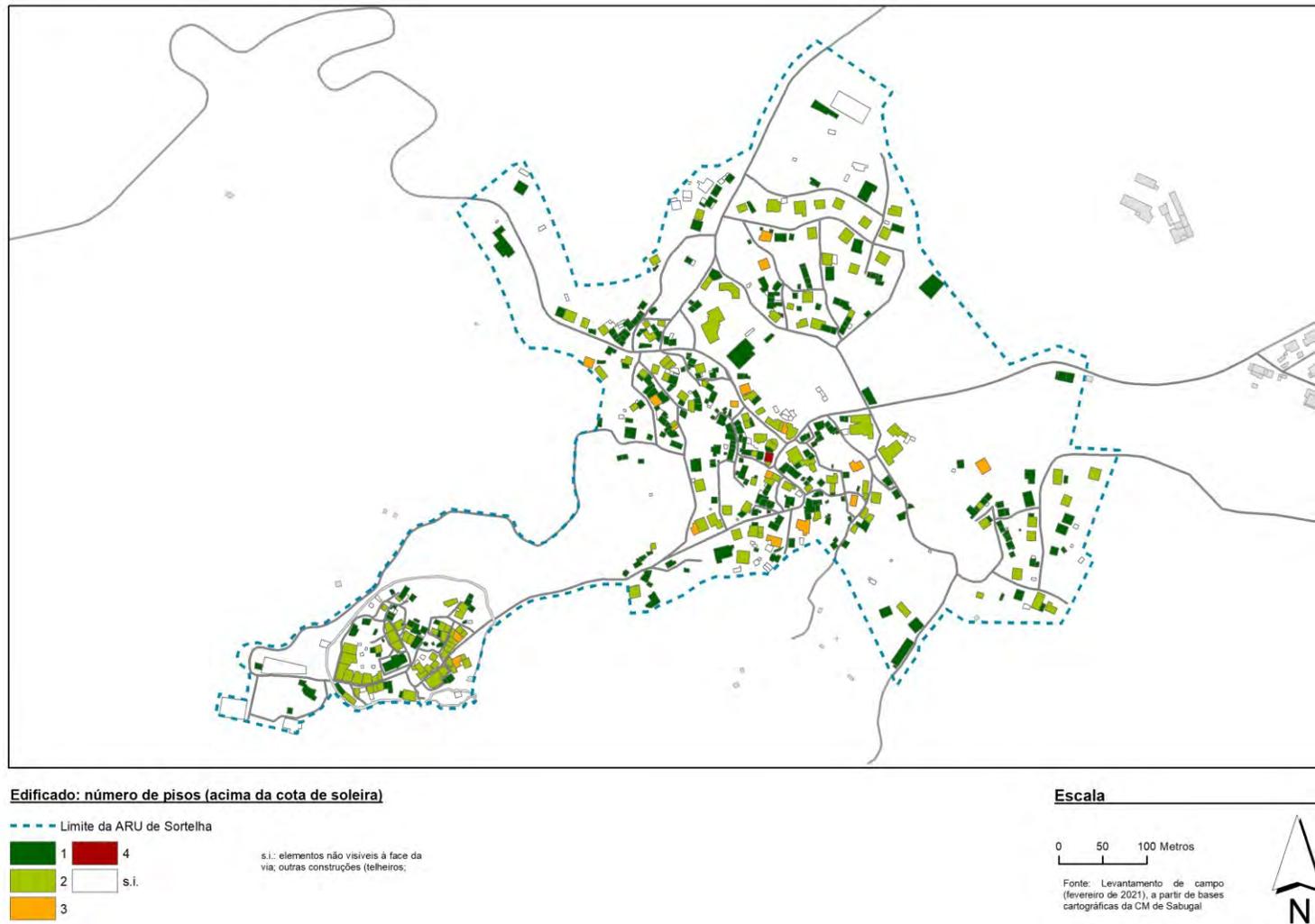


Figura 28. Número de pisos do edificado da ARU
 Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea A – Aldeia Histórica de Sortelha

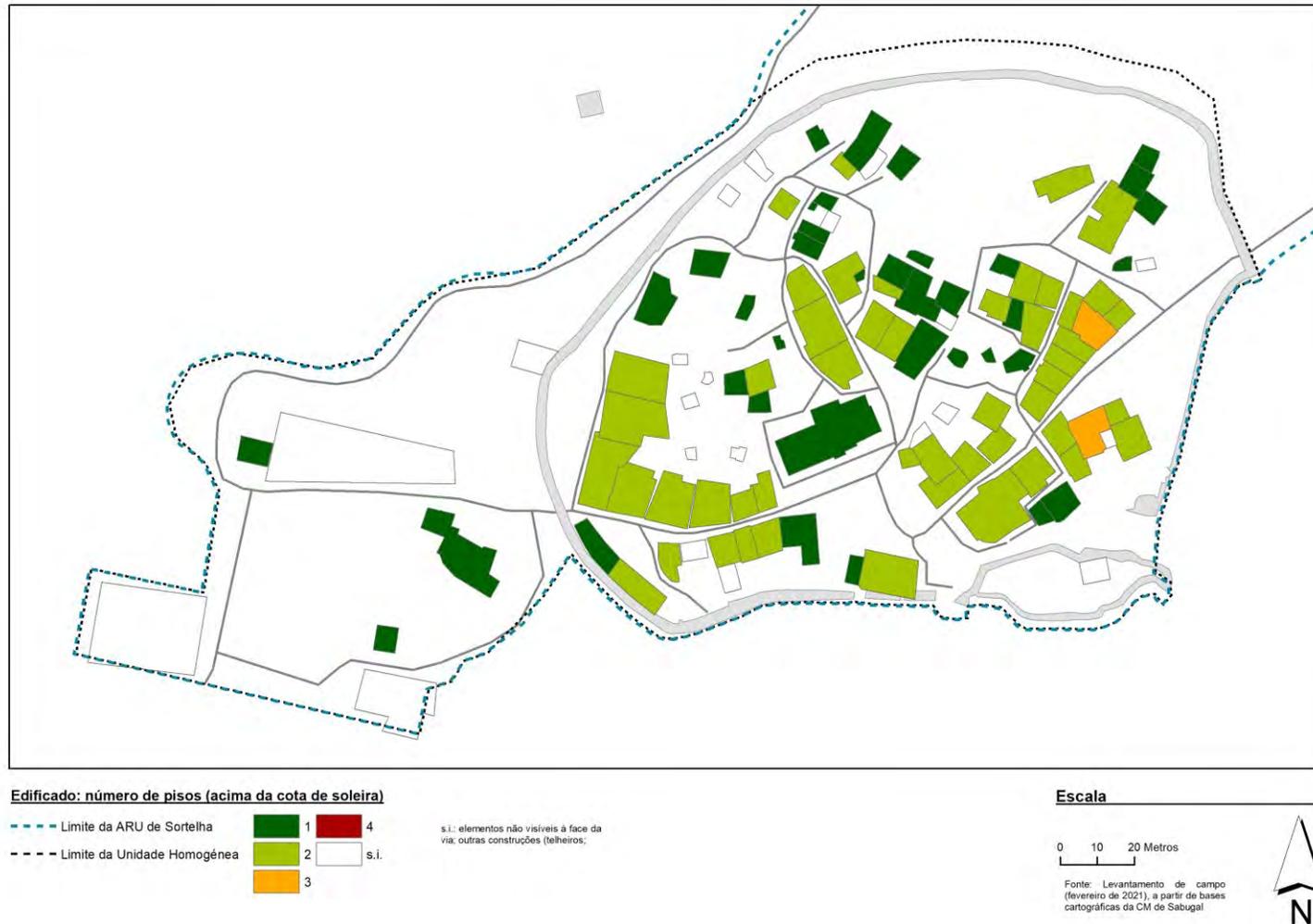


Figura 29. Número de pisos do edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha
 Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea B – Centro antigo

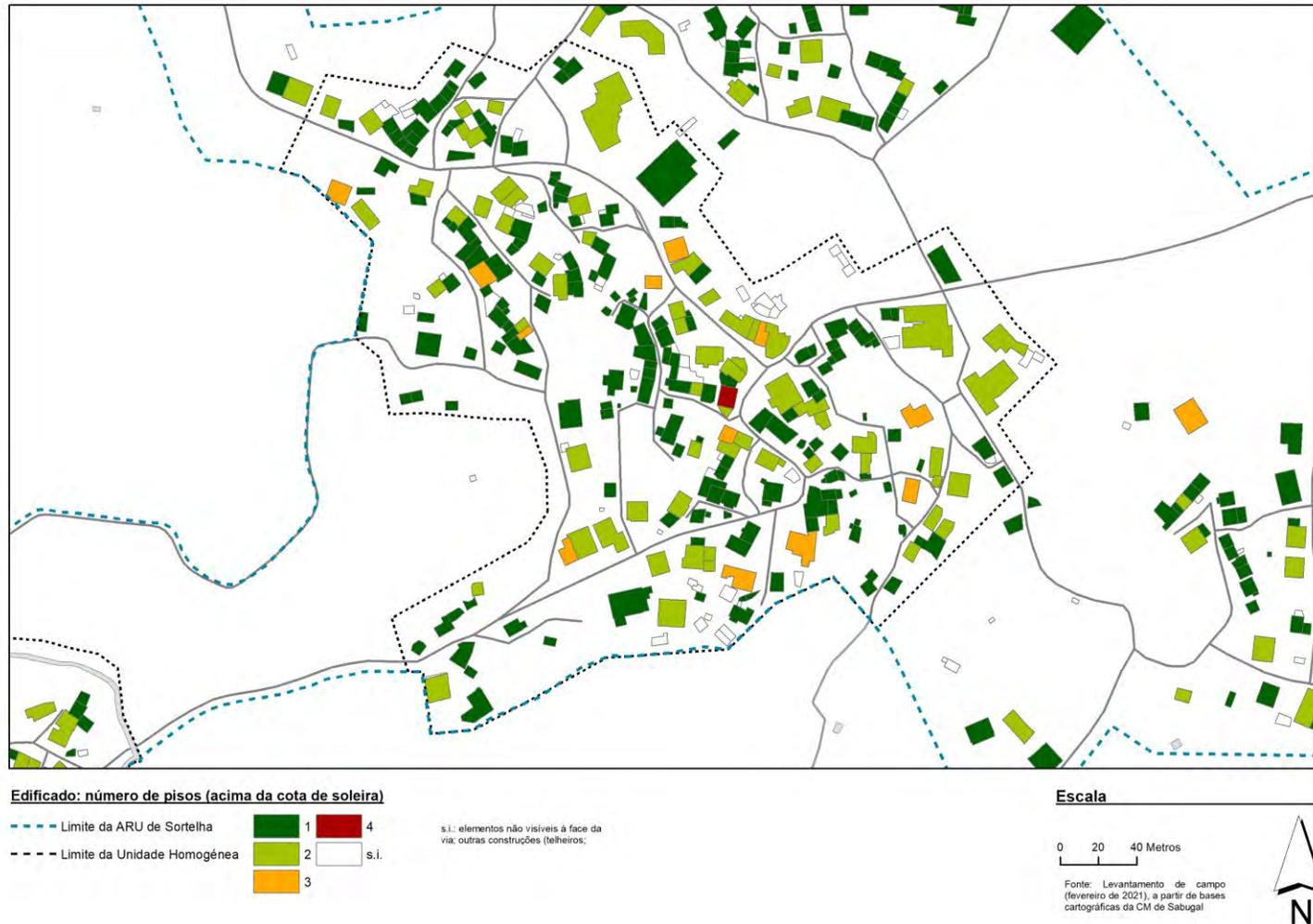


Figura 30. Número de pisos do edificado da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Elementos dissonantes

Conforme previamente expresso, foi também verificada a existência de elementos dissonantes e de elementos notáveis / patrimoniais no edificado. O registo dos elementos dissonantes passou pela identificação de aspetos, construtivos ou não, anómalos, desenquadrados, que desvalorizam e comprometem a imagem de conjunto e a identidade da aldeia, nomeadamente das zonas de ocupação ancestral. Assim, identificaram-se os elementos que se destacam negativamente, que perturbam o conjunto urbanístico; que não se enquadram de forma harmoniosa na envolvente, por exemplo devido aos materiais, formas ou cores utilizadas.

Este diagnóstico revela-se particularmente importante nos núcleos mais antigos do aglomerado correspondentes às UH A e B, com uma identidade que importa salvaguardar e que, por isso, constituíram o foco da análise deste parâmetro. Neste âmbito, foram identificadas dissonâncias relacionadas, sobretudo, com os materiais utilizados em vãos/caixilharias, bem como a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas (azulejo, contadores com caixas de PVC, etc).

Unidade Homogénea A – Aldeia Histórica de Sortelha

De modo geral, os elementos dissonantes existentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha (Figura 31 e Figura 33) são pouco numerosos e relacionam-se, sobretudo com a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas, como pequenos painéis de azulejos, contadores com caixas de PVC, etc. situações que podem, facilmente, ser retificadas de forma a preservar unidade de imagem do conjunto edificado.



Figura 31. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Unidade Homogénea B – Centro antigo

Já no caso da UH B – Centro antigo (Figura 32 e Figura 33) destaca-se a diversidade de materiais e cores, sobretudo, em vãos/caixilharias.



Figura 32. Exemplos de elementos dissonantes no edificado da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

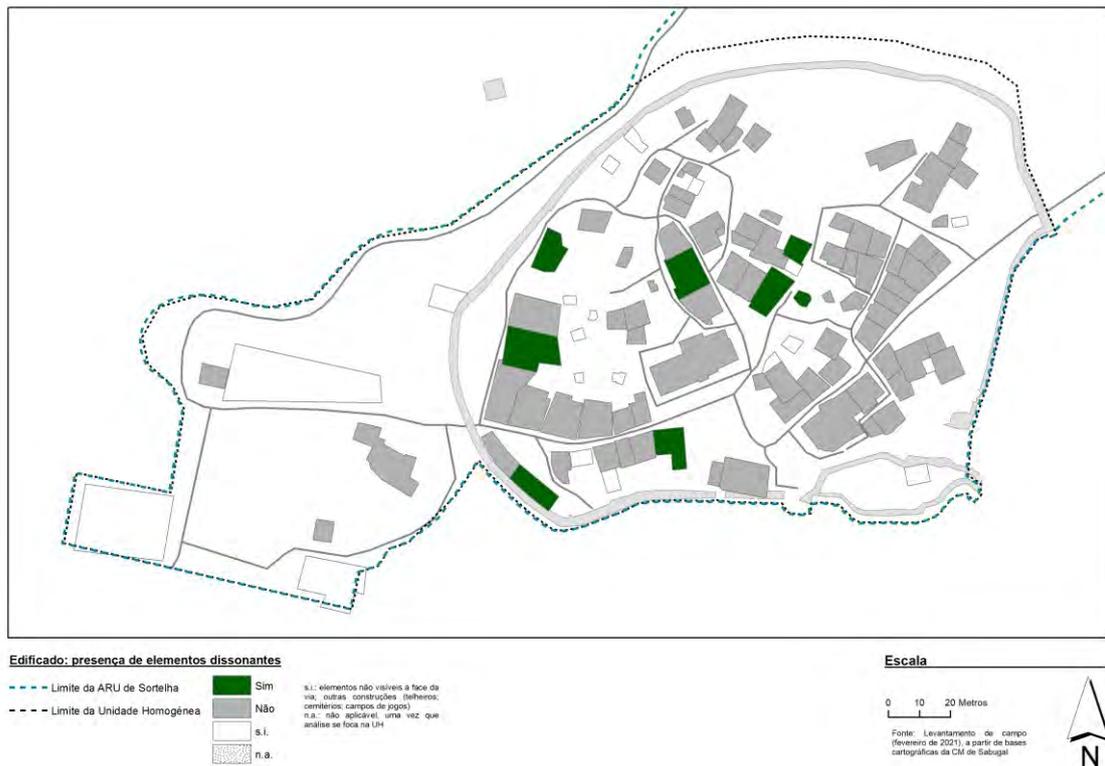


Figura 33. Presença de elementos dissonantes no edificado da UH A – Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

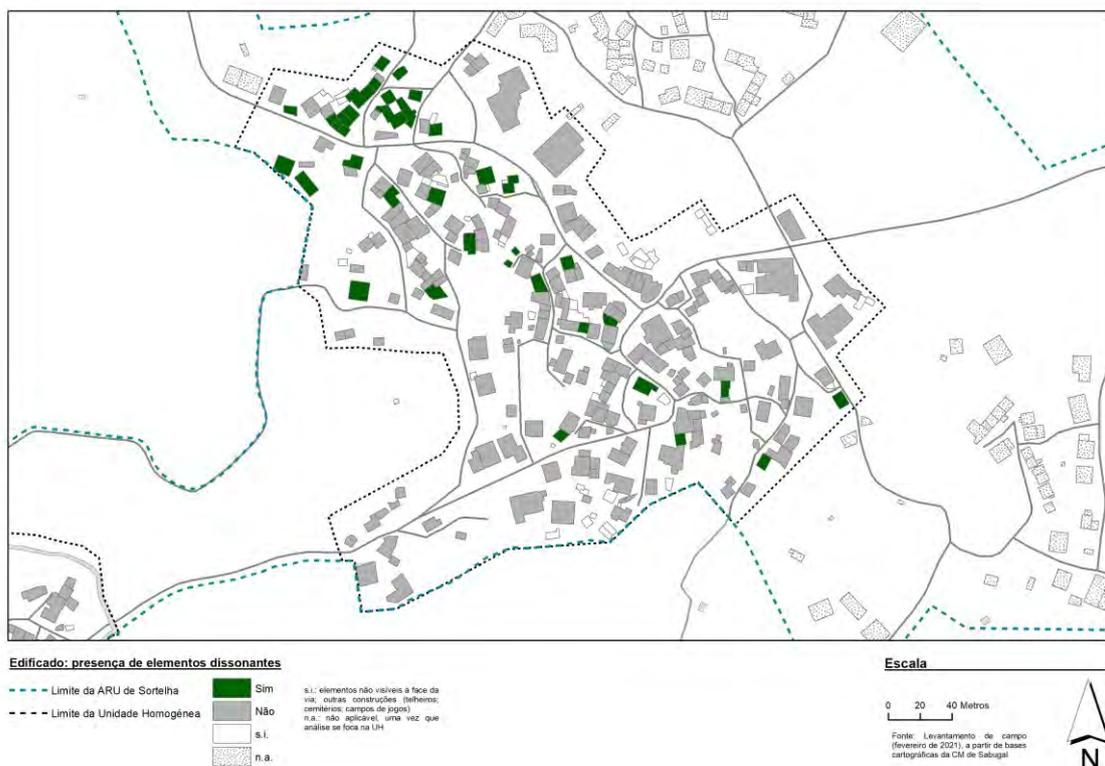


Figura 34. Presença de elementos dissonantes no edificado da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Elementos marcantes/de valorização

No que diz respeito ao património e à presença de elementos de valorização do edificado a ARU de Sortelha apresenta uma grande diversidade de recursos que, face ao contexto histórico e evolutivo do aglomerado urbano da ARU, se concentram, sobretudo na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha (Figura 37).

Em termos de património classificado, neste núcleo localiza-se um Monumento Nacional – Castelo de Sortelha e muralhas de Vila e um Imóvel de Interesse Público – o Pelourinho de Sortelha. Para além destes, encontra-se em curso o processo de classificação patrimonial da Aldeia Histórica de Sortelha como Conjunto Monumento Nacional (a delimitação da área está a ser avaliada, em conjunto com a DRCC e a AHP-ADT), que corresponde ao núcleo intramuralhas.

Para além do património classificado, encontra-se neste núcleo um vasto conjunto de imóveis com interesse arquitetónico, histórico e cultural. Entre os exemplares de arquitetura religiosa, destaca-se a Capela de Santiago; a Igreja Paroquial / Igreja de Nossa Senhora das Neves e a Igreja da Santa Casa da Misericórdia de Sortelha / Igreja de Santa Rita (em ruína, extramuros, próxima da Porta Nova), enquanto no domínio da arquitetura política e administrativa, refere-se a Câmara Municipal e Cadeia de Sortelha (atual edifício da Junta de Freguesia). A arquitetura residencial, vernácula encontra-se bem representada em imóveis como a Casa Árabe; Casa com Janela Manuelina na Rua da Fonte; Casa da Vila; Casa das Almas e construções anexas; Casa do Escrivão da Câmara da Vila de Sortelha; Casa do Governador do Concelho de Sortelha / Posto de Turismo; Casa do Juiz do Concelho de Sortelha / Casa do Campanário; Casa do Vento que Soa; Casa dos Falcões; Casa Número Um; Casa Quinhentista da Rua da Fonte; Casa Setecentista no Largo do Corro; Residência Paroquial de Sortelha.

Para além destes, destaca-se ainda a existência de elementos como os Passos da Via Sacra, fontes, um troço de calçada medieval (arquitetura de comunicações e transportes, medieval; localizado no exterior do Castelo) e o lagar da Porta Nova (extramuros); bem como o Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Sortelha / Casa de Santa Rita (arquitetura de saúde; extramuros); Forno Comunitário de Sortelha (arquitetura industrial, medieval).



Castelo/Muralhas de Sortelha



Pelourinho de Sortelha



Casa da Vila



Casa dos Falcões (direita) e Casa Setecentista no Largo do Corro (esquerda)



Casa do Escrivão da Câmara da Vila de Sortelha e Fonte de Mergulho



Casa com janela manuelina



Casa número Um



Casa das Almas



Casa Quinhentista da Rua da Fonte



Passo da Via Sacra



Casa da Câmara e Cadeia



Troço de calçada medieval



Igreja da Misericórdia



Antigo Hospital da Misericórdia (fachada principal e traseiras)



Capela de Santiago (na parte baixa do cemitério; traseiras)



Figura 35. Elementos patrimoniais presentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro 2021

Na UH B – Centro antigo, embora em menor número, estão presentes elementos patrimoniais importantes, como é o caso da Capela de S. Sebastião, no domínio da arquitetura religiosa, e a Casa de São Gens / Casa de São Génésio; o Solar de Nossa Senhora da Conceição / Solar dos Correia e Costa / Casa do Pátio; a Casa dos Hóspedes do Solar de Nossa Senhora da Conceição / Casa da Cerca; Casa de Santo António (em ruína), referentes a elementos de arquitetura residencial. Na proximidade, encontra-se ainda a Torre do Relógio.



Capela de São Sebastião



Torre do Relógio



Casa de São Gens/Casa de São Génésio



**Casa dos Hóspedes do Solar de Nossa Sra. da Conceição/
Casa da Cerca**



Solar de Nossa Sra. da Conceição/Solar dos Correia e Costa



Casa de Santo António



Figura 36. Elementos notáveis / de valorização do edificado da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro 2021



Figura 37. Património e elementos de valorização do edificado, presentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021 e DGPC, Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

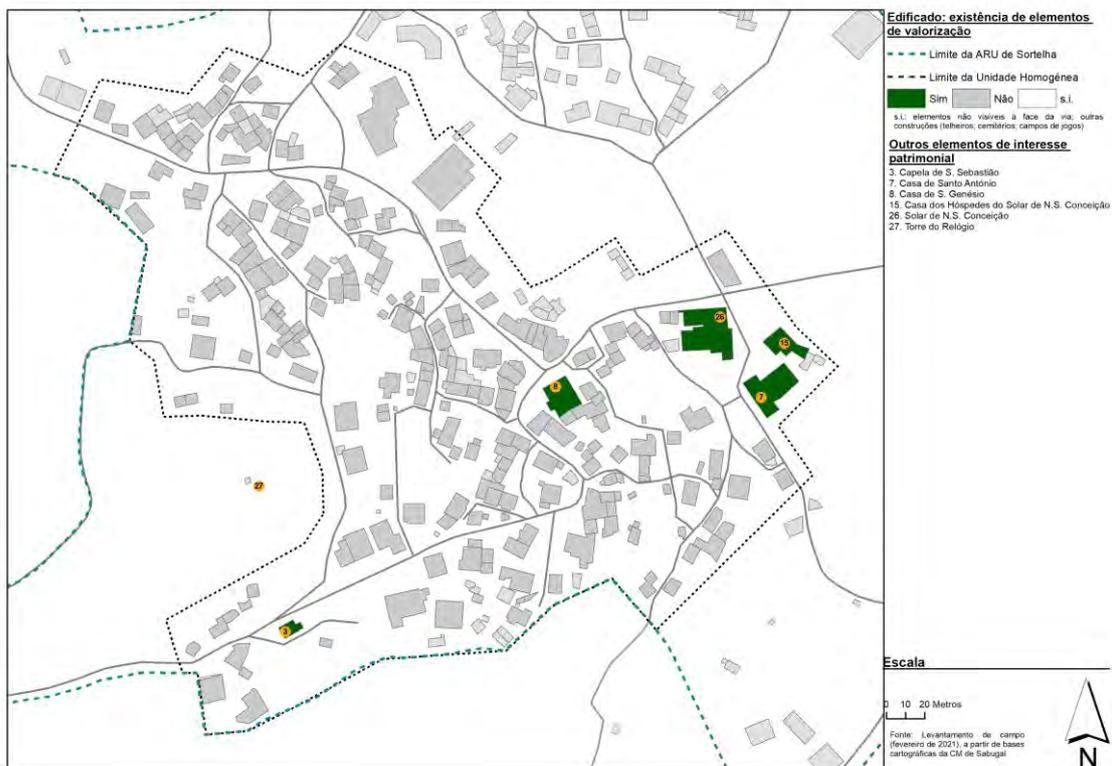


Figura 38. Património e elementos de valorização do edificado, presentes na UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021 e DGPC, Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

Espaço público de circulação

O espaço público de circulação da ARU é constituído por espaços na sua maioria de circulação partilhada (veículos e peões), existindo, em algumas zonas, espaços exclusivamente pedonais. Complementam os espaços de circulação as áreas de estacionamento.

Os espaços de circulação mista são os mais representativos na ARU, como se mostra na Figura 39 e correspondem a zonas de coexistência de veículos e peões uma vez que não existem restrições à circulação.

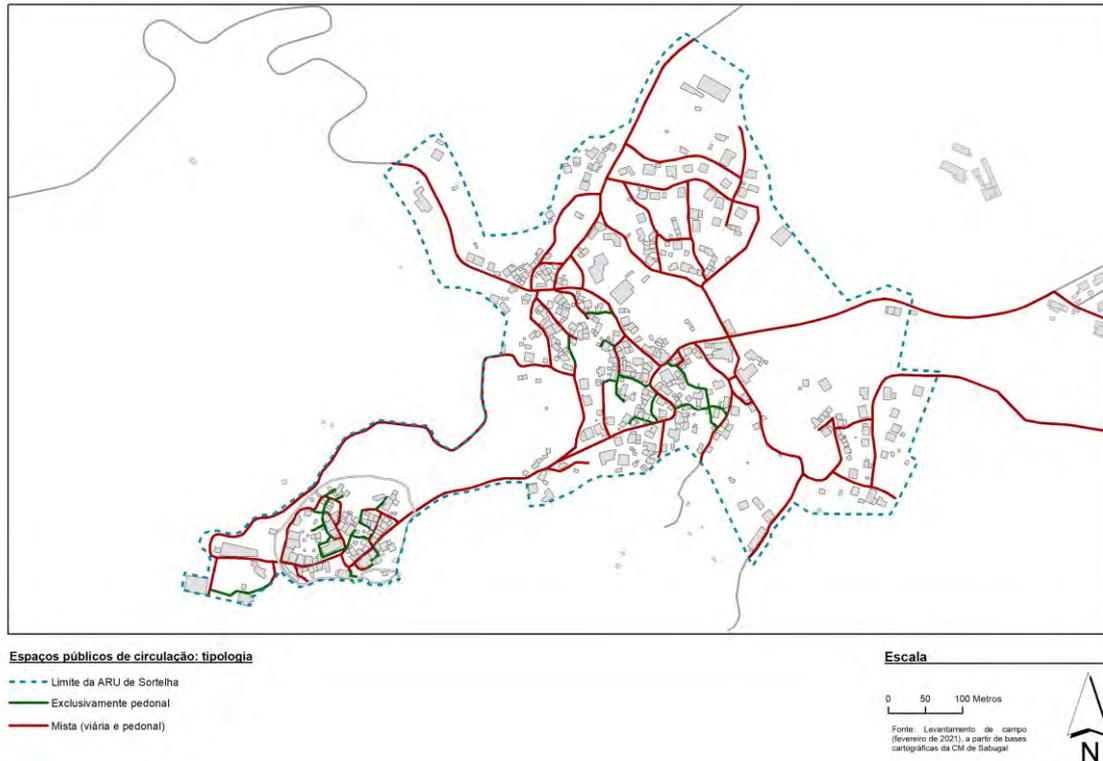


Figura 39. Espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Focando a componente rodoviária, a ligação ao exterior da ARU é feita pela Rua de Santa Catarina e Rua Vitor M. L. Pereira Nunes, e destaca-se o papel da Calçada de Santo António/Calçada de São Sebastião/Calçada de Santo Antão como principal acesso da aldeia histórica (cota alta) à vila (cota baixa). Quanto à circulação nos diferentes núcleos configura-se uma rede orgânica de arruamentos de acesso local, complementada por eixos de circulação exclusivamente pedonal. Estes últimos correspondem a troços com escadarias (por vezes cavadas na própria rocha) ou carreiros sobre afloramentos rochosos, que permitem ultrapassar os desníveis topográficos, essencialmente concentrados em zonas de malha urbana mais antiga e consolidada – UH A e B.

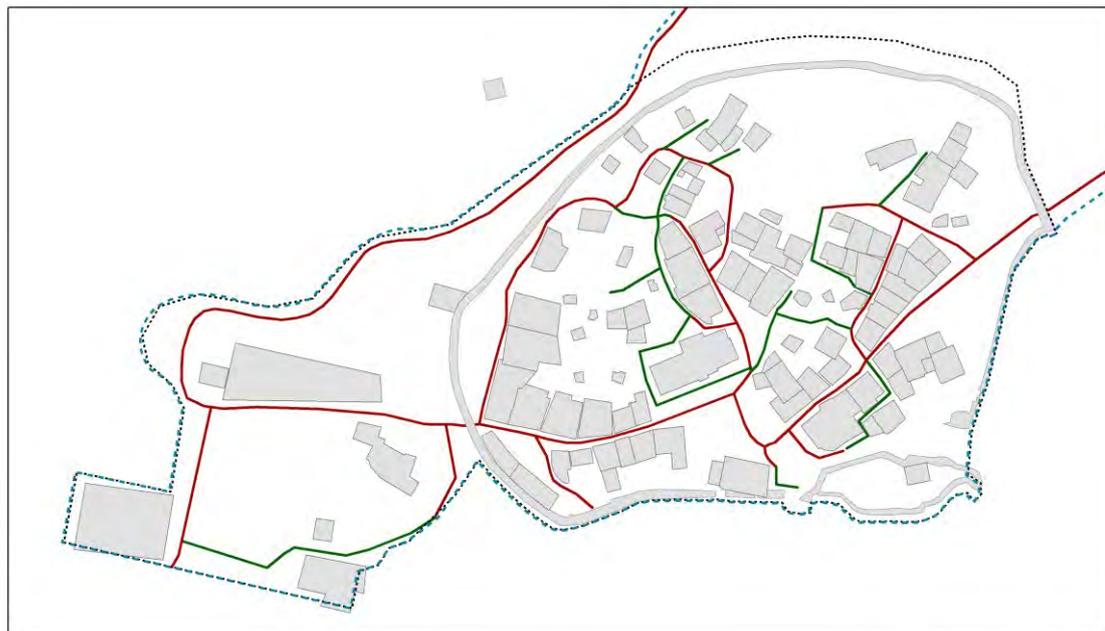


Espaços de circulação mista

Espaços de circulação exclusivamente pedonais

Figura 40. Exemplo de tipologias de vias na ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021



Espaços públicos de circulação: tipologia

- - - Limite da ARU de Sortelha
- - - Limite da Unidade Homogénea
- Exclusivamente pedonal
- Mista (viária e pedonal)

Escala

0 10 20 Metros

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



Figura 41. Espaços públicos de circulação da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

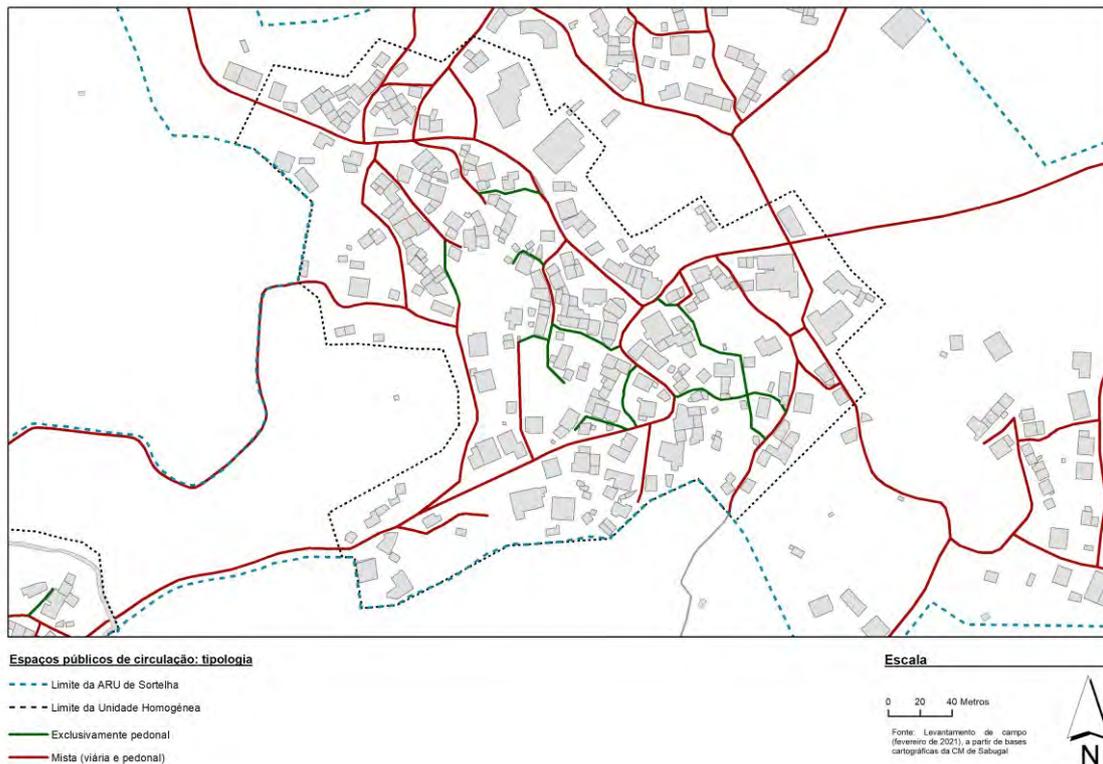


Figura 42. Espaços públicos de circulação da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

No que se refere ao **estado de conservação dos espaços de circulação**, predominam os espaços em bom e razoável estado de conservação (Figura 44). Em termos de patologias existentes, nas vias em razoável estado de conservação verificam-se, sobretudo, algumas irregularidades/anomalias nos pavimentos de pedra (que constitui o material predominante em toda a ARU) e necessidade de pequenas intervenções de limpeza e conservação (exemplos na Figura 43).

UH A – Aldeia Histórica de Sortelha



Largo do Corro

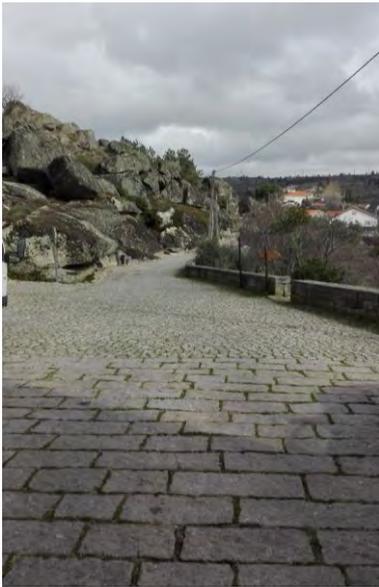


Rua da Fonte



Rua da Fontinha

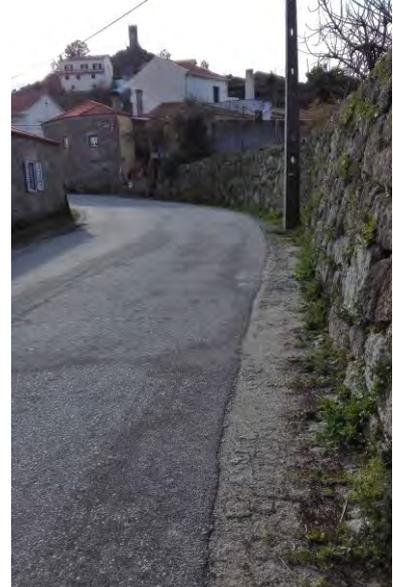
UH B – Cento Antigo



Calçada de Santo António



Calçada de Santo Antão



Rua de Santa Catarina



Rua do Covelo



Rua do Caminho Novo

Figura 43. Exemplos de estado de conservação dos espaços de circulação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro 2021

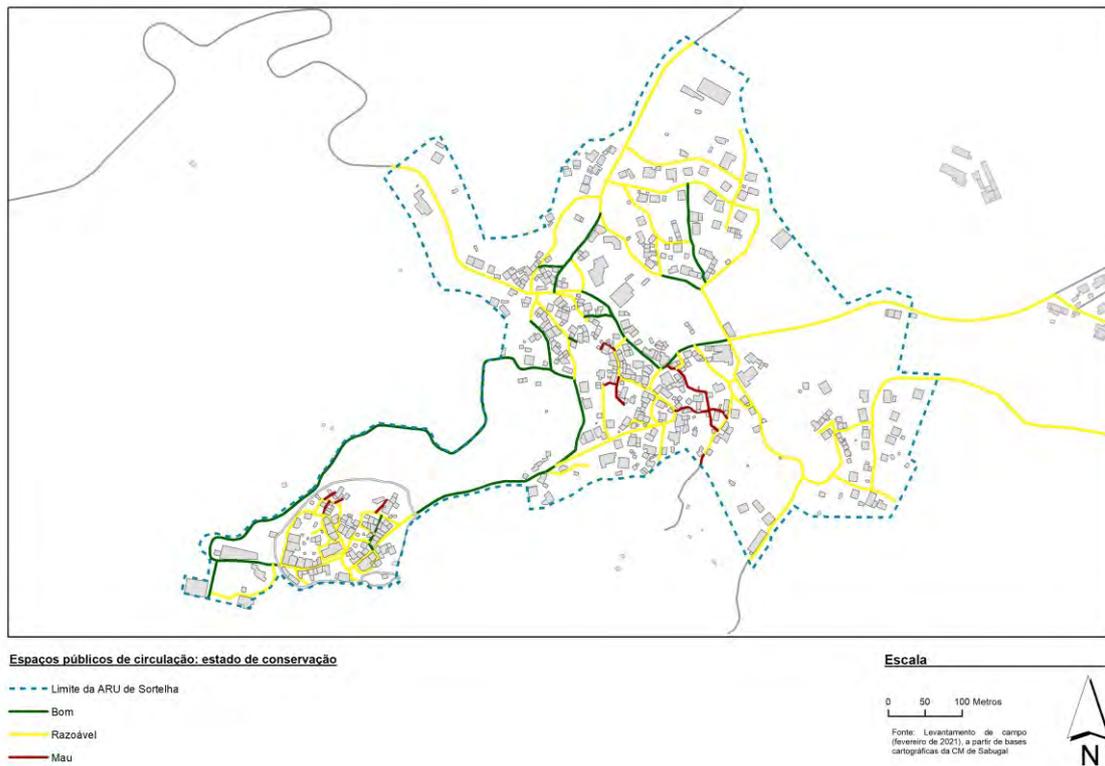


Figura 44. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

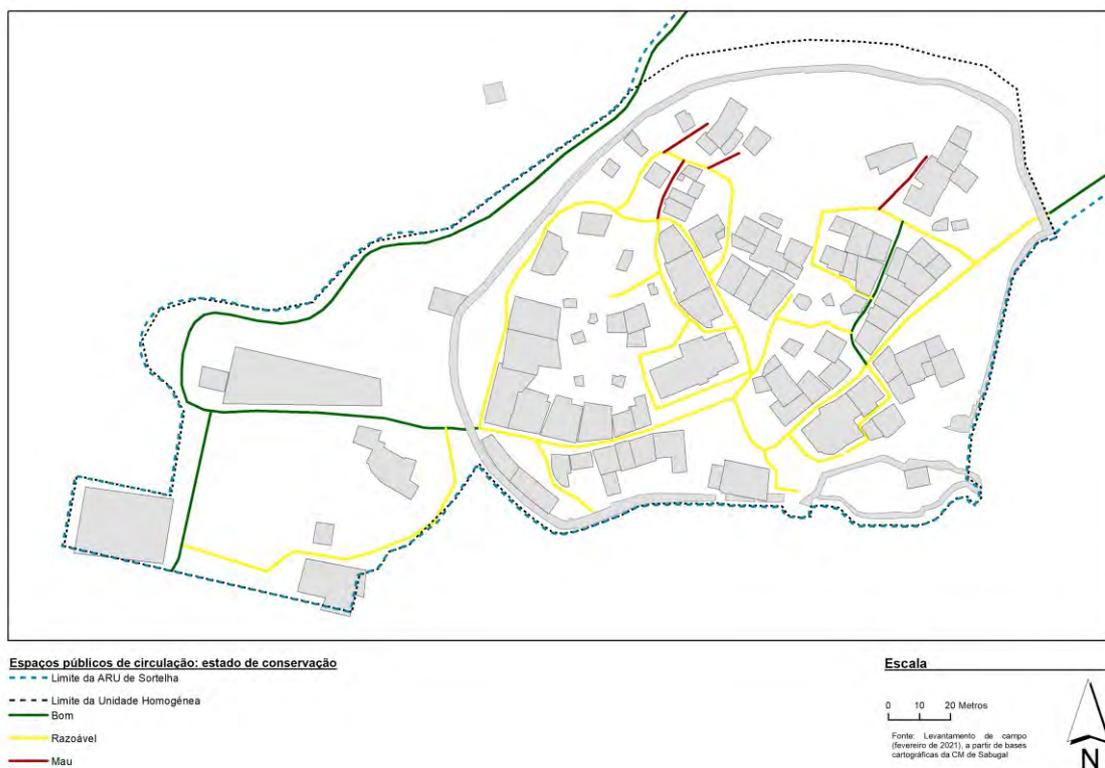


Figura 45. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da UH A - Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

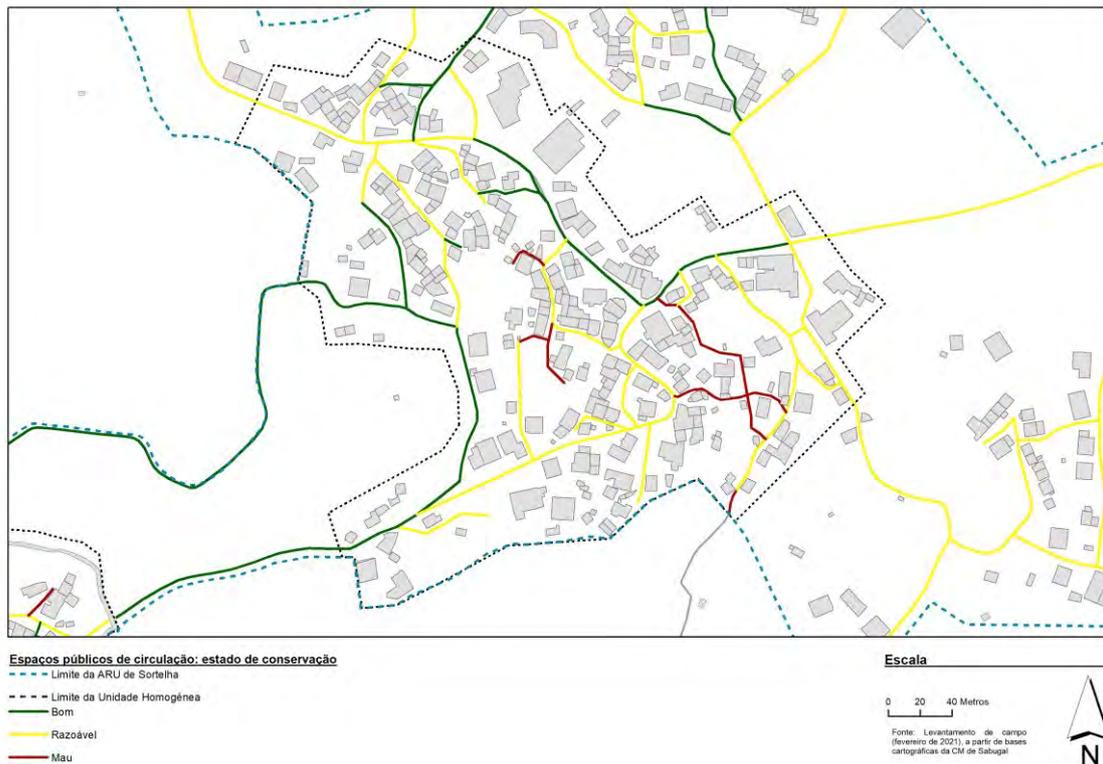


Figura 46. Estado de conservação dos espaços públicos de circulação da UH B – Centro antigo

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Do ponto de vista da **acessibilidade universal**, atendendo ao perfil, declive e sinuosidade das vias, bem como aos materiais de pavimentação utilizados, a maioria dos espaços públicos de circulação da ARU não permitem percursos contínuos e acessíveis. No entanto, encontra-se em fase de planeamento/projeto, uma intervenção no âmbito da acessibilidade/ mobilidade inclusiva, na Aldeia Histórica, no percurso desde o largo principal (Largo do Corro) até ao Pelourinho.



Figura 47. Exemplos de constrangimentos à mobilidade acessível

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

No que se refere ao **estacionamento**, uma vez que não existem parques de estacionamento formais na ARU, este ocorre de forma informal nos largos e nas vias, com perfis que o permitem.

Na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha, tendo em conta o perfil estreito dos arruamentos, o estacionamento ocorre em zonas mais amplas como o caso do largo do Corro e na sua proximidade, no exterior da muralha, bem como junto à Porta Nova / cemitérios, através do acesso pela Rua do Covelo. No caso da UH B – Centro antigo, tal como na generalidade da ARU, os espaços mais amplos são aproveitados como local de estacionamento, quer em largos quer ao longo das vias / próximo dos alargamentos em frente a edifícios.



Figura 48. Exemplos de estacionamento informal na ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Espaço público de estar

As condições geomorfológicas e topográficas do local onde se implantou o aglomerado urbano de Sortelha condicionaram, de maneira significativa, o desenvolvimento do tecido urbano, nomeadamente no que ao espaço público diz respeito.

Conforme apresentado no ponto anterior, os espaços públicos de circulação apresentam um desenvolvimento orgânico, frequentemente sinuoso, e pontuado por alguns espaços nodais heterogéneos. Estes alargamentos e largos, embora integrem a rede de espaços de circulação, apresentam também características capazes de suportar dinâmicas de estar, constituindo uma pequena rede de espaços de estar informais. Na UH A – Aldeia Histórica de Sortelha esta função é assegurada, essencialmente, pelo Largo do Corro, pelo Largo do Pelourinho/Largo da Igreja e Largo da Mesquita.

Do ponto de vista da qualificação destaca-se a necessidade de instalação de mobiliário urbano (como bancos, inexistentes nos locais mencionados) e manutenção do existente (papeleiras; telheiro com bancos e mesa, no Largo do Corro), que contribuam para favorecer a estadia nestes espaços.



Figura 49. Exemplos de espaços públicos de estar (informais) na UH A – Aldeia Histórica de Sortelha

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

Quanto a espaços com um carácter mais formal, ou seja, áreas claramente delimitadas e dotadas de mobiliário urbano (bancos, equipamentos infantis, papeleiras...), iluminação, alguma vegetação/sombreamento que permitem a permanência, a sua existência na ARU destaca-se no parque infantil existente na proximidade da Capela de S. Sebastião (na UH B) e um pequeno espaço de estar, na rua de Santa Catarina (fora das UH).



Figura 50. Exemplos de espaços públicos de estar (formais) na ARU

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

3.3. Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU

O Plano Diretor Municipal (PDM) do Sabugal¹⁸ 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 integra diferentes níveis e o centro urbano de Sortelha integra-se no terceiro nível.

¹⁸ A proposta final da revisão do PDM do Sabugal foi publicada a 10 de julho de 2018 ([Aviso n.º 9352/2018](#)).

No território abrangido por Sortelha, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 51):

- **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.
- **Espaço central:** 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. Corresponde à aldeia de Sortelha que integra a rede de aldeias históricas de Portugal;
- **Espaço Urbano de Baixa Densidade:** corresponde a áreas parcialmente urbanizadas e edificadas periurbanas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de serviços e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas. Caracterizam-se por uma concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas, destinando-se o solo predominantemente à edificação e correspondem a situações de baixa densidade;
- **Espaço Verde:** 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;
- **Espaços de Uso Especial – Equipamentos:** áreas onde se localizam equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou ainda outros usos específicos em solo urbano onde são prestados serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, nomeadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura, do desporto, do recreio e lazer, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, podendo ainda contemplar locais de entretenimento complementares.

- **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 Agrícola de Uso Múltiplo:** destinam-se ao desenvolvimento de atividades agrossilvopastoris, de caça e pesca;
- **Espaço Florestal:** contribuem para a diversidade biológica e genética da floresta. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços a recuperação das áreas em situação de maior risco de erosão e a conservação dos maciços de espaços florestais.

De relevar o facto de se encontrar em vigor, o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Sortelha¹⁹, que abrange o núcleo amuralhado.

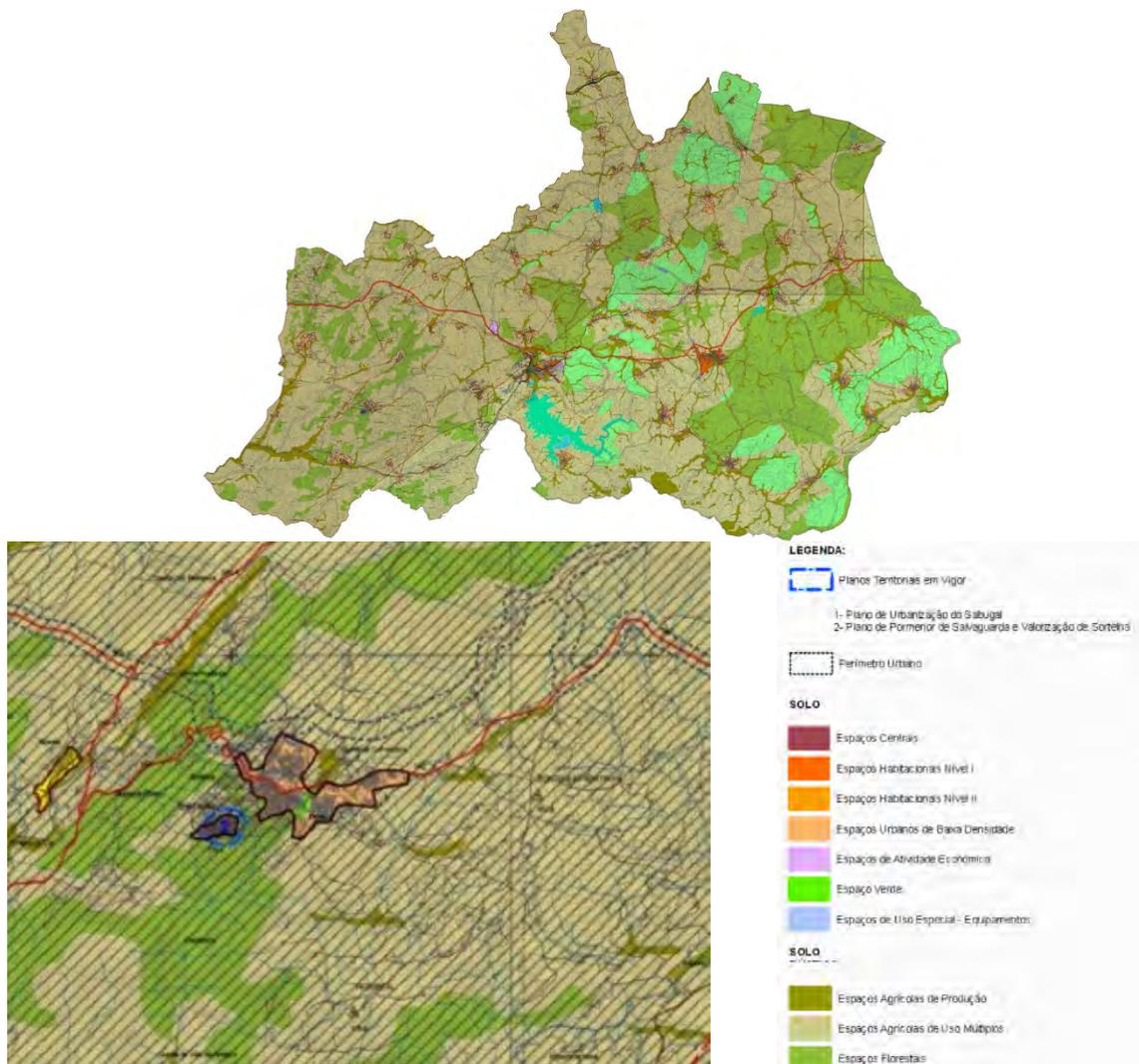


Figura 51. PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

Fonte: Direção-Geral do Território, 2021

¹⁹ Publicado a 5 de dezembro de 1997 (Declaração n.º 352/97).

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se as seguintes (ver Figura 52):

- **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;
- Imóveis classificados:
 - Monumento Nacional (MN) – Castelo de Sortelha (Decreto de 16 de junho de 1910, DG, n.º 136)
 - Imóvel de Interesse Público (IIP) – Pelourinho de Sortelha (Decreto n.º 23 122, DG, I Série, n.º 231, de 11 de outubro de 1933)

De referir que de acordo com o disposto no [Anúncio n.º 263/2020](#), de 23 de novembro, foi determinada a abertura do procedimento de classificação do Solar Correia da Costa, também designado por Solar de Nossa Senhora da Conceição, incluindo capela e património móvel integrado, no Largo de Santo António, 1, em Sortelha.

Ainda de relevar o Lódão existente no Largo do Corro de Sortelha, reconhecido como Arvoredo de Interesse Municipal, em Assembleia Municipal, de 15 de setembro de 2017²⁰. A classificação de arvoredo de interesse municipal é um instrumento essencial para o conhecimento, salvaguarda e conservação de elementos do património municipal de excecional valor.

²⁰ [Boletim Sabugal](#).

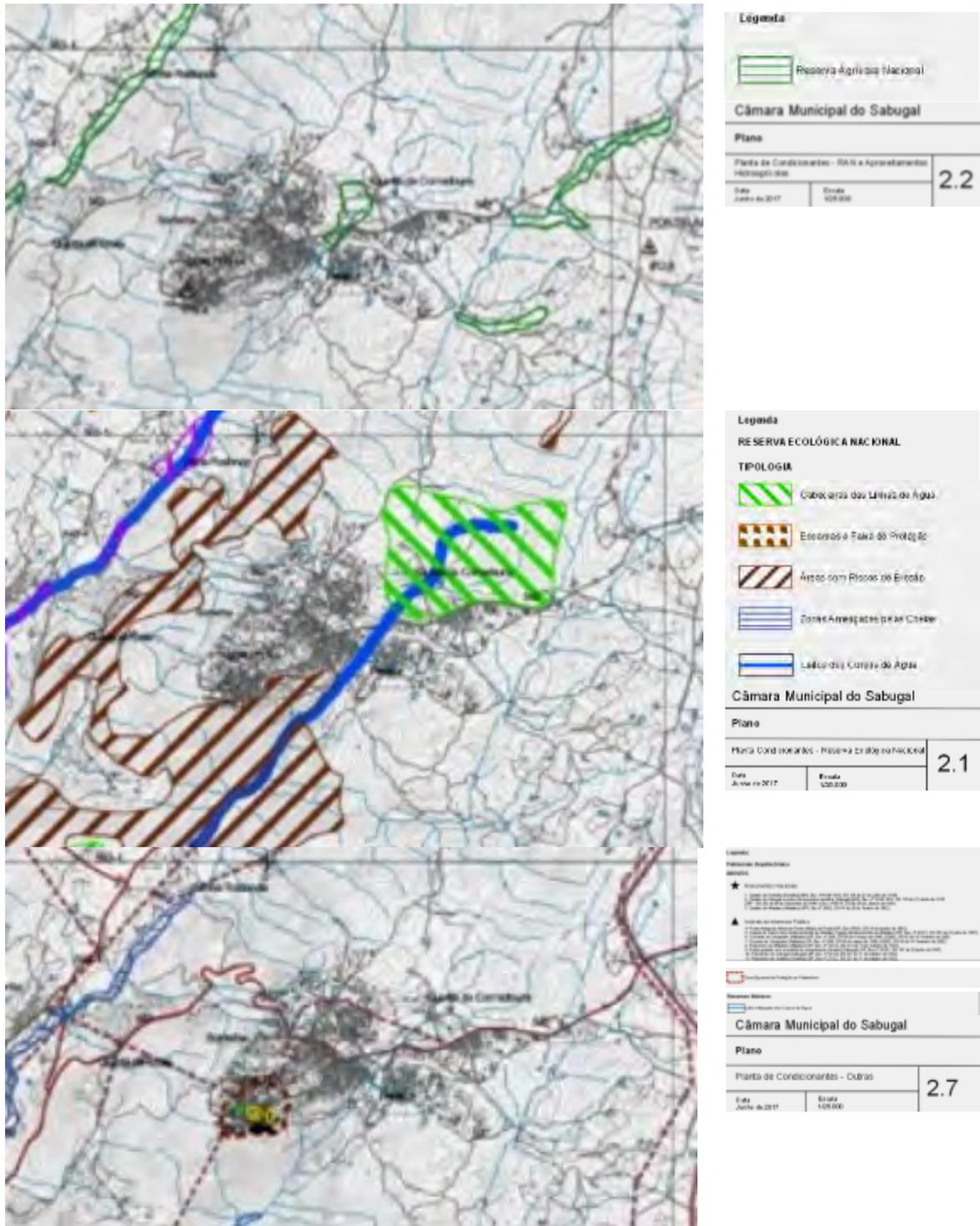


Figura 52. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes

Fonte: Direção-Geral do Território, 2021

3.4. Síntese do diagnóstico – análise SWOT

Pontos fortes

- Proximidade à sede de concelho (cerca de 12 km) e a eixos de distribuição rodoviária que estabelecem ligações regionais.
- Património classificado (MN – Castelo de Sortelha e muralhas da Vila, IIP – Pelourinho de Sortelha) e em vias de classificação (AHP de Sortelha – conjunto monumento nacional).
- Património cultural material e imaterial – arquitetura civil e religiosa e saberes tradicionais (bracejo).
- Atratividade turística
- Escala do aglomerado que fortalece lógicas de proximidade e vizinhança.
- Estado de conservação do edificado na Aldeia Histórica (UH A) globalmente satisfatória.
- Estado de conservação dos espaços públicos globalmente satisfatória.

Áreas de melhoria

- População com uma estrutura etária muito envelhecida.
- Parque edificado envelhecido (com algumas patologias ou em estado de conservação mais débil) e existência de edifícios devolutos.
- Dissonâncias no edificado das UH A e UH B.
- Escassez de espaços públicos de encontro e de estar.
- Acessibilidade universal / lacunas de adaptação à população mais envelhecida e com mobilidade reduzida.
- Estacionamento

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 Sortelha.

Ameaças

- Perdas populacionais generalizada nos territórios de baixa densidade, impossível de inverter apenas com o saldo natural nacional, com o crescente abandono dos territórios e consequências na degradação de espaços urbanos e naturais.

- 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 cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção na rede urbana complementar, nomeadamente nas aldeias do interior.

Oportunidades

- Integração na Rede das Aldeias Históricas de Portugal.
- Disponibilidade de benefícios fiscais aplicados à reabilitação do edificado por via da delimitação das ARU.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Território de fronteira / área transfronteiriça, com a possibilidade de alavancagem de dinâmicas económicas e demográficas nesta escala.

4. Estratégia territorial e operacional

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU de Sortelha sob o ponto de vista estrutural e funcional, evidenciando um conjunto de desafios arquitetónicos, urbanísticos, socioeconómicos e ambientais que se colocam a médio e longo prazo, e que condicionam o desenvolvimento sustentável deste território singular que encerra um conjunto de elementos patrimoniais classificados de grande valor. Neste contexto, constituíram bases de reflexão para a definição estratégica da ORU de Sortelha, os seguintes desafios:

- Preservar a AHP de Sortelha, garantindo a proteção e valorização do património classificado e da sua unidade e identidade arquitetónica e urbanística | A AHP de Sortelha destaca-se como espaço de elevado valor arquitetónico e patrimonial, sendo parte de uma rede de AHP que há cerca de duas décadas é reconhecida como ex-líbris e recurso endógeno estratégico para a valorização e promoção económica desta região do interior do país. Neste contexto, é prioritário dar continuidade à preservação do tecido urbano característico localizado dentro do perímetro do Castelo de Sortelha (Monumento Nacional), debelando o abandono, estados de conservação e dissonâncias comprometedores deste desígnio estratégico.
- Fomentar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação, em particular nas áreas de maior sensibilidade urbanística e patrimonial (UH da AHP de Sortelha) | O diagnóstico/caracterização realizada à ARU evidencia a existência de diversos imóveis devolutos e em estado de degradação. Neste contexto, é premente estimular e apoiar a sua reabilitação e requalificação, de forma a assegurar condições de habitabilidade e funcionalidade do parque edificado, bem como apoiar um processo sustentado de crescimento demográfico, compatível com a valorização da identidade local.
- **Qualificar o espaço público como elemento de estruturação e valorização do território** | Associada à delimitação da ARU surge a preocupação de assegurar uma maior interligação entre os diferentes núcleos urbanos que marcaram o desenvolvimento do aglomerado, promovendo uma maior coesão e articulação entre eles.
- **Fixar e atrair população e atividades económicas** | Atualmente, a população e as atividades económicas (com exceção de alojamento turístico e alguma restauração), encontram-se nos núcleos fora das muralhas. Em todo o território da ARU, verifica-se a existência de casas fechadas e com necessidades de intervenção. Este cenário determina como essencial uma aposta estruturada na fixação e atração de população e atividades económicas, com especial destaque para comércio e serviços de proximidade que garantam a resposta às necessidades básicas dos que residem em Sortelha.
- **Mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção** | A participação e envolvimento da comunidade é relevante para que possa ser sensibilizada para a premente reabilitação dos espaços como forma de preservar o valor patrimonial e a identidade

coletiva e atrair e reter população e atividades económicas que possam gerar emprego e contribuir para a vitalização da ARU.

A construção da estratégia territorial e operacional tem presente o diagnóstico e a subsequente análise SWOT, assim como os desafios identificados e o alinhamento com as opções de desenvolvimento do município, consubstanciadas em referenciais municipais, como o Plano Estratégico Sabugal 2025 e supramunicipais, como a estratégia da Rede AHP. Destaca-se ainda o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Sortelha (Declaração nº 352/97 de 5 de dezembro).

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

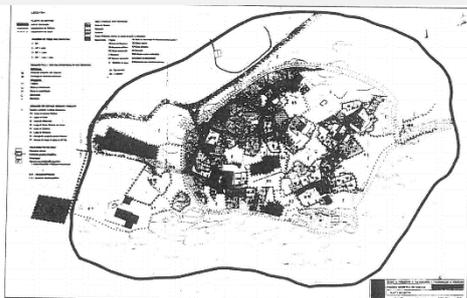
Estratégia AHP 2020

A *Estratégia de Eficiência Coletiva (EEC) PROVERE AHP 2020* assenta em três eixos de especialização inteligente e três eixos transversais. Os eixos de especialização inteligente estão focalizados nas áreas de especialização do território das AHP que refletem as potencialidades e oportunidades identificadas, particularmente, o **turismo** (eixo 1), a **inovação rural** (eixo 2) associada ao desenvolvimento do tecido económico local e a **inovação territorial** (eixo 3) associada à sustentabilidade dos aglomerados e, em conjunto com os eixos transversais, norteiam os investimentos a realizar no território (...).

A EEC PROVERE norteia-se pela afirmação de uma abordagem em rede que sustente o crescimento e desenvolvimento sustentável das doze aldeias, preservando assim os recursos endógenos que sustentam há mais de duas décadas a sua valorização conjunta e o reconhecimento como iniciativa nuclear do desenvolvimento deste território de baixa densidade. *(mais detalhe apresentado em 3.1.2)*

Fonte: AHP-ADT

Plano de pormenor de salvaguarda e valorização de Sortelha



O Plano define duas classes de espaço, para efeitos de licenciamento de construção, reconstrução, destaque de parcela ou de loteamento, alterações do solo e demais ações transformadoras do território, bem como de parcelamento da propriedade. As classes definidas são (i) Núcleo histórico (intramuralhas) e (ii) zona especial de proteção (envolvente).

O Plano define que o conjunto edificado existente deve conservar a qualidade estética e construtiva que o caracteriza, pelo que só poderão ser autorizadas obras de restauro, beneficiação, modificação, ampliação, demolição e renovação se estas não implicarem alterações significativas do conjunto. Encontra-se também definido no plano que, com vista à defesa da paisagem e identidade do centro histórico, não podem ser autorizadas ocupações que quer pela sua localização, dimensão, volume, perfil ou cor provoquem um impacto violento na paisagem, limitem o campo visual ou constituam elementos dissonantes do cenário urbano.

Fonte: Município de Sabugal

Figura 53. Síntese de alguns dos instrumentos que estabelecem as opções de desenvolvimento do município

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 de Sortelha apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 54): (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, grande domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **objetivos específicos/concretos** a alcançar; e (iii) os

projetos estruturantes, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as ações prioritárias.



Figura 54. 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 de Sortelha contribui para promover a qualidade urbana nas suas múltiplas dimensões, entre elas a preservação e valorização patrimonial, a coesão territorial e dinamização socioeconómica e cultural essencial para a qualidade de vida dos residentes, considerando os princípios a que deve obedecer 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.” RJRU*

4.1. Visão de futuro

A **visão** parte de um conceito amplo de reabilitação urbana, em que esta é assumida como importante estímulo ao desenvolvimento urbano e socioeconómico do território uma vez que objetiva a melhoria da qualidade do ambiente urbano com consequências diretas na qualidade de vida da população e efeitos multiplicadores na competitividade e atratividade, e confere especial relevo ao carácter necessariamente integrado e integrador das intervenções que consideram dimensões patrimonial, funcional, económica, social, cultural e ambiental da ARU.

Neste contexto, a estratégia territorial e operacional dá resposta às questões e desafios identificados, num processo integrador das diversas áreas funcionais que integram a ARU, nomeadamente as Unidades Homogéneas (Aldeia Histórica e centro antigo) e valorizador do património único aqui existente e do seu papel estruturante, nomeadamente no âmbito da Rede AHP.

Face ao exposto, a **visão** proposta assume o património cultural (material e imaterial) e património natural (recursos e paisagem) como elementos distintivos deste território onde se inclui uma Aldeia Histórica de Portugal e como âncoras para uma estratégia integrada de desenvolvimento em que se aspira à afirmação de uma aldeia inovadora, sustentável e inclusiva. 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.

Visão:

SORTELHA: UMA ALDEIA HISTÓRICA INOVADORA, SUSTENTÁVEL E INCLUSIVA QUE VALORIZA O PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL COMO ÂNCORA DO SEU DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

4.2. Eixos e objetivos estratégicos

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

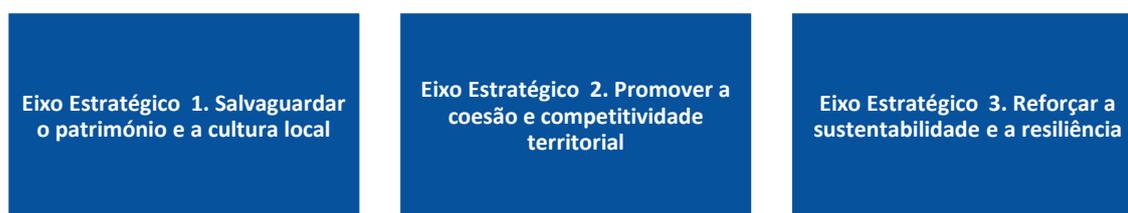


Figura 55. Eixos estratégicos

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 de Sortelha, 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.

Eixo Estratégico 1. Salvar o património e a cultura local

O património cultural, material e imaterial é o ADN da aldeia (ARU) e o que a torna única. Este património não é constituído apenas pelos elementos construídos classificados (Castelo e Muralha classificados como Monumento Nacional e Pelourinho, Imóvel de Interesse Público), é constituído pela cultura local – estórias, tradições, saber fazer, etc. e que é o resultado da apropriação humana ancestral deste território. Salvar este legado, preservá-lo e transmiti-lo às novas gerações e através dele reforçar o sentimento de pertença da comunidade é o foco do EE1.

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

- Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo da ARU
- Oe 2. Valorizar e integrar o património, a identidade e cultura como elementos âncora de qualificação da ARU



Figura 56. Conceitos/dimensões chave associados ao EE1

Eixo Estratégico 2. Promover a coesão e competitividade territorial

A ARU é composta por “áreas” que mostram as subsequentes fases de apropriação deste território. Desde o núcleo amuralhado com casario antigo onde se concentram os elementos históricos relacionados com a importância administrativa secular de Sortelha, à ocupação da encosta até à cota baixa onde se encontram ainda atividades agrícolas e pecuárias (ligação ao Cabeço dos Barreiros), à ocupação mais recente da encosta norte (Cabeço da Forca) com alguns equipamentos coletivos.

Aqui encontram-se zonas devolutas e inabitadas (núcleo amuralhado - AHP), zonas onde ao abandono está associada a degradação do edificado e ainda zonas em que à ocupação está associada a descaraterização, potencialmente comprometedora da qualidade urbanística e arquitetónica da aldeia.

Polo de atração turística por excelência, em Sortelha predominam as funções residenciais e de alojamento, sendo escassas funções complementares que poderão ser importantes fatores de reforço da atratividade da aldeia e contributos para a inversão do cenário demográfico atual.

Este EE foca-se na premência de incentivar e atuar na reabilitação do edificado e dos espaços públicos, apoiar novas funções económicas e sociais, complementares à habitacional, que sustentem dinâmicas comunitárias e turísticas, e atuar proactivamente na oferta habitacional.

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

- Oe 3. Promover a reabilitação do edificado e espaços públicos contribuindo para a qualificação ARU e atração de residentes
- Oe 4. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização e atratividade urbana



Figura 58. Conceitos/dimensões chave associados ao EE3

4.3. 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 de Sortelha oito projetos estruturantes (P) (ver Tabela 13) 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 projetos estruturantes:

- **P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar:** Alinhado com o EE1, este projeto estruturante foca-se na salvaguarda dos elementos classificados e que se pretende a curto prazo possam vir a ser classificados, nomeadamente a AHP, no seu conjunto. É operacionalizado por ações prioritárias essencialmente de carácter material.
- **P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário:** Alinhado com o EE1, este projeto estruturante foca-se na necessidade de inventariar e valorizar, nomeadamente como matéria-prima para programas e iniciativas de dinamização do território, o vasto património cultural material e imaterial presente neste território, assumindo a mobilização da comunidade como premissa chave para a concretização desse desígnio.

- **P 03. Qualificação do parque edificado:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante foca-se num dos primordiais desígnios da ORU, a reabilitação e qualificação do edificado da ARU, com especial ênfase em casos de degradação e desqualificação que comprometem a unidade e qualidade estética deste território.
- **P 04. Qualificação da rede de espaços públicos:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante foca-se nos espaços públicos, elemento estruturante para a qualidade e unidade da ARU e que possuem funções de circulação/estacionamento, de estar e de lazer.
- **P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante está focado na necessidade de reforçar a conectividade, nomeadamente ao nível infraestrutural, e a presença do território e dos seus agentes no contexto digital.
- **P 06. Revitalização e diversificação funcional:** Alinhado com o EE2, este projeto estruturante foca-se na necessidade de se criar e/ou reforçar âncoras funcionais que ativem dinâmicas urbanas e socioeconómicas, com a importância de estimular a multifuncionalidade, premissa para a atratividade do território.
- **P 07. Valorização das sinergias e complementaridades espaço urbano/natural:** Alinhado com o EE3, este projeto estruturante foca-se nas necessárias intervenções materiais que garantam a manutenção da qualidade e equilíbrio entre espaços urbanos e naturais.
- **P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais:** Alinhado com o EE3, este projeto estruturante integra ações prioritárias ligadas à manutenção de níveis de serviço de infraestruturas básicas e à necessidade de adaptação e transformação à escala local para fazer face às alterações climáticas à escala global.

Tabela 13. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Sortelha: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes

Visão	SORTELHA: UMA ALDEIA HISTÓRICA INOVADORA, SUSTENTÁVEL E INCLUSIVA QUE VALORIZA O PATRIMÓNIO CULTURAL E NATURAL COMO ÂNCORA DO SEU DESENVOLVIMENTO INTEGRADO		
Eixos estratégicos	EE 1. Salvar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
Objetivos estratégicos	<p>Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo da ARU</p> <p>Oe 2. Valorizar e integrar o património, a identidade e cultura como elementos âncora de qualificação da ARU</p>	<p>Oe 3. Promover a reabilitação do edificado e espaços públicos contribuindo para a qualificação ARU e atração de residentes</p> <p>Oe 4. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização e atratividade urbana</p>	<p>Oe 5. Assegurar o equilíbrio ecológico e a resiliência urbana, promovendo a integração e complementaridade de espaços urbanos e naturais</p> <p>Oe 6. Apoiar e criar condições para a minimização do impacto ambiental da ocupação urbana</p>
Projetos estruturantes	<ul style="list-style-type: none"> P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário 	<ul style="list-style-type: none"> P 03. Qualificação do parque edificado P 04. Qualificação da rede de espaços públicos P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços P 06. Revitalização e diversificação funcional 	<ul style="list-style-type: none"> P 07. Valorização das sinergias e complementaridades espaço urbano/natural P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais

5. Programa da Operação de Reabilitação Urbana

5.1. Ações prioritárias

A operacionalização da estratégia definida para a Operação de Reabilitação Urbana de Sortelha concretiza-se através da implementação dos oito 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 14 sistematizam-se os oito 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 59).

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 59. Modelo de ficha síntese de AP

Tabela 14. Estratégia territorial e operacional da ORU de Sortelha: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar	AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados
		AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto
	P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário
		AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”
EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	P 03. Qualificação do parque edificado	AP 02.3. Projeto-piloto “Guardiões da história e património”
		AP 03.1. Reabilitação do parque edificado
		AP 03.2. Qualificação do parque edificado
	P 04. Qualificação da rede de espaços públicos	AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis
		AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem
		AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento
	P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços	AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer
		AP 05.1. Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações
	P 06. Revitalização e diversificação funcional	AP 05.2. Capacitação para a digitalização
		AP 06.1. Reforço da oferta habitacional
AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de cowork AHP		
AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional		
AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista		
EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural	AP 06.5. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Sortelha
		AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento
	P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais	AP 07.2. Hortas de Sortelha
AP 08.1. Beneficiação e monitorização de redes de infraestruturação básica		
AP 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU		
		AP 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos

P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar

Objetivos

- Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo da ARU
- Oe 2. Valorizar e integrar o património, a identidade e cultura como elementos âncora de qualificação da ARU

Descrição

O presente Projeto estruturante foca-se na valorização dos elementos patrimoniais existentes na ARU e que lhe conferem características únicas, com destaque para o Castelo e Muralha e o Pelourinho. Estes elementos patrimoniais classificados como Monumento Nacional e Imóvel de Interesse Público devem ser preservados e salvaguardados, sendo para tal exigido um investimento regular.

Complementarmente, uma vez que se encontra em curso o processo de avaliação territorial com vista à classificação de conjunto da Aldeia Histórica de Portugal de Sortelha, também integram este Projeto estruturante as intervenções de salvaguarda e valorização do tecido urbano mais antigo, intramuralhas que se perspetiva vir a ser classificado como conjunto de interesse nacional.

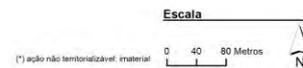
A materialização do presente projeto faz-se através de duas ações prioritárias.



P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar

- Limite da ARU de Sortelha
- AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados
- - - Castelo de Sortelha e muralhas (MN)
- ▲ Pelourinho de Sortelha (IIP)
- Aldeia Histórica de Sortelha (a classificar)

AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto (*)



Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados • AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto 		
Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
	***	**	*

AP 01.1		Salvaguarda e valorização de elementos classificados								
Descrição										
<p>A AP visa a intervenção, continuada e regular, no património classificado da ARU com vista à sua salvaguarda e valorização, tendo como ponto de partida o Castelo e Muralha (MN) e o Pelourinho de Sortelha (IIP), elementos que já beneficiam de um estatuto de classificação / proteção. No entanto, tendo em consideração o horizonte temporal de implementação da ORU, perspectiva-se que integre a presente AP toda a AHP de Sortelha, uma vez que esta unidade territorial se encontra em análise para instrução de processo de classificação de Conjunto de Interesse Nacional, com as consequentes necessidades de investimento visando o cumprimento das diretrizes estabelecidas pela Tutela para a concretização bem sucedida deste processo de classificação.</p> <p>Como tarefas principais desta AP destacam-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a estruturação de um percurso de visitação com a garantia de, no todo ou em parte, ser inclusivo e universalmente acessível; • a implementação e qualificação de sinalética informativa / interpretativa (apesar de existirem painéis informativos relacionados com alguns imóveis de interesse importa alargar estes elementos a outros espaços e qualificar toda a sinalética); • a inventariação e digitalização do património tornando possível a implementação de modelos de visitação virtuais, com acesso a espólio, dados históricos, factos e pormenores de maior interesse arquitetónico e histórico. <p>Esta AP perspectiva-se como uma corresponsabilidade entre a tutela, neste caso representada pela Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), e o Município do Sabugal. Considera-se relevante o envolvimento da comunidade no processo de salvaguarda dos bens culturais classificados, potenciando assim o sentimento de pertença e consequentemente a corresponsabilização pela valorização.</p>										
Promotor		Principais entidades a envolver								
CM Sabugal		AHP ADT								
DRCC		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"> • Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Turismo de Portugal • Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura 										
Cronograma										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto**Descrição**

A AP tem como território-alvo o núcleo urbano coincidente com a AHP de Sortelha (UHA), em processo de avaliação (pela DRCC) para posterior classificação de Conjunto, e integra:

- a implementação de diretrizes a estabelecer pela DRCC com vista à classificação como Conjunto de interesse nacional
- a implementação e, se necessário, revisão do Plano de Pormenor (PP) de Salvaguarda e Valorização de Sortelha, em vigor (Declaração n.º352/97), que abrange o núcleo urbano histórico (zona intramuralhas) e a zona especial de proteção (envolvente ao núcleo histórico). De acordo com este IGT, “o conjunto urbano do centro histórico de Sortelha deverá conservar a qualidade estética e construtiva que o caracteriza, pelo que só poderão ser autorizadas obras de conservação, restauro, beneficiação, modificação, ampliação, demolição, reconstrução e renovação sempre que delas não resultem alterações significativas do conjunto”.

No que diz respeito às áreas de proteção, o PP de Salvaguarda e Valorização de Sortelha define que “a zona de proteção do centro histórico define os limites dentro dos quais todas as intervenções devem respeitar as vistas panorâmicas de e para o centro histórico da aldeia, a integração no tecido urbano e o equilíbrio com o conjunto em que se insere”. Além disso, determina que “com vista à defesa da paisagem e identidade do centro histórico, não podem ser autorizadas ocupações que quer pela sua localização, quer pela sua dimensão, volume, perfil ou cor provoquem um impacto violento na paisagem, limitem o campo visual existente ou constituam elementos dissonantes do cenário urbano”.

Esta AP é da responsabilidade do Município do Sabugal, embora conte também com a participação / envolvimento da tutela, neste caso representada pela Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC), uma vez que tem como território de intervenção a área a classificar como conjunto de interesse nacional. Considera-se também relevante o envolvimento da comunidade local no processo de salvaguarda dos bens culturais classificados, potenciando assim o sentimento de pertença e consequentemente a corresponsabilização pela valorização.

Promotor CM Sabugal AHP ADT	Principais entidades a envolver DRCC Comunidade local								
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 • Orçamento municipal									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P02 Preservação e valorização do património cultural e identitário

Objetivos

- Oe 1. Preservar e valorizar a AHP e o seu património classificado como elemento distintivo da ARU
- Oe 2. Valorizar e integrar o património, a identidade e cultura como elementos âncora de qualificação da ARU

Descrição

O presente Projeto estruturante foca-se na valorização do património cultural local, estando aqui incluídos elementos materiais e imateriais que moldam a identidade deste território e das suas gentes, nomeadamente as tradições, os saberes locais e o artesanato. Esta dimensão patrimonial intangível e intrinsecamente ligada à comunidade, nomeadamente à comunidade mais sénior, tem um elevado risco de se perder pela não passagem de testemunho às gerações mais novas, sendo relevante trabalhar na sua inventariação para que possa permanecer viva e lembrada.

O presente Projeto integra ações que visam a salvaguarda do património identitário, numa dinâmica preferencialmente mobilizadora da comunidade, e a sua valorização como matéria-prima para a animação do território da ARU.

A materialização do presente projeto faz-se através de três ações prioritárias.



P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário

- Limite da ARU de Sortelha
- AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário (*)
- AP 02.2. Rede de circuitos "Sortelha – identidade e história"
- "Castelo de Sortelha e muralhas (MN)
- ▲ Pelourinho de Sortelha (IIP)
- Aldeia Histórica de Sortelha (a classificar)
- Elementos a valorizar (indicativo)
- AP 02.3. Projeto-piloto "Guardiões da história e património" (*)

Escala

(*) ação não territorializável: imaterial / abrange todo a ARU

0 40 80 Metros

N

Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário • AP 02.2. Rede de circuitos "Sortelha – identidade e história" • AP 02.3. Projeto-piloto "Guardiões da história e património" 		
	Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial
	***	**	*

AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário**Descrição**

A presente AP visa a preservação da memória / identidade coletiva e o envolvimento da comunidade local como parceira ativa na valorização da Aldeia, a partir do pressuposto de que este desígnio apenas é possível se for concretizada uma abordagem sustentada em dinâmicas intergeracionais.

Neste contexto, a AP integra duas componentes principais, que se interligam:

- Inventariação e registo do património cultural local – catálogo dinâmico e vivo (através da criação de uma plataforma online que integre conteúdos audiovisuais, testemunhos, etc. que possa ser continuamente atualizada e consultada)
- Implementação de programa intergeracional para recolha de saberes e tradições (por exemplo, sobre o bracejo, um recurso / atividade tradicional de Sortelha). Prevê-se que as atividades conducentes à criação do BI envolvam a mobilização dos mais idosos, fontes privilegiadas de informação que se quer preservar e transmitir às novas gerações, e dos mais novos, num processo inclusivo.

Para tal, a AP integra as seguintes atividades estruturais:

- Identificar elementos da comunidade e instituições a mobilizar;
- Criar um catálogo-base de bens/referenciais patrimoniais a recolher;
- Definir modelo tipo de ficha de bem (informação documental, registo áudio, registos fotográficos, etc.);
- Recolher a informação;
- Tratar a informação definido os formatos do BI (ex. documentários, livros, plataforma online) e trabalhando os conteúdos necessários para que a informação possa ser acedida e para que possa alimentar a reinvenção de circuitos (AP02.2), eventos e dinâmicas comunitárias (AP06.5);
- Disponibilizar o BI de Sortelha nos formatos definidos (preocupação de serem inclusivos e acessíveis a todos) transformando-o numa fonte de informação para as ações do P2 e P6.
- Avaliar regularmente a adequação e pertinência de classificação de bens patrimoniais imateriais.

Esta AP, cuja promoção é da responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia e pela AHP-ADT, implica uma forte mobilização da comunidade, associações locais, IPSS (nomeadamente as com valências ligadas à população sénior e mais novos).

Promotor CM Sabugal Junta de Freguesia de Sortelha AHP-ADT	Principais entidades a envolver DRCC Comunidade local Associações locais e IPSS								
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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Turismo de Portugal • Outros apoios dirigidos à cultura 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”**Descrição**

A presente AP assenta na valorização e promoção de diferentes recursos culturais presentes na ARU, através da criação de novas rotas e/ou a beneficiação de existentes, destacando-se como âncoras:

- AHP de Sortelha e arrabalde do Castelo – núcleo muralhado e imóveis de valor arquitetónico. Embora o conjunto de imóveis de interesse patrimonial seja mais expressivo no aglomerado intramuralhas, na zona extramuralhas também existem diversos elementos a destacar, como é o caso do Solar de Nossa Senhora da Conceição / Solar dos Correia e Costa (em vias de classificação); a Casa dos Hóspedes do Solar de Nossa Senhora da Conceição/ Casa da Cerca; a Casa de Santo António (em ruínas); Casa de S. Genésio.
- As tradições agrícolas (tirando partido dos caminhos rurais / florestais) e ofícios / artesanato (ex. tecelagem com bracejo, etc.)

Estas propostas complementam alguns trilhos pedestres já existentes (PR6 – Rota dos Casteleiros e PR7 – Caminho Histórico de Sortelha) e contribuem para diversificar a oferta turística-cultural da aldeia.

Para a concretização destes circuitos/rotas prevê-se, como estruturais, as seguintes atividades:

- recolha, catalogação e tratamento de dados;
- preservação e valorização de elementos constituintes do percurso (intervenção física em espaços e elementos âncora dos circuitos);
- definição e marcação de circuitos, in loco, com a instalação de sinalética direcional e/ou marcas de pavimento para assinalar o percurso pedestre e respetivos pontos de interesse;
- produção de conteúdos de interpretação, para disponibilização em suportes físicos como painéis interpretativos ou em suportes virtuais, como app e/ou site
- criação/disponibilização de uma app e/ou QR code com conteúdos referentes a cada percurso, para apoio à visita. No caso de percursos que integram património arquitetónico, a app pode integrar algumas informações / conteúdos relativos a elementos arquitetónicos do interior (quando relevante), incluindo visitas virtuais (tendo em consideração que são propriedade privada).

Esta AP (que apresenta forte complementaridade com as restantes AP do P2, mas também com o P6) perspectiva-se como responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia, sendo crucial o envolvimento de múltiplos agentes de desenvolvimento, como a comunidade e associações locais, IPSS (nomeadamente as com valências ligadas à população sénior) e a DRCC.

Promotor CM Sabugal Junta de Freguesia de Sortelha	Principais entidades a envolver DRCC Comunidade Local Associações locais e IPSS Turismo do Centro
---	--

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

- 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 02.3.		Projeto-piloto “Guardiões da história e património”							
Descrição									
<p>A AP pressupõe a participação ativa da comunidade local (apresentando uma forte complementaridade com a AP02.1) na preservação das tradições e saberes locais, enquanto marcos da identidade, mas também como mecanismos de animação do território.</p> <p>Para tal, identificam-se como estruturantes as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mobilização da comunidade local para a preservação e gestão do património, bem como a abertura de espaços aos visitantes e interação com estes, por exemplo; • criação de oficinas/atividades de campo focadas na história e património: atividades de preservação e salvaguarda do património material (monumentos, aldeia, etc.); aprendizagem de artes e ofícios tradicionais (bracejo ou outros com relevância no concelho). <p>Embora estes programas possam ser abertos / dirigidos a público de qualquer idade, a sua implementação pode ser mais regular em períodos de pausas letivas para que possam ser uma oferta de ocupação de tempos livres do público mais jovem e fomentar a sua ligação à Aldeia.</p> <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia, sendo crucial o envolvimento de múltiplos agentes de desenvolvimento, como a DRCC, a AHP-ADT, a comunidade e associações locais, as IPSS (nomeadamente as com valências ligadas à população sénior) e as escolas.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		AHP-ADT							
Junta de Freguesia de Sortelha		DRCC							
		Comunidade Local							
		Associações locais; IPSS; escolas							
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

P03. Qualificação do parque edificado

Objetivos

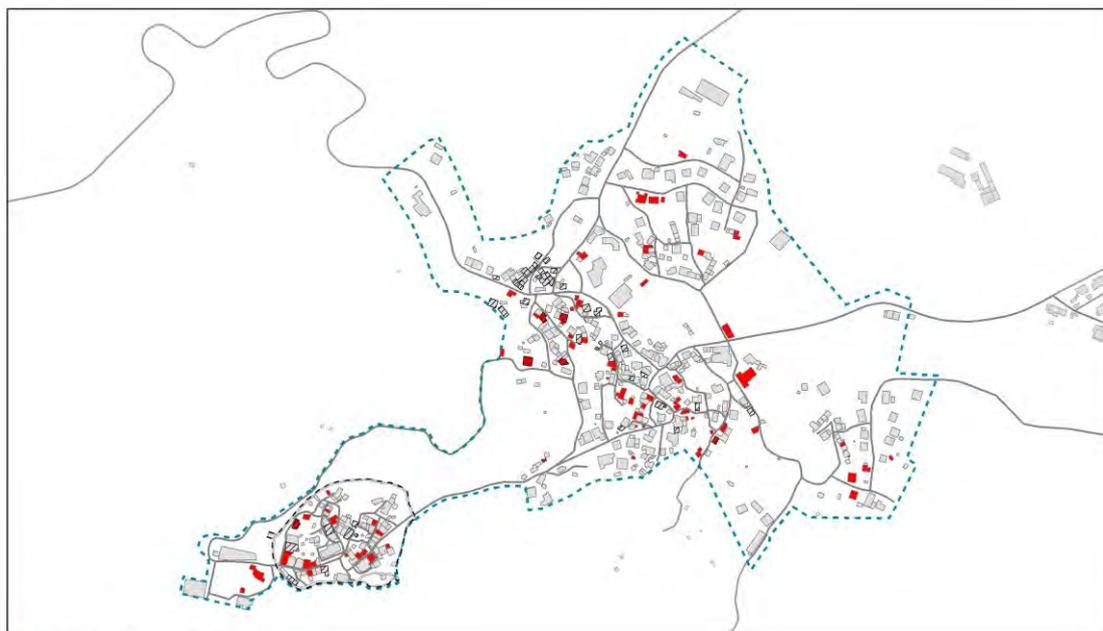
- Oe 3. Promover a reabilitação do edificado e espaços públicos contribuindo para a qualificação ARU e atração de residentes
- Oe 4. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização e atratividade urbana

Descrição

O presente Projeto estruturante foca-se nas intervenções necessárias no parque edificado da ARU, quer do ponto de vista estrutural (situações de degradação e ruína em que é urgente a reabilitação pois põem em risco a qualidade, segurança e salubridade do ambiente urbano) quer do ponto de vista não estrutural (situações de descaraterização e desqualificação em que as intervenções se configuram também como prementes uma vez que têm um forte impacto na imagem urbana).

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 três ações prioritárias.



P 03. Qualificação do parque edificado
 - - - Limite da ARU de Sortelha
 ■ AP 03.1. Reabilitação do parque edificado
 ▨ AP 03.2. Qualificação do parque edificado
 AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis (*)

Escala
 (*) ação não territorializável: material / abrange toda a ARU
 0 40 80 Metros
 N

Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 03.1. Reabilitação do parque edificado • AP 03.2. Qualificação do parque edificado • AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis 			
	Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
	**	***	**	

AP 03.1. Reabilitação do parque edificado**Descrição**

Esta AP foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado privado inserido na ARU de Sortelha, 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.

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 (sobretudo nos núcleos mais antigos – correspondentes às UH delimitadas).

No que concerne ao estado de conservação do edificado, quase três centenas 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” (183 edifícios); 16% em “mau” estado (77 edifícios) e 4% em “ruína” (17 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 fevereiro 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, perfazendo um total de 5 M€)

Promotor Privados/Proprietários de imóveis a reabilitar	Principais entidades a envolver CM Sabugal								
Natureza do investimento Privado	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"> • 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 03.2. Qualificação do parque edificado**Descrição**

A AP visa a promoção de intervenções de valorização do edificado, sobretudo a nível estético, ou seja, ações de requalificação (entendida como as intervenções não estruturais), de modo a permitir a resolução de dissonâncias que comprometem a estética do parque edificado e põem em causa a qualidade do ambiente urbano e o seu valor patrimonial de conjunto. Neste contexto, a presente AP incide primordialmente sobre o território delimitado nas UH A e B, respetivamente Aldeia Histórica de Sortelha e Centro antigo, com uma identidade distinta que importa salvaguardar e, por isso, se afigura necessário minimizar o impacto negativo de elementos dissonantes.

No decorrer do trabalho de campo foram identificadas dissonâncias relacionadas, sobretudo, com os materiais utilizados em vãos/caixilharias, bem como a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas (azulejo, contadores com caixas de PVC, etc). De modo geral, os elementos dissonantes existentes na UH A - Aldeia Histórica de Sortelha são pouco numerosos e relacionam-se, sobretudo com a presença pontual de elementos descaracterizadores das fachadas, como pequenos painéis de azulejos, contadores com caixas de PVC, etc. situações que podem, facilmente, ser retificadas de forma a preservar unidade / homogeneidade de imagem do conjunto edificado. Já no caso da UH B – Centro antigo destaca-se a diversidade de materiais e cores, sobretudo, em vãos/caixilharias, cuja resolução passa pela realização de pequenas obras para a substituição dos mesmos.

Estes elementos dissonantes devem ser desincentivados em novas intervenções, sendo para isso essencial a criação de referenciais de apoio aos projetos de construção, reabilitação e adaptação, que auxiliem os privados, complementados com ações de capacitação com vista à sensibilização e formação de proprietários e construtores/empreiteiros (AP. 03.3). Estes referenciais / manuais de apoio devem ter como ponto de partida as regras já existentes no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Sortelha (Declaração n.º352/97), que determina formas / técnicas de construção e materiais a utilizar em coberturas; paramentos, revestimentos e acabamentos; vãos e respetivas caixilharias; e regulamenta intervenção em elementos notáveis e a colocação de publicidade.

Uma vez que, numa parte dos casos, as dissonâncias podem ser corrigidas com pequenas obras, pode ser considerada a criação de incentivos municipais e disponibilização de apoio técnico para que os privados possam eliminar/minimizar dissonâncias do seu imóvel (alteração de caixilharias; pintura, etc.).

Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município, no que se refere à identificação, contacto e mobilização dos proprietários dos imóveis e desenvolvimento de guia de intervenção, bem como na avaliação da criação de um fundo municipal de apoio à requalificação do edificado na ARU (incluindo a definição de regras de acesso e limites de apoio). Aos privados cabe a requalificação dos imóveis.

Foram considerados, para efeitos de estimativa de investimento, os imóveis identificados com dissonância, de acordo com o levantamento realizado em fevereiro de 2021. À área dos imóveis foi aplicado o valor médio de 150 €/m2 (Tabela 18) uma vez que são intervenções ligeiras perfazendo um total de 700 mil €)

Promotor CM Sabugal Privados/Proprietários de imóveis a reabilitar	Principais entidades a envolver DRCC								
Natureza do investimento Privado	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"> • Capitais próprios dos privados • Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes • Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis • Orçamento municipal (quando aplicável) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis**Descrição**

A presente AP é de importância transversal a todas as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização das AP 03.1. e 03.2. 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.

Nesta AP integram-se as seguintes atividades:

- Criação de guia prático orientador das intervenções em áreas de especial interesse patrimonial integradas na ARU, e que apresentam fragilidades estruturais e urbanísticas – esta atividade deverá ser articulada com a AHP – ADT, perspetivando-se que este Guia possa ser um desenvolvido para a Rede Aldeias Históricas de Portugal.
- Criação de regulamento municipal no qual sejam vertidas as regras a considerar em intervenções de construção, reabilitação, conservação ou adaptação de imóveis nas áreas de especial interesse patrimonial integradas na ARU, ou seja, nas UH A e B. Embora o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização de Sortelha (Declaração n.º352/97) já determine regras para o núcleo urbano histórico (zona intramuralhas) e a zona especial de proteção (envolvente ao núcleo histórico), pode ser considerada uma solução mais alargada uma vez que a qualidade ambiental / paisagística do aglomerado do arrabalde do Castelo influencia a perceção do conjunto e, como tal, o seu impacto deve ser considerado.
- Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos: proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos.
- Criação de prémio de reabilitação e requalificação do edificado na Rede de AHP, uma iniciativa que deve ser prevista em rede com a AHP-ADT.

Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município em estreita articulação com a AHP-ADT nas atividades que se prevê possam ter a escala da Rede Aldeias Históricas de Portugal. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU, com especial enfoque nas UH A e B; 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. No caso do Guia deve haver um esforço para a sua criação e disponibilização no primeiro ano, assim como o regulamento municipal (responsabilidade da autarquia), no caso das ações de capacitação e prémio, prevê-se que sejam implementados numa lógica anual durante os 10 anos.

Promotor CM Sabugal AHP ADT	Principais entidades a envolver DRCC Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis								
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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P04. Qualificação da rede de espaços públicos							
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> Oe 3. Promover a reabilitação do edificado e espaços públicos contribuindo para a qualificação ARU e atração de residentes 						
Descrição	<p>O Projeto foca-se na qualificação dos espaços públicos que estruturam o território e que devem assumir diferentes funções, nomeadamente de circulação, de estar e de lazer.</p> <p>Atualmente verifica-se uma maior preponderância da função relacionada com a circulação viária, sendo objetivo do presente Projeto estruturante a qualificação e consolidação de uma rede de espaços públicos multifuncionais, reavivando o seu papel chave no reforço de laços de vizinhança e comunidade. Neste contexto verifica-se essencial tratar e criar espaços de estadia, seguros e cómodos para os residentes e visitantes, qualificar espaços de circulação e estacionamento para que possam ser áreas qualificadas e que contribuam para a adequada utilização e apropriação da ARU e ainda qualificar espaços de lazer e recreio, também presentes no território da ARU.</p> <p>A materialização do Projeto faz-se através de três ações prioritárias.</p>						
<p>P 04. Qualificação da rede de espaços públicos</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Limite da ARU de Sortelha AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento (*) <p>Escala 0 40 80 Metros</p> <p>(*) ação não territorializável abrangendo toda a ARU</p>							
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer 						
Impacto no Eixos Estratégicos	<table border="1"> <thead> <tr> <th>EE 1. Salvaguardar o património e cultura local</th> <th>EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial</th> <th>EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">*</td> <td style="text-align: center;">***</td> <td style="text-align: center;">**</td> </tr> </tbody> </table>	EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	*	***	**
EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência					
*	***	**					

AP 04.1 Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem**Descrição**

O diagnóstico realizado ao território permitiu verificar que os largos e alargamentos integrados na rede de espaços públicos de circulação apresentam características capazes de suportar também dinâmicas de estar e, como tal, constituem uma pequena rede de espaços de estar informais. Na UH A – Aldeia Histórica de Sortelha esta função é assegurada, essencialmente, pelo Largo do Corro, pelo Largo do Pelourinho/Largo da Igreja. Quanto a espaços de estadia com um carácter mais formal, a sua existência na ARU é mais pontual, sendo de destacar o parque infantil existente na proximidade da Capela de S. Sebastião (na UH B) e um pequeno espaço de estar, na rua de Santa Catarina (fora das UH).

Neste contexto, a presente AP visa a consolidação da rede de espaços públicos com a função de estadia, encontro e convívio da comunidade, através da:

- Qualificação de diversos largos / alargamentos: intervenções de instalação e / ou manutenção de mobiliário urbano (bancos), de acordo com a situação; criação de sombreamentos, através do reforço da vegetação / arborização. Como locais prioritários destacam-se:
 - na UH A: o eixo do Largo do Corro / Largo do Pelourinho / Largo da Igreja
 - na UH B: a área do Largo da Fonte / Largo de Santo António; Largo dos Palmeiros e Largo de S. Genésio (nestes casos, importa também reavaliar a localização de alguns ecopontos/RSU indiferenciados, de forma a tornar o espaço mais apelativo para a estadia, bem como soluções de desenho urbano que permitam uma melhor separação entre o espaço de circulação viária e o espaço do peão / de estadia) e o parque existente junto à Rua de Santa Catarina (neste, poderá ainda ser necessário avaliar a implementação de soluções de desenho urbano que permitam uma melhor diferenciação / separação entre o espaço de circulação viária e o espaço do peão / de estadia, tendo em conta que se localiza na proximidade do principal eixo de entrada na ARU, sem que exista essa “barreira” que permite maior segurança e conforto para a estadia)
- Criação / valorização de novos locais com interesse do ponto de vista de contemplação da paisagem: instalação de mesa de interpretação da paisagem e mobiliário urbano (bancos); criação de sombreamento através de arborização. Como local prioritário, destaca-se a encosta poente da muralha (Largo de Santa Rita / Largo da Misericórdia / largo informal nas traseiras do cemitério, zona com excelentes condições para contemplação da paisagem, com a Serra da Estrela por fundo).

Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município com o apoio da Junta de Freguesia, nomeadamente na manutenção da qualidade dos espaços públicos de lazer e de estar. Também a DRCC é uma entidade chave, nomeadamente nas intervenções na UH A.

Promotor CM Sabugal	Principais entidades a envolver Junta de Freguesia de Sortelha DRCC								
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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) • Turismo de Portugal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 04.2 Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento**Descrição**

A presente AP visa a qualificação da rede de espaços públicos de circulação e de estacionamento (complementares a áreas de lazer e de estar) como elemento central na reabilitação urbana integrada e na melhoria das ligações e sinergias entre diferentes espaços da ARU. Integram-se nesta AP as intervenções de compatibilização de usos pedonais e viários, nomeadamente:

- melhoria e qualificação das ligações viárias e pedonais entre diferentes zonas da ARU (sobretudo, ao nível da manutenção de pavimentos);
- uniformização e qualificação de sinalética direcional e informativa (tendo em conta a existência de vias com circulação automóvel e sem capacidade para tal que requerem uma melhor sinalização);
- segmentação de canais de circulação, em particular Rua Dr. Vítor Neves (atendendo ao facto de ser uma das principais vias, com fluxos de atravessamento e circulação mista – viária e pedonal, sem separação / passeios);
- criação de bolsas de estacionamento organizado e devidamente sinalizadas com capacidade para autocarros e veículos individuais e com ponto de carregamento de veículos elétricos. De forma a evitar a entrada de veículos na UH A, estas bolsas devem localizar-se no exterior da muralha e na zona baixa do aglomerado (por exemplo, Rua Dr. Vítor Neves e/ou rua do Covelo – acesso norte à zona exterior da muralha).

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. Também a DRCC é uma entidade chave, nomeadamente nas intervenções na UH A.

Promotor CM Sabugal	Principais entidades a envolver Junta de Freguesia de Sortelha DRCC								
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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 04.3		Qualificação de espaços de lazer							
Descrição									
<p>A presente AP (complementar à AP 04.1) tem como objetivo qualificar e reforçar os espaços públicos de lazer da ARU. Para tal, integra as seguintes intervenções prioritárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualificação do campo de jogos e da envolvente, nomeadamente com a criação de uma pequena zona de desporto e lazer, que inclua a pavimentação dos acessos e criação de estacionamento; criação de zonas relvadas / ajardinadas, às quais se possa associar a instalação de mobiliário urbano (bancos, parque sénior e parque infantil); bem como a plantação de vegetação arbórea para criar sombreamento e criar condições adequadas para a estadia; • criação de parque de piqueniques e pequeno anfiteatro para eventos temáticos ao ar livre. A título indicativo, sugere-se como local preferencial, o espaço natural na encosta de acesso à muralha, através da rua do Covelo, beneficiando da vista / paisagem. <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 de Sortelha							
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, nomeadamente na continuidade do PROVERE) • Turismo de Portugal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P 05	Reforço da conectividade e digitalização de serviços		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> Oe 4. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização e atratividade urbana 		
Descrição	<p>O presente Projeto estruturante foca-se na agenda da digitalização, crucial para o desenvolvimento e competitividade dos territórios, que se revela fundamental na baixa densidade, onde o acesso a serviços e aos mercados de maior dimensão é mais frágil. Neste contexto, o projeto enquadra a necessidade de reforço da infraestrutura e serviços de comunicação no sentido de ser garantida a plena cobertura da ARU, com níveis de serviço adequados e assim melhorar a atratividade do território para novas atividades económicas e novos residentes.</p> <p>Também nesta agenda e integrada no presente Projeto estruturante, a capacitação para a digitalização é uma ação prioritária, através de um esforço de sensibilização e formação da comunidade e dos agentes económicos locais para a utilização e valorização de contextos digitais.</p> <p>A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de duas ações prioritárias.</p> <p>Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU / apresentam carácter imaterial</p>		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP 05.1. Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações AP 05.2. Capacitação para a digitalização 		
Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
	*	***	**

AP 05.1		Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações							
Descrição									
<p>Reconhecendo que uma adequada cobertura digital é fundamental para o desenvolvimento dos territórios de baixa densidade, uma vez que constitui um fator de flexibilização dos processos empresariais, organizacionais e sociais, a presente AP visa o reforço das instas estruturas e serviços de comunicação.</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 e indexação da mesma ao portal AHP e a portal municipal, com informação específica sobre serviços turísticos (para este público) ou administrativos/informação municipal (para população local) <p>Esta Ação perspectiva-se como responsabilidade do Município em articulação com a AHP-ADT no que diz respeito à AHP de Sortelha. São parceiros estratégicos as empresas operadoras de telecomunicações.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		AHP-ADT 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

AP 05.2 Capacitação para a digitalização**Descrição**

A presente AP constitui uma aposta no desenvolvimento das competências digitais da comunidade local, em alinhamento com as estratégias regionais, nomeadamente, a “Visão estratégica para a Região Centro 2030”, que assume “Promover a melhoria das condições de conectividade digital e de mobilidade em geral” como uma das linhas de estratégia para o período 2021-2027. Neste âmbito, define-se como linha de atuação “Apoiar a criação em territórios de baixa densidade de núcleos de concentração e **disseminação de competências e serviços digitais, de suporte não só aos tecidos empresariais desses territórios, mas também ao reforço da resiliência das populações**, consumada através de uma mais intensa utilização das tecnologias digitais (incluindo a formação associada a tais núcleos de serviços de intermediação e acompanhamento junto de públicos-alvo mais desfavorecidos em termos de literacia digital)”.

Neste contexto, a AP diz respeito à criação e implementação de:

- programa de capacitação para a população e empresas locais, nomeadamente na área do alojamento e restauração e prestação de serviços de proximidade, artesanato, para que possam reforçar a sua presença online e tenham conhecimentos básicos para acederem a portais de serviços, etc. No âmbito deste programa podem ser desenvolvidas ações de formação focadas em temas como a construção de página online, promoção de serviços/venda de produtos; modelos de pagamento, contacto com os clientes, etc.
- ações de formação dirigidas à população em geral (com foco no acesso a serviços, aquisição de bens, contactos pessoais - família, amigos, etc)

Esta Ação, que se articula e complementa a AP 05.1, anteriormente apresentada, perspetiva-se como responsabilidade do Município.

Promotor CM Sabugal AHP-ADT	Principais entidades a envolver Comunidade local Empresas								
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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P06.		Revitalização e diversificação funcional		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> Oe 4. Apoiar a diversificação funcional criando âncoras de dinamização e atratividade urbana 			
Descrição	<p>O presente Projeto estruturante foca-se na revitalização da ARU, assumindo a ativação de um cenário de maior diversidade funcional como âncora para esse processo que urge empreender. Com efeito, verifica-se uma grande fragilidade funcional, com a preponderância do setor habitacional e escassas funções de suporte, nomeadamente serviços e pequeno comércio de proximidade, existindo inclusive amplas áreas despovoadas, como é o caso da AHP de Sortelha (UH A).</p> <p>Neste contexto, o Projeto integra um conjunto de ações que visam ativar funções que reforcem a competitividade e novas dinâmicas urbanas, com destaque para a dinamização do mercado habitacional, espaços de acolhimento de novos negócios e empreendedores e comércio, todos ambivalentes para o público residente e temporário. Complementarmente, dada a expressão do turismo, contempla-se a qualificação de espaços de acolhimento ao turista garantindo assim que não existem incompatibilidades com as dinâmicas quotidianas da comunidade.</p> <p>A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de cinco ações prioritárias.</p>			
	<p>P 06. Revitalização e diversificação funcional</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Limite da ARU de Sortelha AP 06.1. Reforço da oferta habitacional (*) ■ AP 06.2. Criação de Espaço de cowork - Rede de cowork AHP (indicativo) ■ AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista ■ AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional (*) ■ AP 06.5. Programa "Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear" - MAIS Sortelha (*) <p>Escala</p> <p>(*) ação não territorializável: material / 0 40 80 Metros abrange toda a ARU</p>			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP 06.1. Reforço da oferta habitacional AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de cowork AHP AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista AP 06.5. Programa "Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear" - MAIS Sortelha 			
Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	
	*	***	**	

AP 06.1		Reforço da oferta habitacional							
Descrição									
<p>O trabalho de campo / diagnóstico realizado à ARU permitiu verificar a existência de um número significativo de imóveis devolutos, em particular na UH A. Neste contexto, a presente AP pretende funcionar como alavanca para atração e capacidade de acolhimento de novos residentes, através de uma atuação transversal da autarquia quer através de incentivos quer através de sensibilização a proprietários privados. Para tal, envolve as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aplicação da legislação em vigor, com agravamento de IMI a imóveis que estejam degradados / devolutos; • Aquisição de imóveis devolutos para colocação no mercado com condição de residência em Sortelha – habitação acessível • Divulgação de programas de apoio à reabilitação (IFRRU, Reabilitar para arrendar, FNRE, etc.) • Divulgação de programas públicos de apoio ao arrendamento, nomeadamente o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), um programa de política de habitação, de âmbito nacional, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. O PAA foi concebido para apoiar os agregados habitacionais que, embora tendo rendimentos médios, atualmente têm dificuldade em arrendar uma habitação adequada, face aos preços praticados no mercado. Esta divulgação deve ser feita quer aos proprietários, para que registem os alojamentos no Programa, quer às famílias para que possam verificar a oferta disponível. <p>Esta AP perspectiva-se como responsabilidade do Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Proprietários privados IHRU							
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 • IFRRU • Apoios do IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, Reabilitar para arrendar, etc.) • FNRE 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 06.2		Criação de Espaço de <i>cowork</i> de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de <i>cowork</i> AHP							
Descrição									
<p>A presente AP corresponde à reabilitação e qualificação / refuncionalização de espaços edificados (único ou polinucleado) para acolhimento de equipa da AHP e para a criação de um espaço de <i>cowork</i> com áreas disponíveis para empreendedores, profissionais liberais, microempresas, investigadores. Este espaço integrará a rede de <i>cowork</i> das Aldeias Históricas de Portugal, uma iniciativa em concretização através da parceria entre as autarquias e a AHP-ADT.</p> <p>Propõe-se que este espaço se possa localizar na UH A. Aldeia Histórica de Sortelha (em imóvel do Município), de forma a diversificar as funções presentes e revitalizar este núcleo. O espaço a reabilitar, que integrará a rede de espaços de <i>cowork</i> AHP (correspondendo a um núcleo de espacialização relacionado com a reabilitação e conservação patrimonial, em particular do património imaterial e tradições da Aldeia – foco no <i>bracejo</i>), deve, no projeto de execução, ter em consideração as seguintes premissas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaços de oficinas e exposições, que possibilite a instalação de artesãos e a divulgação dos respetivos trabalhos • Espaço amplo com mobiliário de escritório e algum mobiliário informal • Espaços separados - uma ou duas salas separadas de forma a permitir reuniões, formação, etc. • Espaço de copa equipado com água, eletricidade, etc. e mobiliário informal para momentos de pausa • Instalações sanitárias, com balneários de pequena dimensão • Infraestruturação com rede tecnológica de elevado desempenho <p>A estas condições basilares acrescem as premissas de sustentabilidade e acessibilidade, avaliando a possibilidade de o edifício ser projetado como um edifício sustentável do ponto de vista energético e acessível (desníveis, dimensões, etc.).</p> <p>Este espaço, que se prevê possa ser cogerido pela autarquia e AHP-ADT, deve, em conjunto com os restantes espaços homólogos da rede, ter associado um conjunto de serviços e atividades que os torne atrativos e dinâmicos, bem como fatores de dinamização da ARU, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Definição de um regulamento de utilização que integre estas várias dimensões (utilização do espaço, serviços disponíveis, atividades, etc.) • Disponibilização de serviços/apoio por parte de uma equipa especializada que acompanhe, identifique oportunidades para os artesãos e para as (nano e micro) empresas/empreendedores instaladas/utilizadoras • Programação e dinamização de calendário de atividades regulares e não regulares de apoio à ativação do projeto/rede e de apoio aos utilizadores (interligação com dinâmicas comunitárias, nomeadamente as previstas na AP 06.5) <p>Esta Ação perspectiva-se como responsabilidade no Município em articulação, no que ao modelo de funcionamento diz respeito, com a AHP-ADT.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Empresas							
AHP-ADT		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 / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) • IEFP: Programa de Promoção das Artes e Ofícios 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
AP 06.3.		Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional							

Descrição

Sendo uma atividade essencialmente urbana, o comércio constitui-se como determinante na imagem e paisagem da ARU, assim como na dinamização do território e na capacidade de atração de pessoas, pelo que é relevante a sua integração no processo de reabilitação urbana.

A presente AP assume o comércio como uma atividade chave na garantia de resposta a necessidades básicas e quotidianas da população e uma função vital no processo de revitalização e animação do território. Na ARU de Sortelha, os espaços de comércio tradicional (em particular, do setor da restauração) são pouco numerosos e encontram-se dispersos pelo território (existência de alguns estabelecimentos na UH A e UH B).

Neste contexto, a presente ação tem como objetivo intervir nos seguintes níveis/domínios:

- Apoio à qualificação e adaptação do comércio local existente, em particular na vertente física de modernização dos estabelecimentos, tornando-o um elemento de revitalização e animação do aglomerado, em articulação com as ações que se preveem para a requalificação do espaço público e edificado e as restantes AP do P6.
- Apoio à multifuncionalidade dos negócios tradicionais e à criação de novos espaços comerciais por parte de empresários e empreendedores.
- Apoio à digitalização dos modelos de negócio e crescente adaptação aos perfis da procura.

A operacionalização desta AP envolve:

- 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) – articulação com AP 08.3
- sensibilização da população, empreendedores, empresários para que possam criar novos negócios ligados ao comércio local, de forma a dar resposta às necessidades diárias da população e tirar também partido de fluxos turísticos e de visitação da AHP de Sortelha, em modelos que sejam mais tradicionais, com a abertura de espaços comerciais na ARU ou menos tradicionais/convencionais, como por exemplo espaços pop-up que permitam testar negócios, funcionamento a pedido, apoiado em modelos ambulantes, porta a porta, etc.

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.

Promotor CM Sabugal Privados	Principais entidades a envolver Entidades gestoras de apoios às microempresas (nomeadamente o Grupo de Ação Local Raia Histórica e a Comunidade Intermunicipal Beiras e Serra da Estrela) AHP-ADT								
Natureza do investimento Público / Privado	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 06.4.		Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista							
Descrição									
Reconhecendo a importância dos fluxos turísticos existentes na ARU (relacionados com a AHP de Sortelha), a presente AP diz respeito à intervenção em diversos espaços públicos de acolhimento ao turista.									
Entre as intervenções propostas encontram-se as seguintes:									
<ul style="list-style-type: none"> • valorização do posto de turismo: qualificação e diversificação de conteúdos, para que este se torne um espaço de interpretação da Aldeia, no seu conjunto, e não apenas da AHP (forte articulação com as AP integradas no P2 e restantes AP do P6). • qualificação e reforço dos WC públicos (em construção na Rua Vitor M.L. Neves, em articulação com novo ponto de paragem de autocarros; – interligação com AP 04.2 relativa a espaços de estacionamento para visitantes) 									
Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município em articulação com a AHP ADT no que diz respeito à AHP de Sortelha.									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		AHP-ADT							
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, nomeadamente no âmbito do PROVERE) • Orçamento municipal • Turismo de Portugal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 06.5. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Sortelha**Descrição**

A presente AP, de carácter imaterial, visa contribuir para a revitalização da ARU e para o reforço do sentimento de pertença ao território através do envolvimento / mobilização da comunidade local para a concretização de um calendário de animação da Aldeia (ARU). Para tal, é necessário o apelo à participação na inventariação e registo do património (articulação com AP02.1. e AP02.3) e na valorização do mesmo para criar um calendário anual de animação concretizar com a comunidade, tendo como público-alvo os próprios residentes bem como outros públicos externos.

O pressuposto chave desta AP está fortemente ligado à identidade e genuinidade deste território, das suas gentes, aos seus hábitos e tradições, apresentando forte correlação com a AP2.1. BI de Sortelha.

Prevê-se, numa lógica de continuidade de algumas ações já promovidas pela autarquia, consolidar as atividades de mobilização e participação da comunidade local através da criação de um programa de dinamização sociocultural de Sortelha ao qual, tendenciosamente (pelas áreas que se prevê serem abordadas), se dá o nome de MAIS Sortelha. O programa prevê:

- Mobilizar: apelo à participação dos cidadãos de Sortelha, isoladamente ou através das IPSS e instituições locais. Esta mobilização visa o contributo da população para a identificação dos elementos distintivos deste território e vida comunitária, que os caracterize, mapeie e, com eles possa alavancar um conjunto de atividades que anime a Aldeia/ARU;
- Animar: passar à prática, criar um calendário de atividades em que sejam envolvidos miúdos e graúdos, e que podem ter um carácter pontual ou como regular, numa lógica permanente de animação do território. Tornar os espaços públicos o palco de eventos comunitários, desafiar visitantes e empresas/empreendedores a participar, inovar e promover a apropriação de espaços, reforçando laços comunitários e lógicas de partilha;
- Incluir: o programa é para todos, tem uma vertente social forte que se aproxima da ocupação de tempos livres dos mais idosos, da valorização do seu conhecimento, dos seus saberes, mostrando-lhes que são elementos muito importantes na sua comunidade. O carácter intergeracional é muito importante e será estimulado;
- Saborear: saborear momentos e saborear sabores, tendo em conta que a gastronomia é sempre uma dimensão agregadora, na sua aprendizagem e transmissão de saberes, na possibilidade de alavancar diversas atividades temáticas e no potencial de atração de atividades a si relacionadas.

Será assim definido o modelo do programa, serão identificados os mediadores/ativadores locais e será posta em prática a metodologia participativa e o apoio necessário à dinamização do calendário associado ao MAIS Sortelha.

É uma ação da responsabilidade do Município coadjuvado por IPSS, Associações e Junta de Freguesia, com a forte mobilização da comunidade local.

Promotor CM Sabugal IPSS e associações locais	Principais entidades a envolver Junta de Freguesia de Sortelha Comunidade local Empresas
--	--

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

- Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, e tendo em consideração áreas ligadas à dimensão inovação social)
- 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
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

P07	Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe5. Assegurar o equilíbrio ecológico e a resiliência urbana, promovendo a integração e complementaridade de espaços urbanos e naturais • Oe 6. Apoiar e criar condições para a minimização do impacto ambiental da ocupação urbana 		
Descrição			
	<p>O presente Projeto estruturante foca-se na valorização do património natural que influenciou e determinou a ocupação humana deste território e que enquadra / envolve a ARU. Este património natural apresenta diferentes graus de intervenção humana, sendo de salientar os espaços de enquadramento, neste caso ingremes e que se localizam essencialmente em cotas mais elevadas da ARU, na envolvente da AHP (UH A) e espaços produtivos, de cultivo, que se localizam à cota baixa, na zona mais irrigada e fértil. Estes últimos são uma extensão do aglomerado e das dinâmicas comunitárias e, apesar de o modelo não ser do tradicional quintal associado à casa, funcionam em lógicas similares.</p> <p>Estes espaços permeáveis, mais ou menos intervencionados pela comunidade, possuem um papel fundamental no equilíbrio socioeconómico e ambiental, sendo a sua qualificação e valorização de grande relevância no contexto da reabilitação urbana e do reforço de laços comunitários que a possam potenciar.</p> <p>A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de duas ações prioritárias.</p>		
	 <p>P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Limite da ARU de Sortelha /// AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento (indicativo) ● AP 07.2. Hortas de Sortelha (*) <p>Escala</p> <p>(*) ação não territorializável; abrange toda a ARU</p>		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento • AP 07.2. Hortas de Sortelha 		
Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
	**	**	***

AP 07.1		AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento							
<p>A ligação entre o território com espaços construídos na ARU e os espaços naturais de enquadramento revela-se importante para as vivências da comunidade. Como tal, a presente AP tem como foco a valorização do património natural integrado na ARU e na sua envolvente, integrando as seguintes intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tratamento de espaços naturais de enquadramento – limpeza, manutenção de espécies autóctones, • valorização da encosta do castelo, limpeza, tratamento e iluminação cénica eficiente; • manutenção de percursos existentes; • gestão de resíduos florestais – perímetro de proteção da aldeia <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município coadjuvado pela Junta de Freguesia.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
CM Sabugal		Junta de Freguesia de Sortelha							
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) • Fundo Ambiental • Orçamento municipal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
AP 07.2		Hortas de Sortelha							
<p>A agricultura de proximidade e o consumo local apresentam diversos benefícios do ponto de vista ambiental, económico e social, uma vez que favorecem o dinamismo / fortalecimento da economia local, bem como a criação de laços na comunidade; permitem a diminuição da produção de resíduos e emissões de carbono e contribuem para a preservação das áreas rurais (paisagem e equilíbrio dos ecossistemas), entre outros.</p> <p>No território da ARU, é notória permanência / existência de sistemas agrícolas tradicionais, que importa valorizar. Assim, a presente AP foca-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No incentivo à gestão partilhada de hortas particulares existentes (que possam estar abandonadas / sem uso), nomeadamente como modelo de inclusão de novos residentes e de reforço de laços comunitários e intergeracionais; • Na aquisição de terreno com aptidão agrícola para disponibilização à população para pequenas hortas. <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município.</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 • Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P 08.	Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe 5. Assegurar o equilíbrio ecológico e a resiliência urbana, promovendo a integração e complementaridade de espaços urbanos e naturais • Oe 6. Apoiar e criar condições para a minimização do impacto ambiental da ocupação urbana 		
Descrição	<p>O presente Projeto estruturante foca-se na criação de condições para minimizar o impacto da ocupação humana do território, através da qualificação e/ou beneficiação de redes de infraestruturação básica (água, saneamento, eletricidade) que garantam níveis de serviço adequados.</p> <p>Complementarmente à necessidade de assegurar a cobertura do território por estas infraestruturas e que estas funcionam com modelos sustentáveis, é essencial o reforço da economia circular e gestão adequada de recursos, nomeadamente no domínio dos resíduos e nos padrões de consumo energético e hídrico nos setores residencial e não residencial. A sensibilização e capacitação para mudanças de paradigma nos diferentes setores é também uma atividade integrada no presente Projeto.</p> <p>A operacionalização do presente Projeto estruturante concretiza-se através de três ações prioritárias.</p>		
	Nota: sem territorialização – as ações previstas abrangem toda a ARU		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP 08.1. Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica • AP 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU • AP 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos 		
Impacto no Eixos Estratégicos	EE 1. Salvar o património e cultura local	EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência
	*	**	***

AP 08.1		Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica							
<p>A presente AP visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, alcançada através de intervenções de reforço e beneficiação / modernização das redes de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • abastecimento de água e pontos de água (bocas de incêndio); • tratamento de águas residuais, • eletricidade, incluindo: i) projeto de intervenção para minimização do impacto da rede na qualidade urbana, em particular na UH B, pela sua proximidade / impacto na imagem global do aglomerado (à semelhança da UH A, que já dispõe de rede subterrânea, sem impacto visual na paisagem); ii) aumento da rede com luminárias eficientes, etc.. <p>Estas intervenções realizar-se-ão de maneira faseada e em articulação com outras intervenções nos espaços públicos. 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 08.2		Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU							
<p>A presente AP visa contribuir para a diminuição dos resíduos urbanos e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos mesmos, bem como impulsionar a transição para a economia circular. Neste sentido a AP abrange o contexto doméstico e não-doméstico (atividades económicas).</p> <p>Considerando que é fundamental diminuir o desperdício e minimizar a deposição de resíduos em aterro, importa incrementar o sistema de recolha seletiva e a valorização dos resíduos diferenciados, avaliando a implementação de modelos adaptados às características do território. Para tal, sugere-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumento do número de pontos de recolha em locais centrais (população/turistas) e recolha porta a porta de diferenciados, por exemplo; • Reutilização de perecíveis / compostagem (provenientes quer do setor doméstico, quer do comércio/restauração), em terrenos agrícolas (uma prática já feita individualmente pelos proprietários, mas que pode ter uma abordagem colaborativa tendente a uma aldeia “zero desperdício”) <p>Esta Ação 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 Resiestrela		Comunidade local Junta de Freguesia de Sortelha							
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 08.3 Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos

A presente Ação Prioritária tem um caráter transversal e complementa as restantes AP integradas no P8, visando a promoção e criação de condições para comportamentos mais sustentáveis e resilientes por parte da comunidade residente e dos setores de atividades económicas instalados, nomeadamente ao nível de:

- mobilidade (por exemplo, com criação à escala concelhia ou similar de transporte a pedido; articulação entre entidades para otimização de deslocações; etc., de forma a minimizar o uso do automóvel particular e facilitar as deslocações / mobilidade da população mais velha)
- resíduos (sensibilização para reciclagem, valorização, reaproveitamento – forte articulação com a AP 08.2)
- energia e recursos hídricos, quer no setor doméstico quer nos setores económicos, nomeadamente restauração e hotelaria (por exemplo, promover a adesão dos estabelecimentos a programas nacionais/internacionais que distinguem o desempenho e responsabilidade ambiental – programa “Green Key / Chave verde”, entre outros)
- proteção de pessoas e bens face a riscos e fenómenos naturais (sensibilização para a limpeza de terrenos, utilização de espécies autóctones para reflorestação, etc.).

As atividades a desenvolver têm como público-alvo toda a comunidade local, embora algumas possam ser mais direcionadas para os agentes económicos (do setor do turismo – restauração e hotelaria).

Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município com o envolvimento de um conjunto alargado de parceiros, desde a Junta de Freguesia, às empresas e comunidade local e também da Resiestrela, no que ao reforço da reciclagem e reutilização de resíduos diz respeito. Destaca-se que poderá ter um âmbito de rede, pelo que poderá ser equacionado o envolvimento da AHP para que esta ação possa ser aplicada a todas as AHP.

Promotor CM Sabugal Junta de freguesia	Principais entidades a envolver Comunidade Local AHP-ADT								
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 próprio (entidades promotoras) • Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+) • Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • Outros apoios – EEAGrants, Fundação Calouste Gulbenkian, etc. 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

5.2. Cronograma de implementação das Ações Prioritárias da ORU

Tabela 15. Cronograma de implementação da ORU nos 10 anos de vigência

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
EE 1. Salvar o patrimônio e cultura local	P 01. Preservação e valorização do patrimônio cultural classificado/a classificar	AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados											
		AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto											
	P 02. Preservação e valorização do patrimônio cultural e identitário	AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do patrimônio imaterial e identitário											
		AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”											
		AP 02.3. Projeto piloto “Guardiões da história e patrimônio”											
		AP 03.1. Reabilitação do parque edificado											
EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	P 03. Qualificação do parque edificado	AP 03.2. Qualificação do parque edificado											
		AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis											
		AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem											
	P 04. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento											
		AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer											
		AP 05.1. Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações											
	P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços	AP 05.2. Capacitação para a digitalização											
		AP 06.1. Reforço da oferta habitacional											
	P 06. Revitalização e diversificação funcional	AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de cowork AHP											
		AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional											
		AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista											
		AP 06.5. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Sortelha											
		AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento											
	EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural	AP 07.2. Hortas de Sortelha										
AP 08.1. Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica													
P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais		AP 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU											
		AP 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos											

5.3. Alinhamento das propostas com o Quadro Estratégico comum no âmbito da reabilitação urbana da rede AHP

Tabela 16. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Eixos Estratégicos e ORU de Sortelha – Eixos Estratégicos e Projetos estruturantes

Eixos e projetos estruturantes ORU Sortelha		EE do Quadro Estratégico Comum AHP								
		EE1. Relevância patrimonial do aglomerado	EE2. Homogeneidade e singularidade do aglomerado	EE3. Valor ambiental e paisagístico da envolvente	EE4. Dinâmica económica e atividades de apoio à comunidade	EE5. Qualidade de vida e vivência do espaço urbano	EE6. Coesão social e vivência em comunidade	EE7. Mobilidade urbana inclusiva e sustentável	EE8. Conectividade digital eficiente e funcional	EE9. Gestão eficiente de recursos
EE 1. Salvaguardar o património e cultura local	P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar	■	■				■			
	P2. Proteção e valorização do património cultural e identitário		■			■	■			
EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	P 03. Qualificação do parque edificado		■		■	■	■			
	P 04. Qualificação da rede de espaços públicos		■	■				■		
	P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços				■	■			■	
	P 06. Revitalização e diversificação funcional				■	■	■		■	
EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural			■						■
	P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais			■						■

Legenda: ■ Existente

Tabela 17. Verificação de alinhamento entre o Quadro Estratégico Comum no âmbito da reabilitação urbana da AHP – Linhas de atuação e ORU de Sortelha – Ações Prioritárias

Ações Prioritárias ORU Sortelha	Linhas de Atuação do Quadro Estratégico Comum											
	LA 1. Qualificação e valorização do património classificado	LA 2. Reabilitação e qualificação do parque edificado público e privado	LA 3. Qualificação da rede de espaços públicos	LA 4. Qualificação da estrutura ecológica urbana e recuperação ambiental	LA 5. Reforço da mobilidade	LA 6. Beneficiação das infraestruturas públicas para reforço da conectividade digital	LA 7. Beneficiação das infraestruturas públicas básicas	LA 8. Diversidade funcional e dinamização de atividades económicas estruturantes	LA 9. Dinamização e ativação cultural	LA 10. Promoção da saúde e segurança da comunidade	LA 11. Sistema inteligente de gestão da aldeia	LA 12. Promoção da economia circular e sensibilização para a sustentabilidade
AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados	■											
AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto	■											
AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário	■								■			
AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”	■								■			
AP 02.3. Projeto-piloto “Guardiões da história e património”	■								■			
AP 03.1. Reabilitação do parque edificado		■										
AP 03.2. Qualificação do parque edificado			■									
AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	■	■										
AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem			■									
AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento			■		■							
AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer			■	■					■			
AP 05.1. Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações						■				■	■	

AP 05.2. Capacitação para a digitalização						■						
AP 06.1. Reforço da oferta habitacional								■				
AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha - Rede de cowork AHP								■	■			
AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional								■				
AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista								■				
AP 06.5. Programa "Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear" - MAIS Sortelha	■								■	■		
AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento				■						■		
AP 07.2. Hortas de Sortelha				■						■		
AP 08.1. Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica							■				■	■
AP 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU											■	■
AP 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos												■

Legenda: ■ Existente

5.4. Programa de investimento e financiamento

5.4.1. Programa de investimento

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Sortelha é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme apresentado em cada ficha (Figura 59).

As estimativas dos valores das obras serão 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
Qualificação do edificado	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 6 e os 11 milhões de euros (total de investimento público e privado). No que se refere ao investimento exclusivamente privado é expectável que este represente cerca de 6 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
EE 1. Salvar o património e cultura local	P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar	AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados	Mais de 1.000.000€	Público
		AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto	Até 100.000€	Público
	P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário	Até 100.000€	Público
		AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP 02.3. Projeto-piloto “Guardiões da história e património”	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	P 03. Qualificação do parque edificado	AP 03.1. Reabilitação do parque edificado	Mais de 1.000.000€	Privado
		AP 03.2. Qualificação do parque edificado	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Privado
		AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	Até 100.000€	Privado
	P 04. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem	Entre 100.000€ e 250.000€	Privado
		AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
	P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços	AP 05.1. Reforço da infraestrutura e dos serviços de comunicações	Até 100.000€	Público
		AP 05.2. Capacitação para a digitalização	Até 100.000€	Público
	P 06. Revitalização e diversificação funcional	AP 06.1. Reforço da oferta habitacional	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de cowork AHP	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional	Entre 250.000€ e 500.000€	Público / Privado
		AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista	Até 100.000€	Público
AP 06.5. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Sortelha		Entre 100.000€ e 250.000€	Público	
EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural	AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento	Entre 100.000€ e 250.000€	Público
		AP 07.2. Hortas de Sortelha	Até 100.000€	Público
	P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais	AP 08.1. Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica	Entre 250.000€ e 500.000€	Público
		AP 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU	Até 100.000€	Público
		AP 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos	Até 100.000€	Público

5.4.2. Financiamento

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

A concretização 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. Potenciais fontes de financiamento

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Fonte de financiamento
EE 1. Salvar o património e cultura local	P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar	AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados	Programa Operacional Regional / Programa Operacional nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Turismo de Portugal Orçamento de Estado – fundos e apoios à cultura
		AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto	Orçamento municipal
	P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário	AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário	Orçamento municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Turismo de Portugal Outros apoios dirigidos à cultura
		AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”	Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Orçamento Municipal Turismo de Portugal
		AP 02.3. Projeto-piloto “Guardiões da história e património”	Programa Operacional Regional / PO nacional temático (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Orçamento Municipal Turismo de Portugal
EE 2. Promover a coesão e competitividade territorial	P 03. Qualificação do parque edificado	AP 03.1. Reabilitação do parque edificado	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 03.2. Qualificação do parque edificado	Capitais próprios dos privados Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais eficientes Casa Eficiente 2020 – Programa de Apoio a Edifícios Mais Sustentáveis Orçamento municipal (quando aplicável)
		AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)
	P 04. Qualificação da rede de espaços públicos	AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do

			PROVERE) Turismo de Portugal
		AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE)
		AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) Turismo de Portugal
		P 05. Reforço da conectividade e digitalização de serviços	AP 05.1. Reforço da infraestruturas e dos serviços de comunicações
	AP 05.2. Capacitação para a digitalização		Orçamento municipal
P 06. Revitalização e diversificação funcional		AP 06.1. Reforço da oferta habitacional	Orçamento municipal IFRRU Programas de apoio IHRU (Programa 1º Direito à Habitação, Reabilitar para Arrendar, etc.) FNRE
		AP 06.2. Criação de Espaço de cowork de Sortelha (núcleo de especialização reabilitação e conservação patrimonial) - Rede de cowork AHP	Orçamento Municipal Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente na continuidade do PROVERE) IEFP: Programa de Promoção das Artes e Ofícios
		AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Orçamento Municipal Orçamento de Estado (apoios IAPMEI)
		AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, nomeadamente no âmbito do PROVERE) Orçamento municipal Turismo de Portugal
		AP 06.5. Programa “Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear” - MAIS Sortelha	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, e tendo em consideração áreas ligadas à dimensão inovação social) Turismo de Portugal

			Outros apoios dirigidos à cultura (exemplo: Fundação Calouste Gulbenkian, etc.) Orçamento municipal
EE 3. Reforçar a sustentabilidade e a resiliência	P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural	AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento	Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) Fundo Ambiental Orçamento municipal
		AP 07.2. Hortas de Sortelha	Orçamento municipal Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+)
	P 08. Gestão eficiente de recursos e minimização de impactos ambientais	AP 08.1. Beneficiação e modernização de redes de infraestruturação básica	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 08.2. Beneficiação de sistema de recolha e valorização de RSU	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 08.3. Ações de sensibilização para a gestão eficiente de recursos	Orçamento próprio (entidades promotoras) Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+) Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos (de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) Outros apoios – EEAGrants, Fundação Calouste Gulbenkian, etc.

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 Sortelha**. 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 de Sortelha 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 de Sortelha, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU de Sortelha 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 se 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 incentivos

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)²¹ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado²².

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em abril de 2021, são aplicáveis à ARU de Sortelha 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 abril²³; (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 termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012²⁴, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os **requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios*

²¹ 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

²² 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

²³ 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.”)

²⁴ 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

a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto²⁵, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro²⁶, 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 preenchem 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 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)

²⁵ 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 — [...]»)

²⁶ 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

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 (NRAU²⁷), 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;
- 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.”

²⁷ Lei nº 6/2006, que aprova o NRAU

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 no 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 DL 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. Outros benefícios e incentivos municipais

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município do Sabugal disponibilizará o seguinte incentivo:

Taxas administrativas

- 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 para prédios urbanos degradados

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 atual²⁸), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

6 - 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.º95)

7 - 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.º96)

8 - 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.º97)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112º:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

- a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)
- b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

²⁸ 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 (BEI) 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 ORU

7.1. Critérios de acesso aos benefícios fiscais

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 sublínea 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 avaliação²⁹, 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 ou frações, compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, 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 do 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.

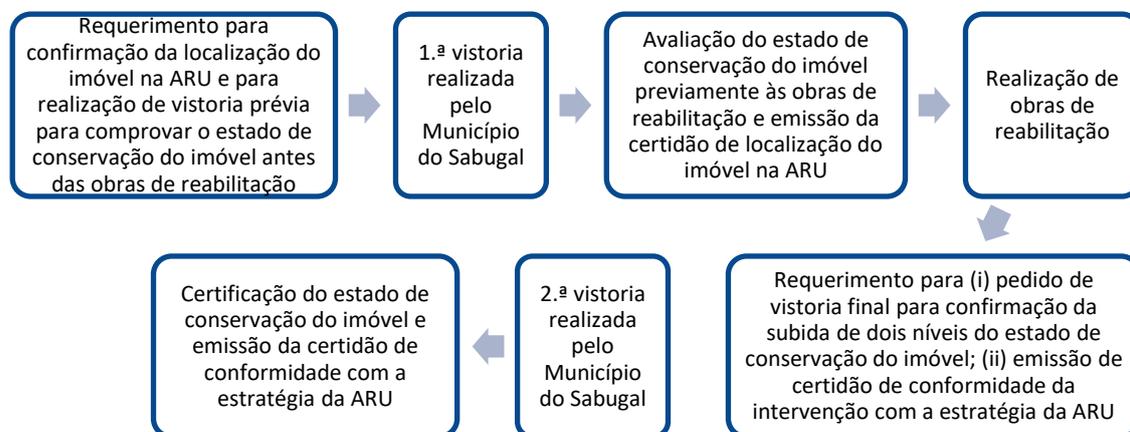


Figura 60. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

²⁹ www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

7.2. Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de 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 carácter 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 n.º 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 n.º 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 63.º):

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 abrangem 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 versão final do PERU de Sortelha, 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 pública³⁰, cumprindo a tramitação exposta na Figura 61.

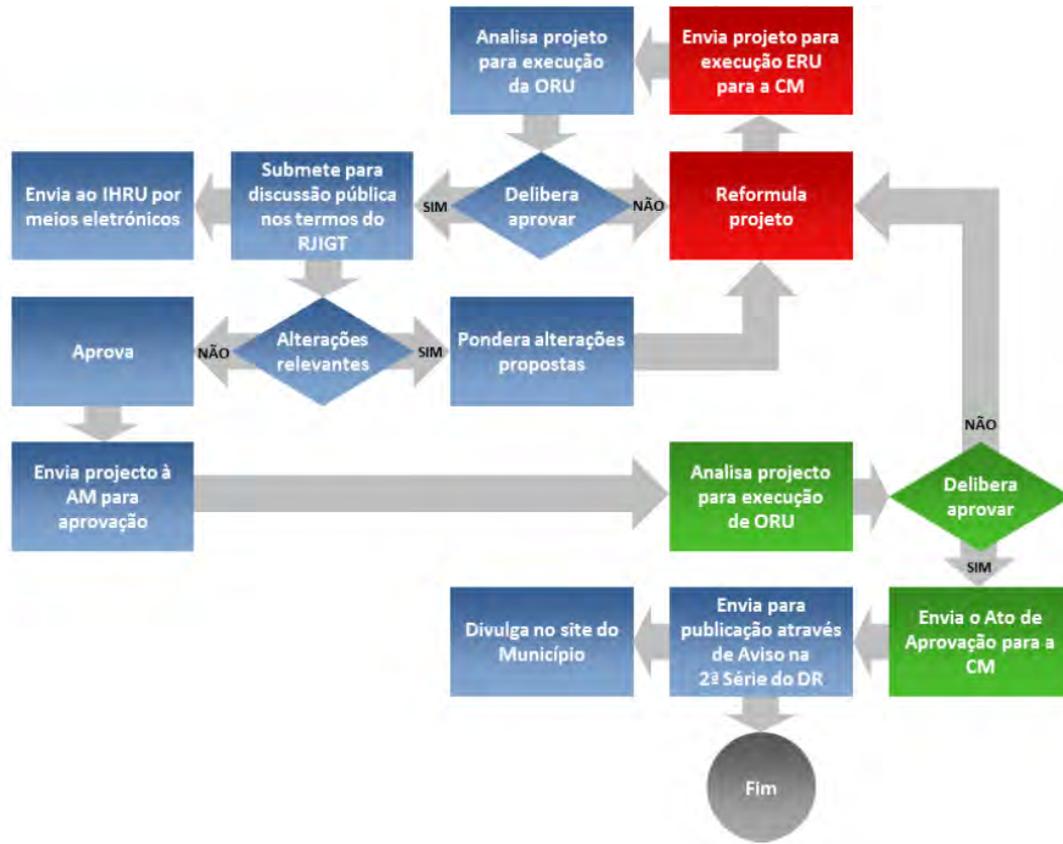


Figura 61. Tramitação para aprovação (de acordo com manual IHRU – ver ponto 3.4.)

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

³⁰ “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

Os anexos constam de pasta “R03_PERU_Sortelha_Anexos” que contem as seguintes subpastas e ficheiros:

- O1_Limte_ARU
 - Pasta “Plantas”, com ficheiros .pdf
 - i. Anexo01_Planta_limites_ARU_orto
 - ii. Anexo02_Planta_limites_ARU_base_carto
 - iii. Anexo03_Planta_limites_ARU_solo_urbano
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Limite da ARU da Sortelha (limite_ARU_Sortelha.shp)
 - ii. Limite das Unidades Homogéneas (limite_UH.shp)
- O2_Caraterização_ARU
 - Pasta “Excel”, com ficheiros em formato .xls:
 - i. Excel “BD_Edificado_Sortelha” (contem a base de dados do edificado)
 - ii. Excel “levantamento_EP” (contem a base de dados do espaço público)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Edificado (levantamento_edificado.shp)
 - ii. Espaço público (levantamento_EP.shp)
 - iii. Limite das secções de levantamento (limites_zonas_levantamento.shp)
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros .jpeg (com os cartogramas de caracterização da ARU e UH, apresentados no relatório)
 - Pasta “fotos_levantamento” (imagens do levantamento, organizadas por secção e indexadas aos excel das bases de dados)
- O3_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

Anexos

Plantas

Limites da ARU de Sortelha



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Legenda

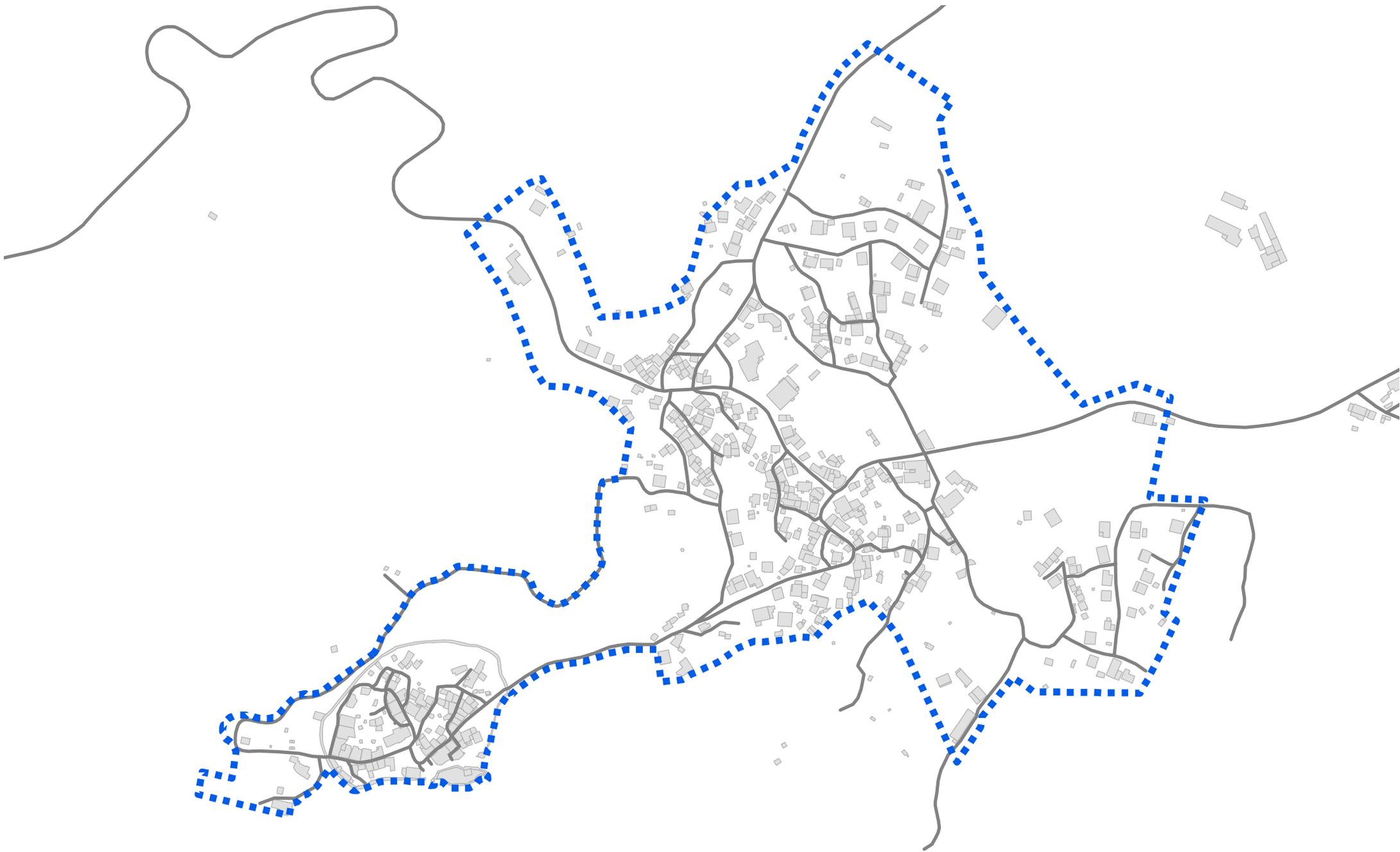
— Limite da ARU de Sortelha (31,5 ha)

0 50 100
Metros



Proposta de limite da ARU de Sortelha em ortofotomapa

março de 2021



Legenda

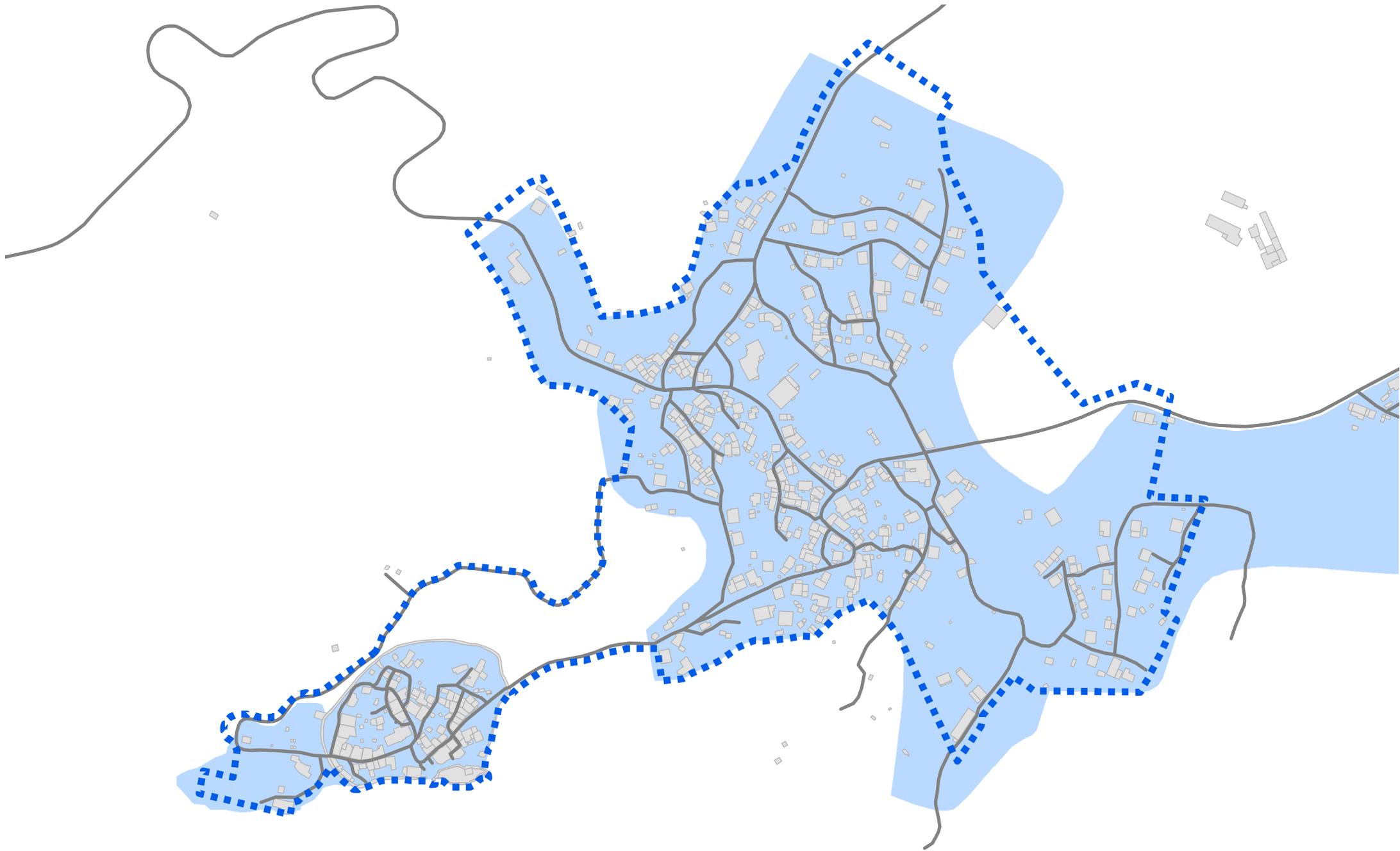
— Limite da ARU de Sortelha (31,5 ha)

0 50 100
Metros



Proposta de limite da ARU de Sortelha em base cartográfica

março de 2021



Legenda

- Limite da ARU de Sortelha (31,5 ha)
- Limite do solo urbano (PDM)

0 50 100
Metros

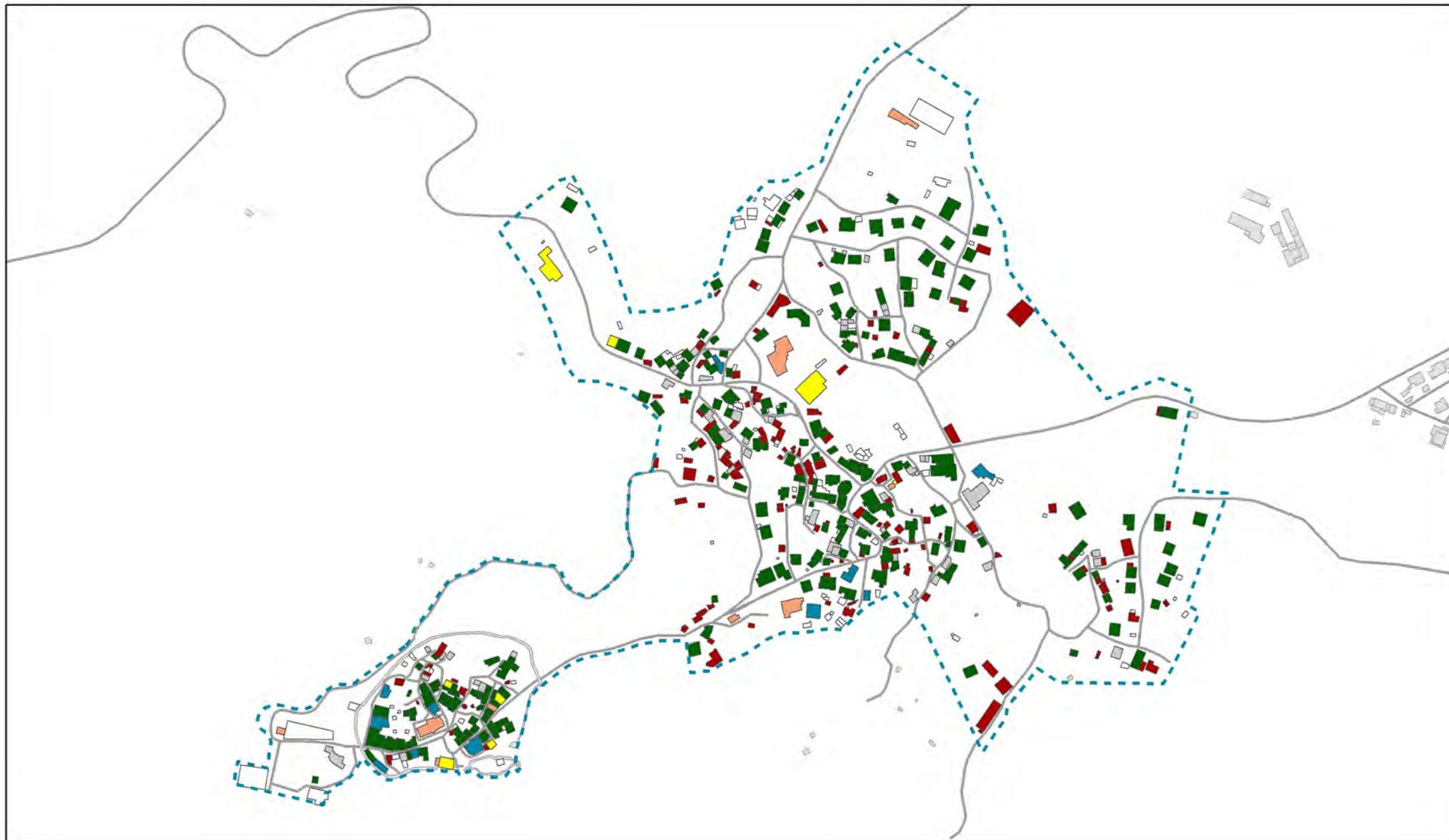


Proposta de limite da ARU de Sortelha em base cartográfica
março de 2021

Anexos

Cartogramas

Caracterização da ARU de Sortelha



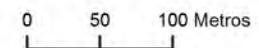
Edificado: uso

--- Limite da ARU

	Habitação		Anexo / garagem
	Alojamento turístico		Indefinido
	Comércio e serviços		s.i.
	Equipamento		

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

Escala



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





Edificado: uso

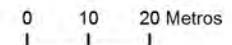
--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

	Habitação		Anexo / garagem
	Alojamento turístico		Indefinido
	Comércio e serviços		s.i.
	Equipamento		

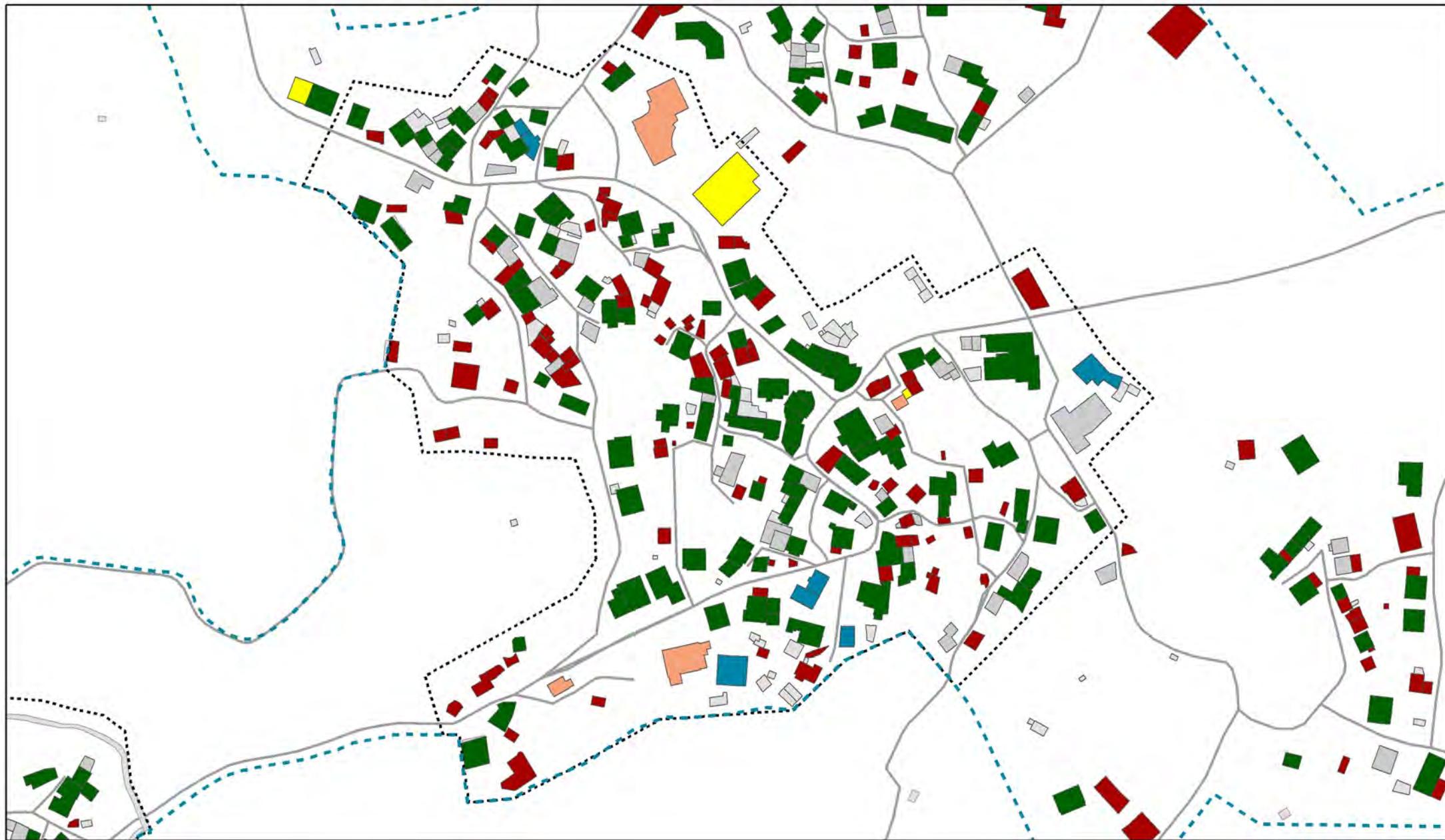
Indefinido: situações em que não é possível identificar o uso (ruínas; edifícios em obras ou incabados; outras situações)
 s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala



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





Edificado: uso

--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

■ Habitação

■ Alojamento turístico

■ Comércio e serviços

■ Equipamento

■ Anexo / garagem

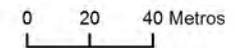
■ Indefinido

■ s.i.

Indefinido: situações em que não é possível identificar o uso (ruínas; edifícios em obras ou incabados; outras situações)

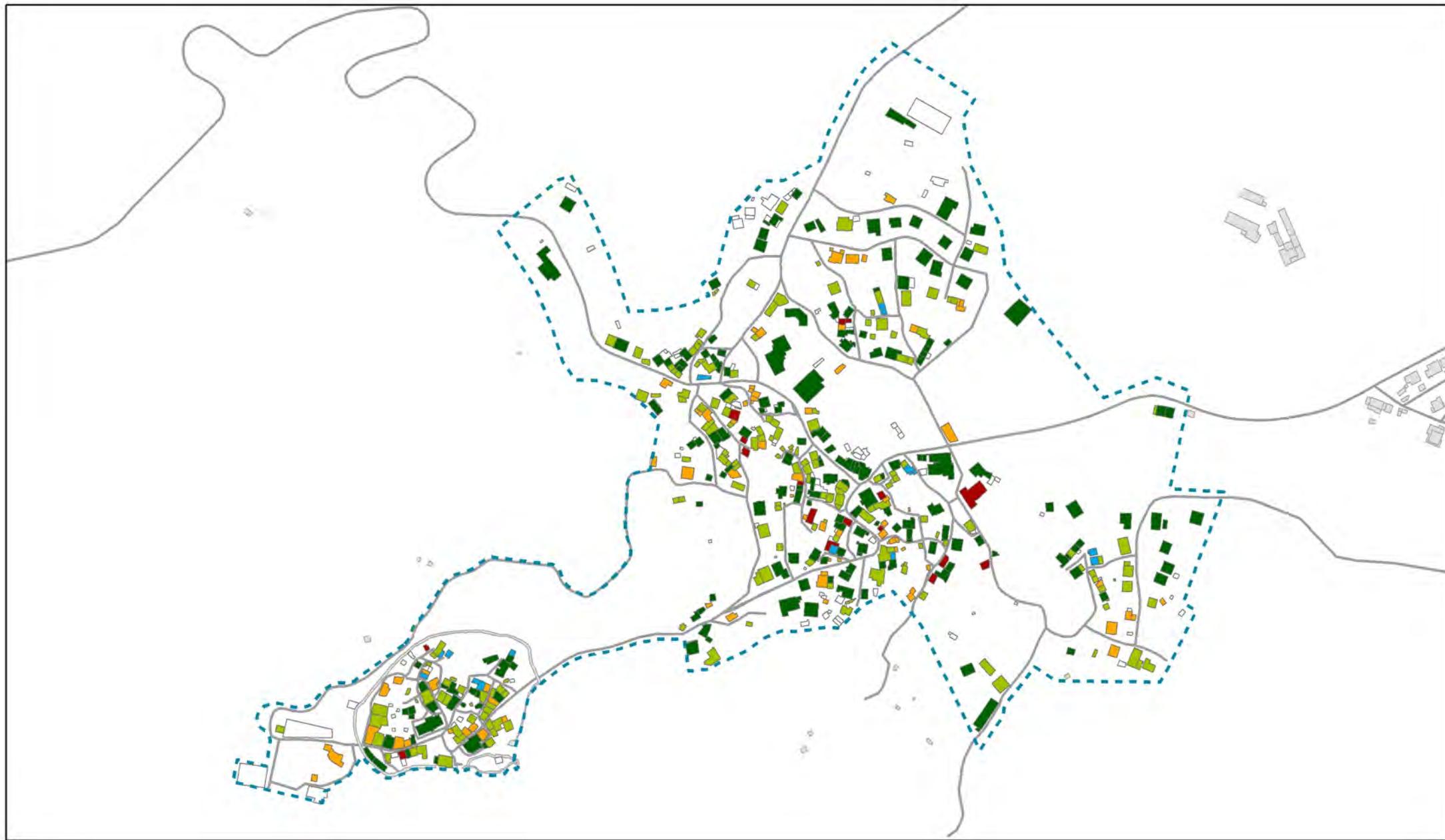
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala



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





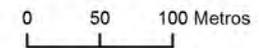
Edificado: estado de conservação

--- Limite da ARU

	Bom		Ruína
	Razoável		Em obras/ construção
	Mau		s.i.

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

Escala



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





Edificado: estado de conservação

--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

■ Bom
■ Razoável
■ Mau

■ Ruína
■ Em obras/ construção
 s.i.

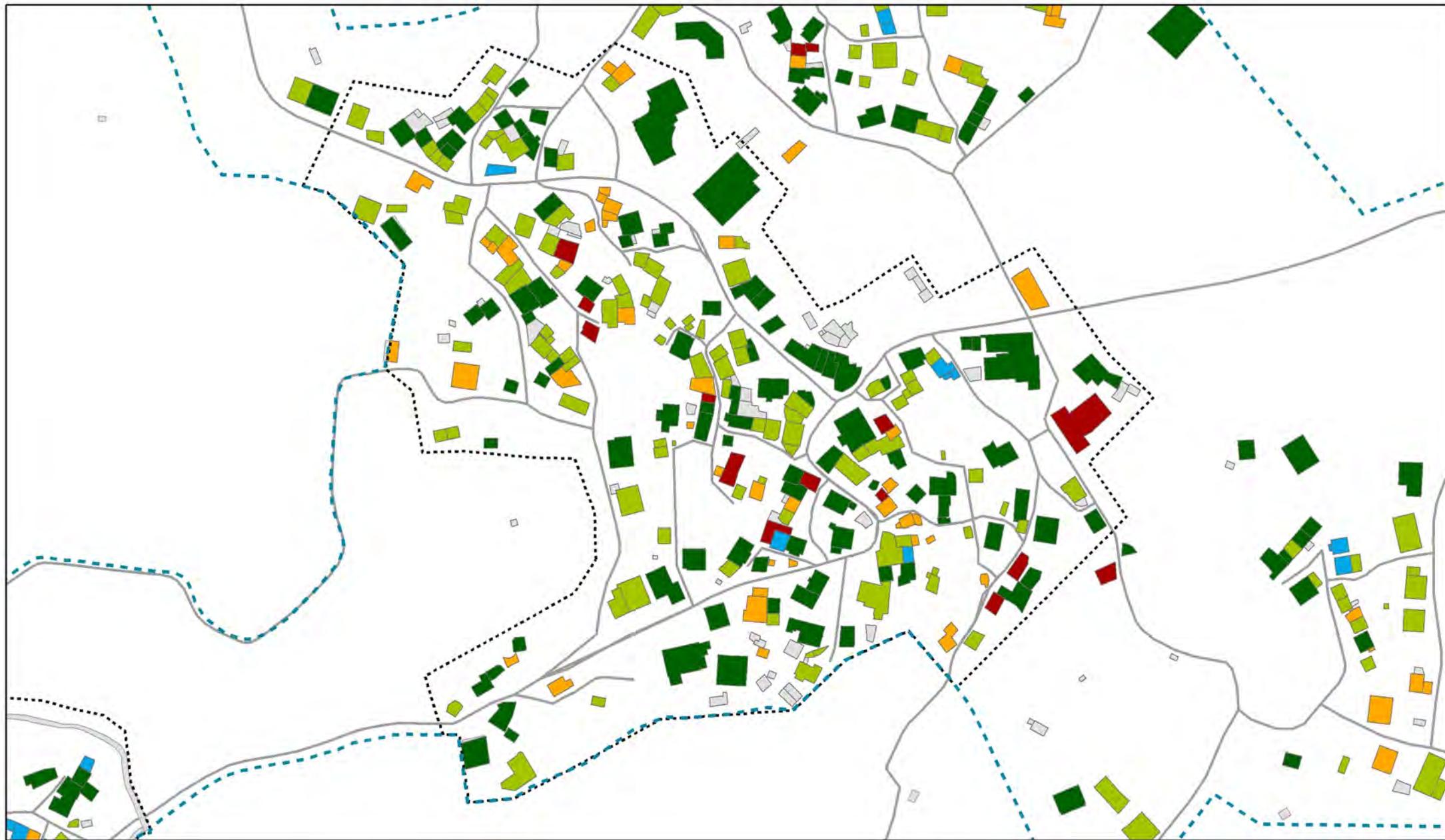
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala

0 10 20 Metros

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





Edificado: estado de conservação

--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

■ Bom
■ Razoável
■ Mau

■ Ruína
■ Em obras/ construção
 s.i.

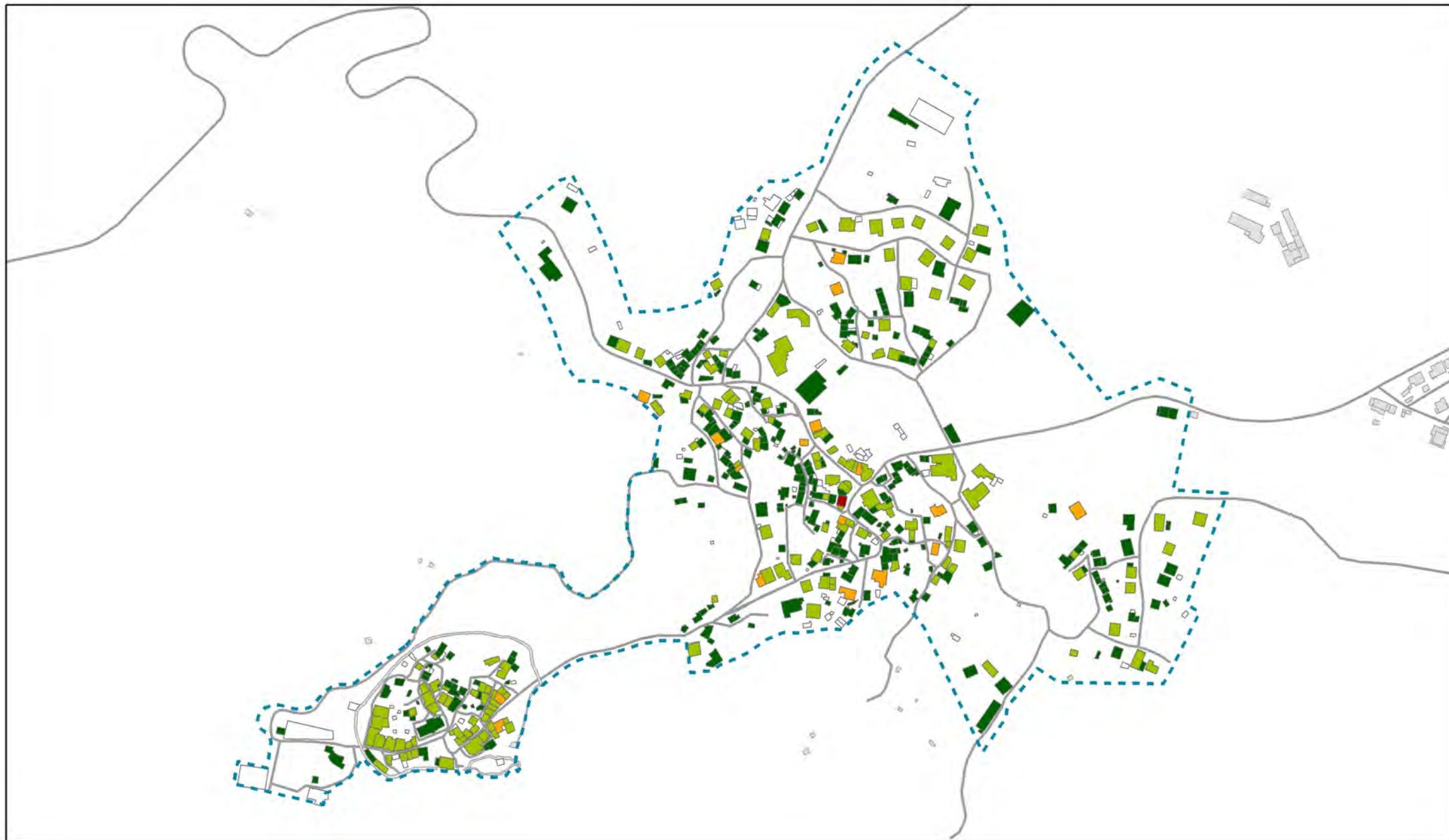
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala



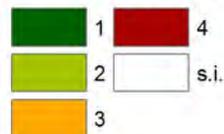
Fonte: Levantamento de campo (fevereiro de 2021), a partir de bases cartográficas da CM de Sabugal





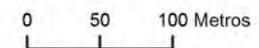
Edificado: número de pisos (acima da cota de soleira)

--- Limite da ARU



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

Escala



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

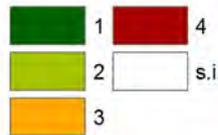




Edificado: número de pisos (acima da cota de soleira)

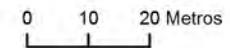
--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea



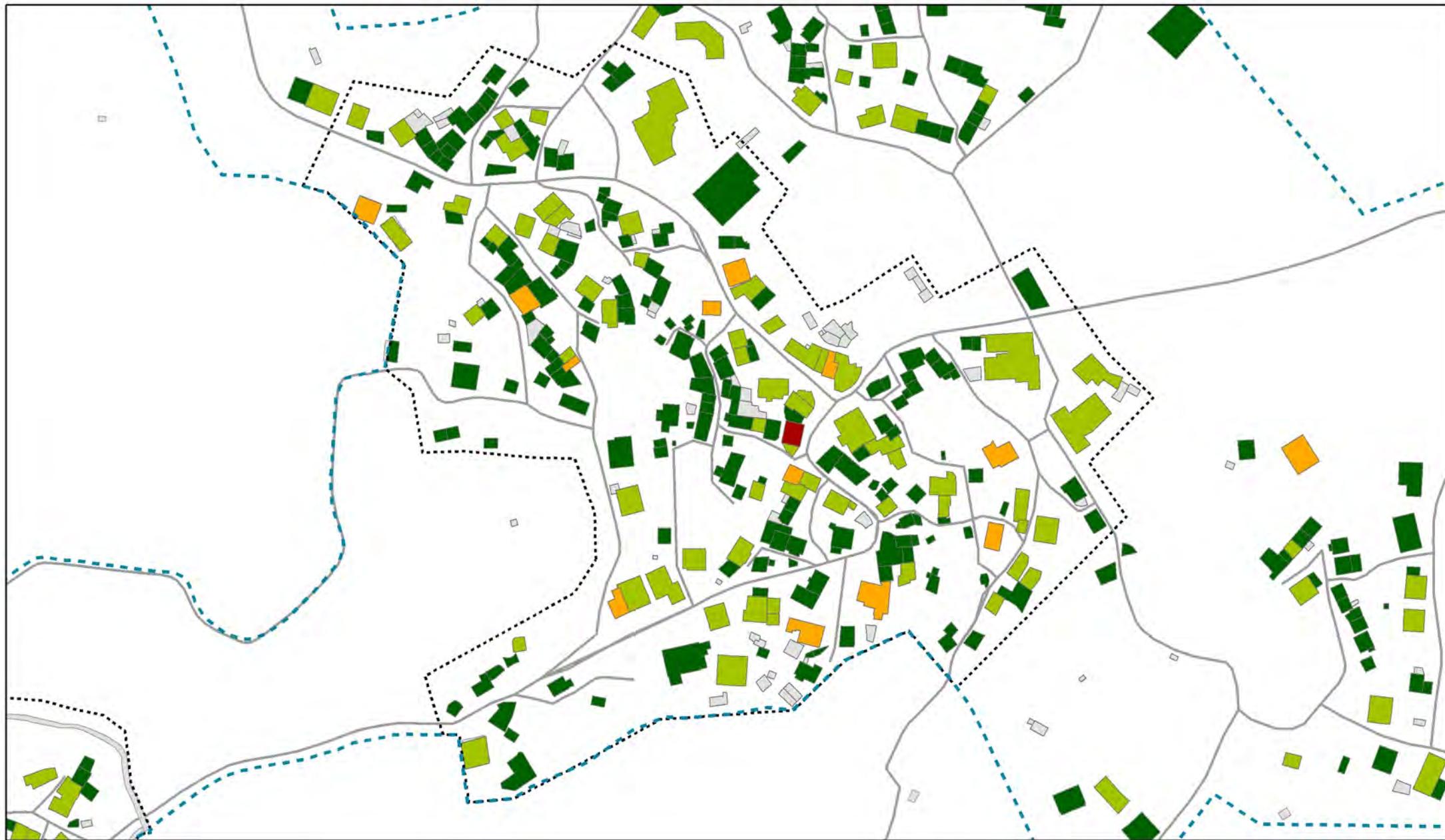
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala



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

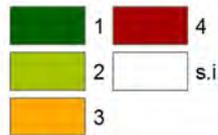




Edificado: número de pisos (acima da cota de soleira)

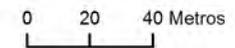
--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea



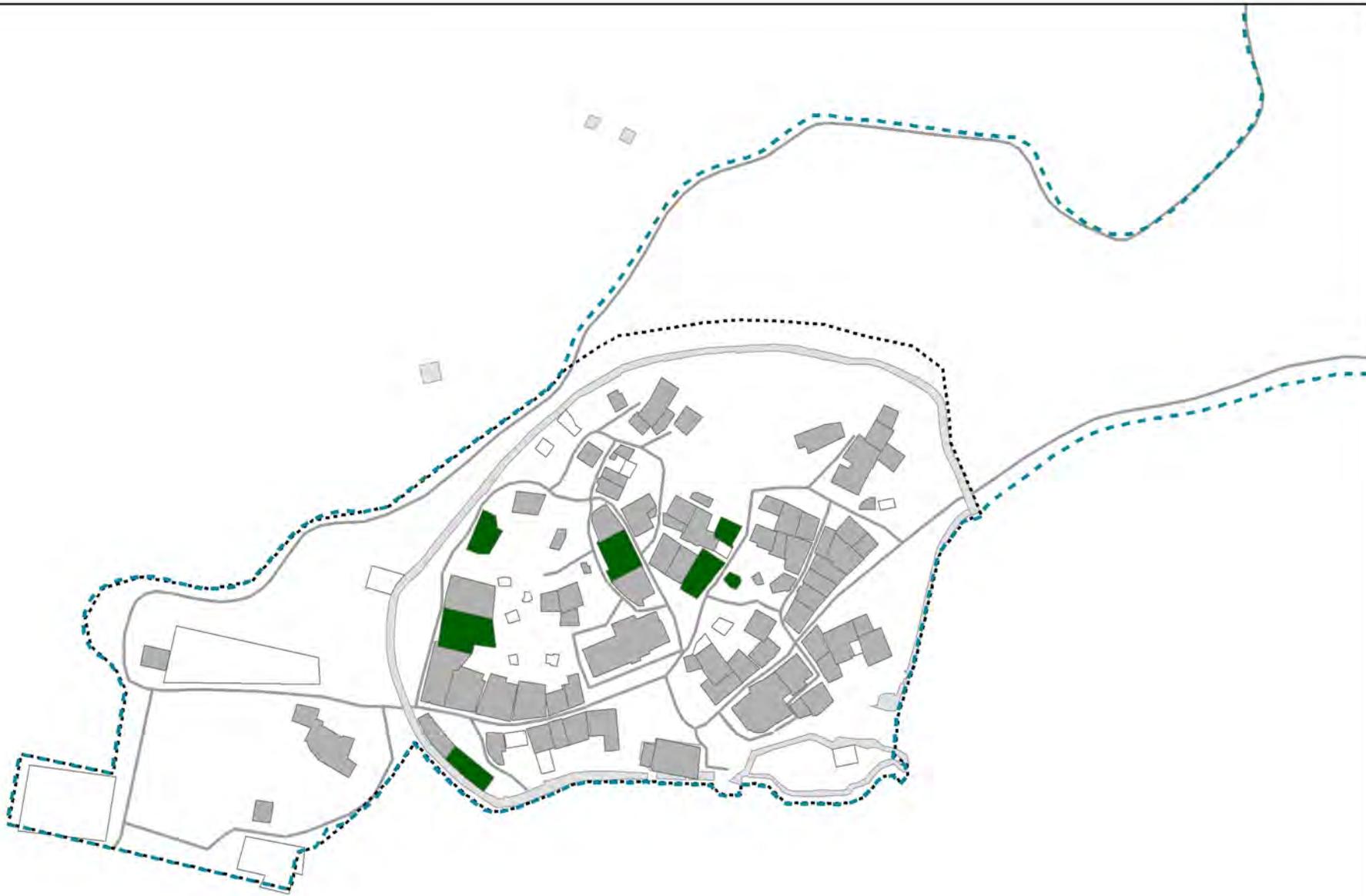
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)

Escala



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





Edificado: uso

--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

- Sim
- Não
- s.i.
- n.a.

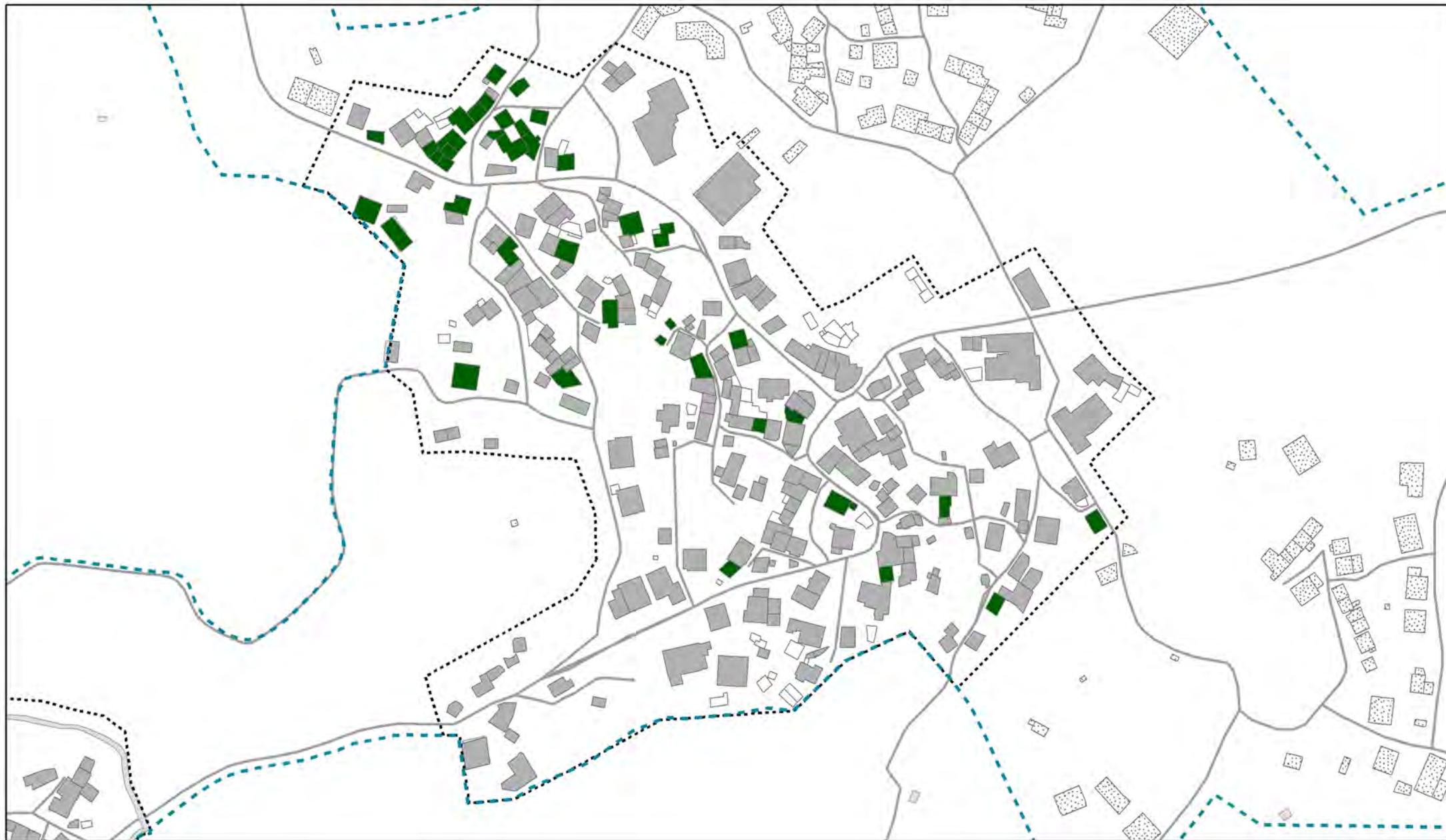
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)
 n.a.: não aplicável, uma vez que análise se foca na UH

Escala

0 10 20 Metros

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





Edificado: presença de elementos dissonantes

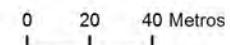
--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea



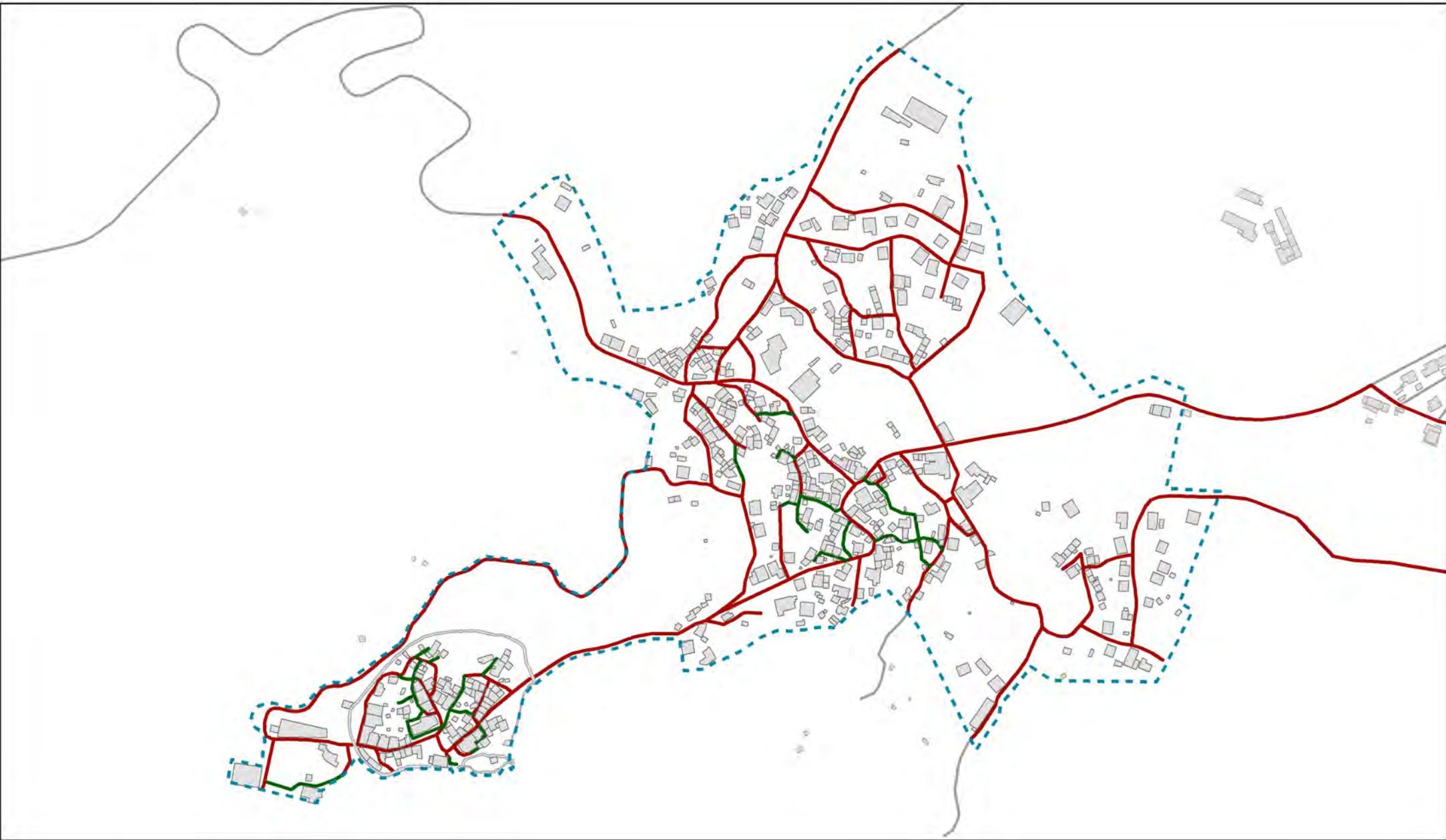
s.i.: elementos não visíveis à face da via; outras construções (telheiros; cemitérios; campos de jogos)
 n.a.: não aplicável, uma vez que análise se foca na UH

Escala



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





Espaços públicos de circulação: tipologia

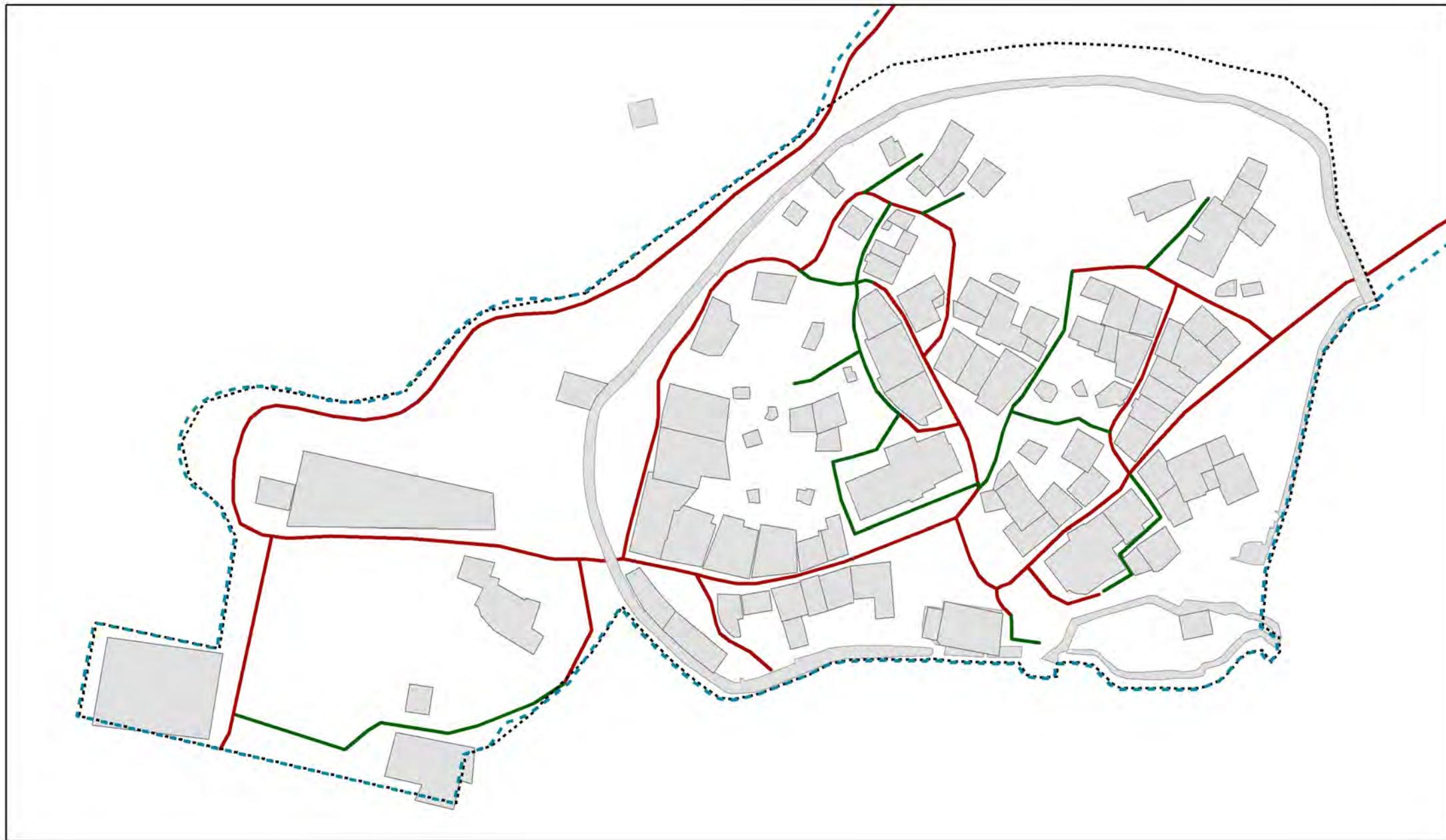
- Limite da ARU
- Exclusivamente pedonal
- Mista (viária e pedonal)

Escala



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





Espaços públicos de circulação: tipologia

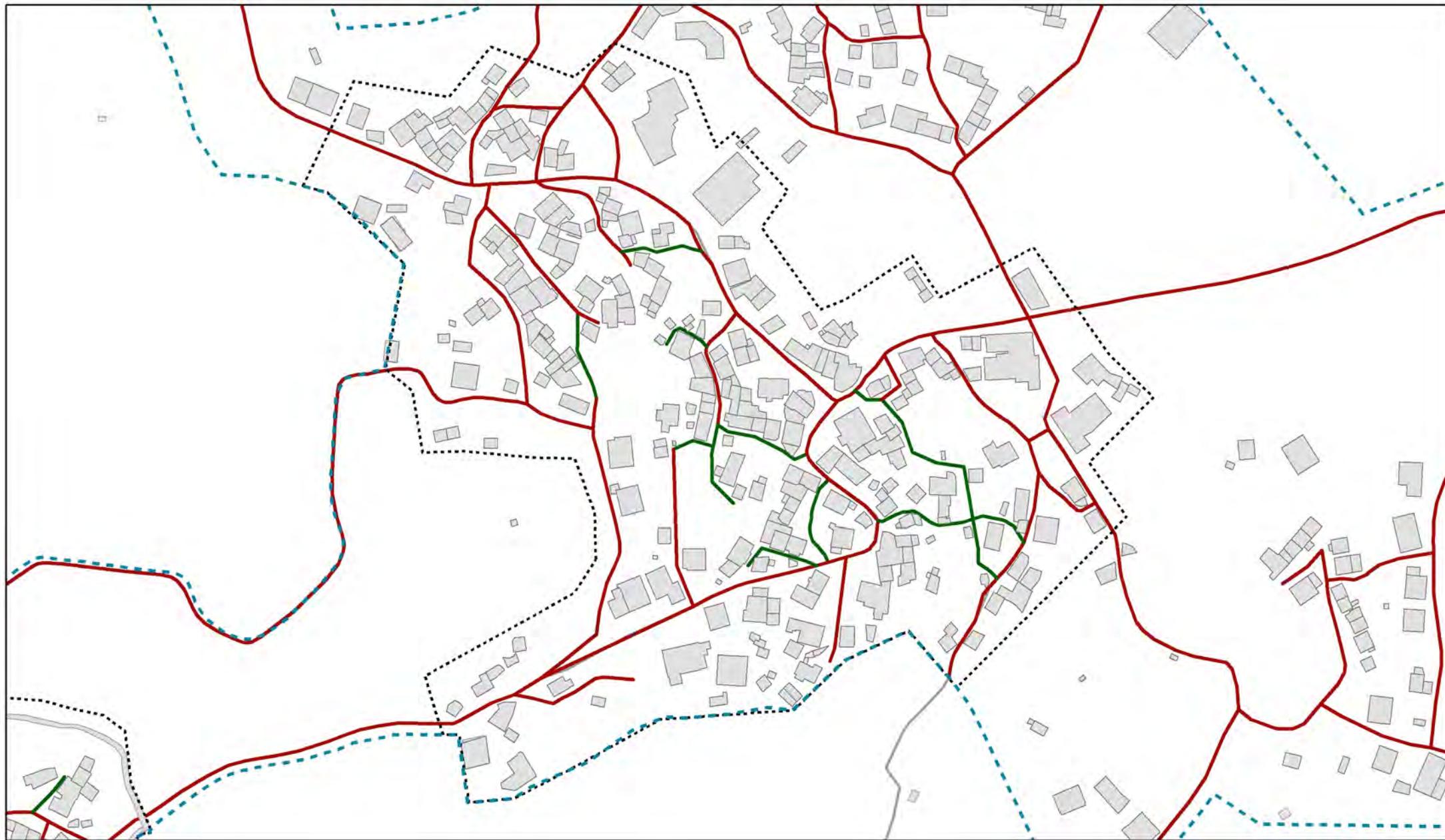
- Limite da ARU
- Limite da Unidade Homogénea
- Exclusivamente pedonal
- Mista (viária e pedonal)

Escala

0 10 20 Metros

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

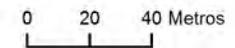




Espaços públicos de circulação: tipologia

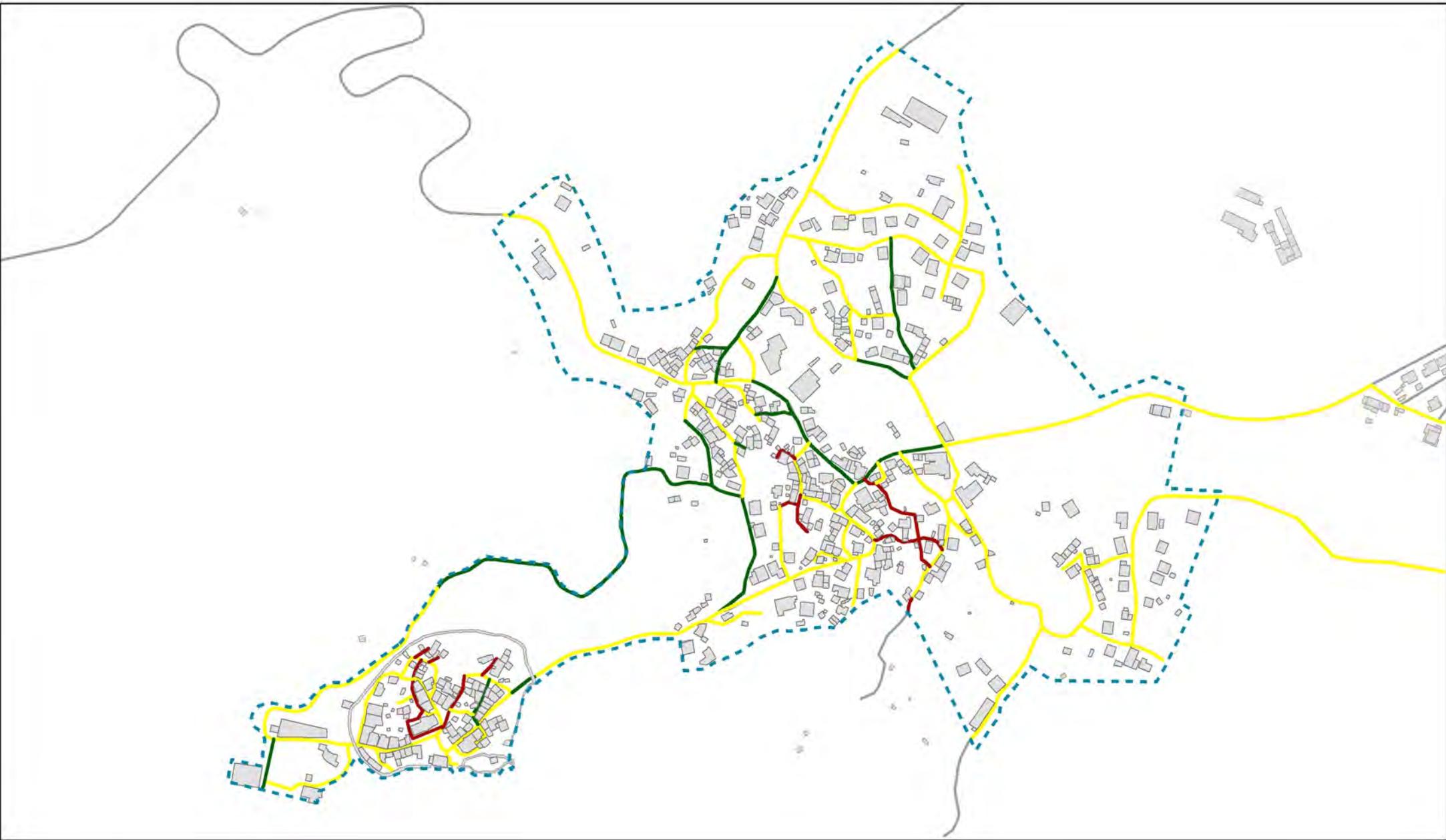
- - - - Limite da ARU
- - - - - Limite da Unidade Homogénea
- Exclusivamente pedonal
- Mista (viária e pedonal)

Escala



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

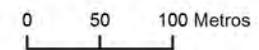




Espaços públicos de circulação: estado de conservação

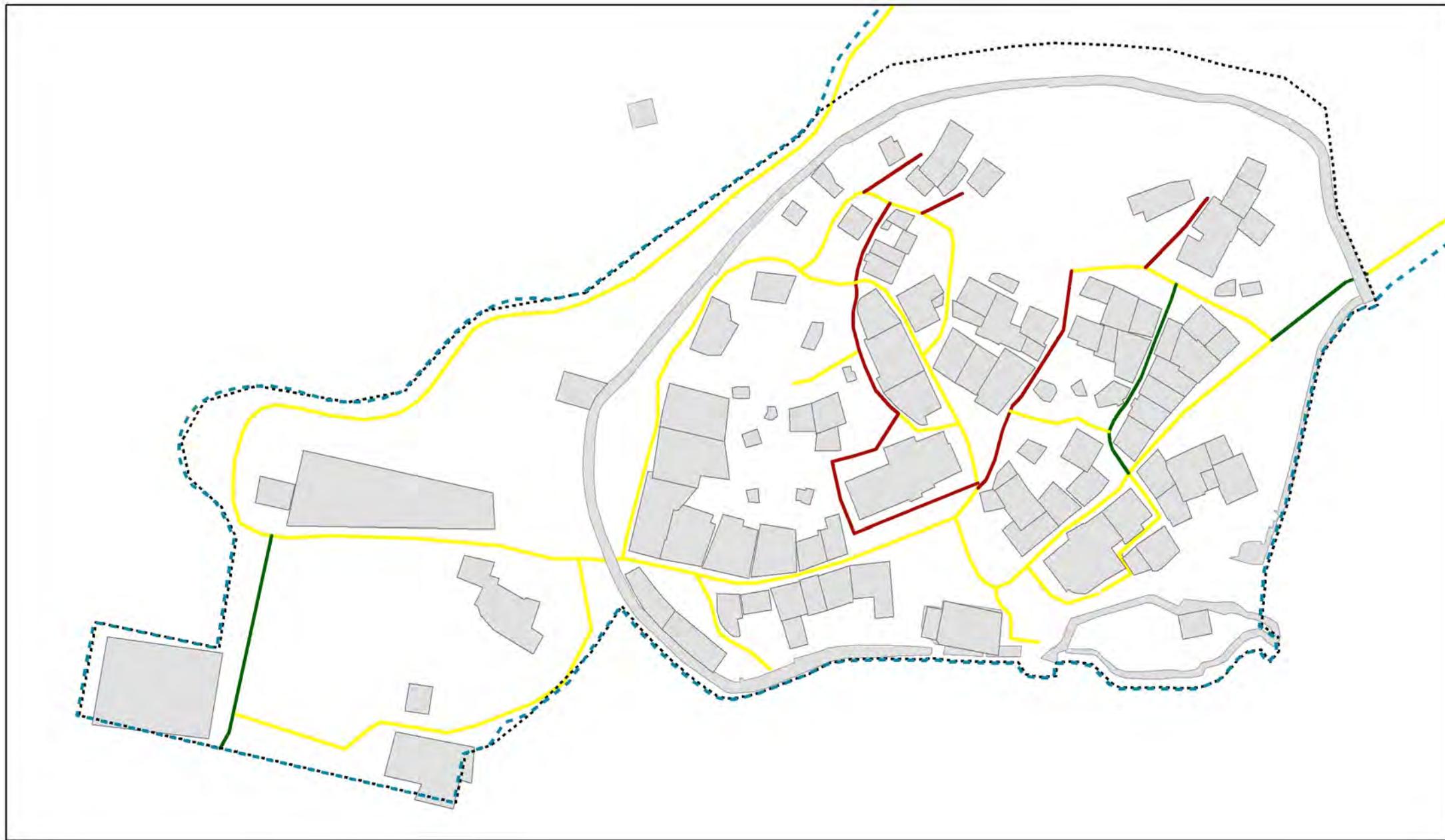
- - - Limite da ARU
- Bom
- Razoável
- Mau

Escala



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

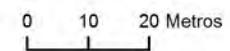




Espaços públicos de circulação: estado de conservação

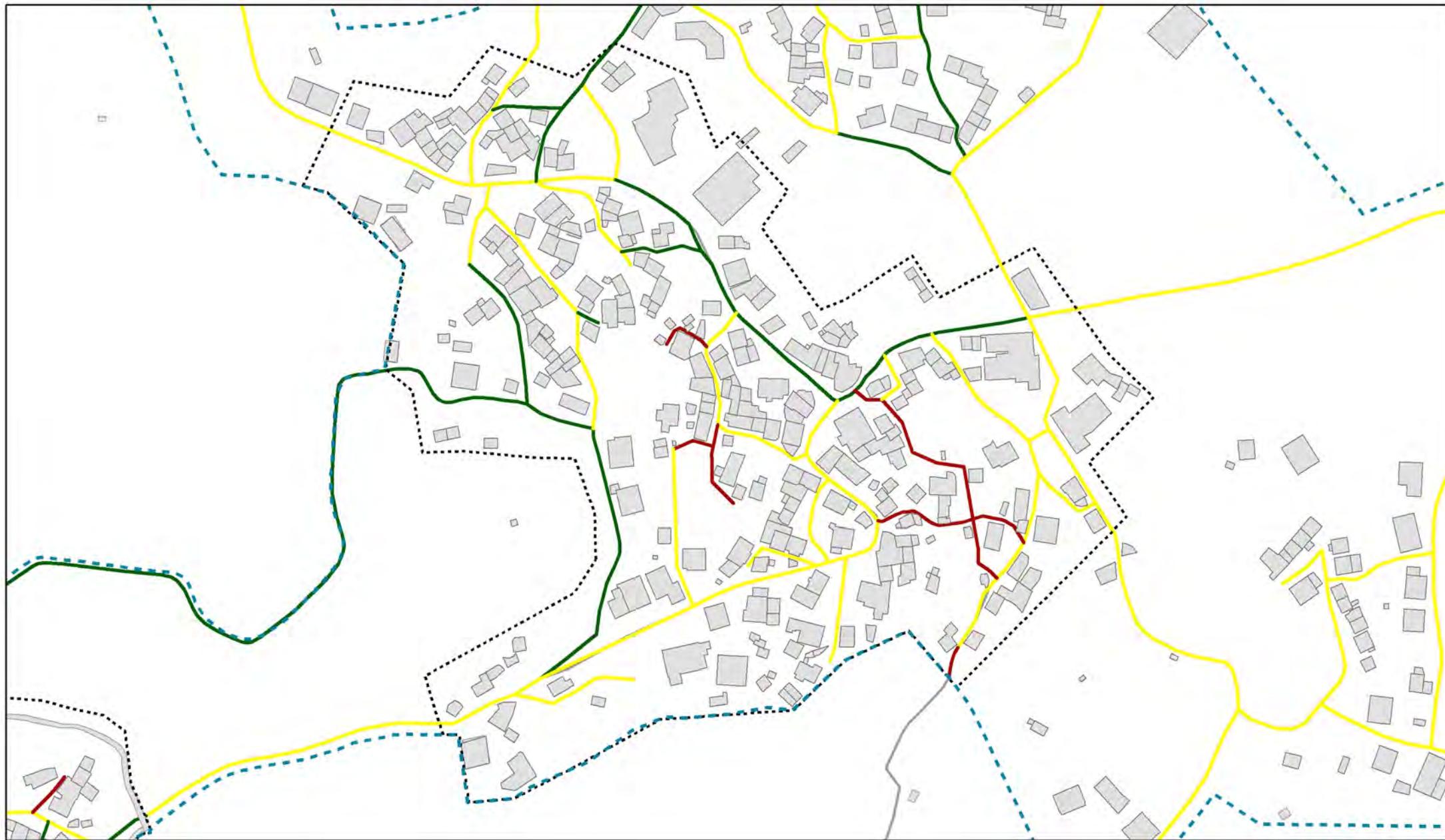
- - - - Limite da ARU
- Limite da Unidade Homogénea
- Bom
- Razoável
- Mau

Escala



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

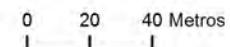




Espaços públicos de circulação: estado de conservação

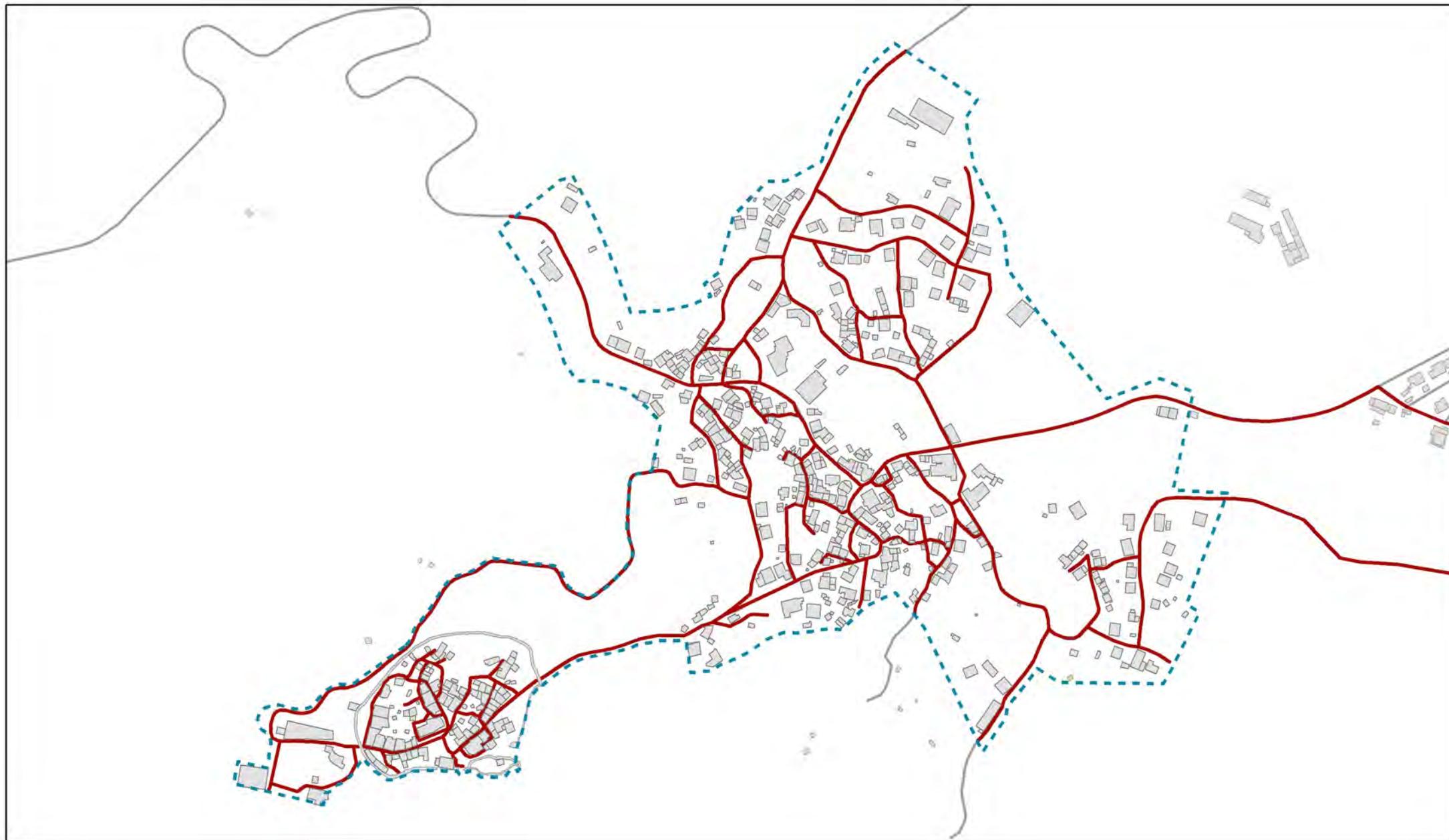
- - - - - Limite da ARU
- Limite da Unidade Homogénea
- Bom
- Razoável
- Mau

Escala



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





Espaços públicos de circulação: existência de estacionamento formal

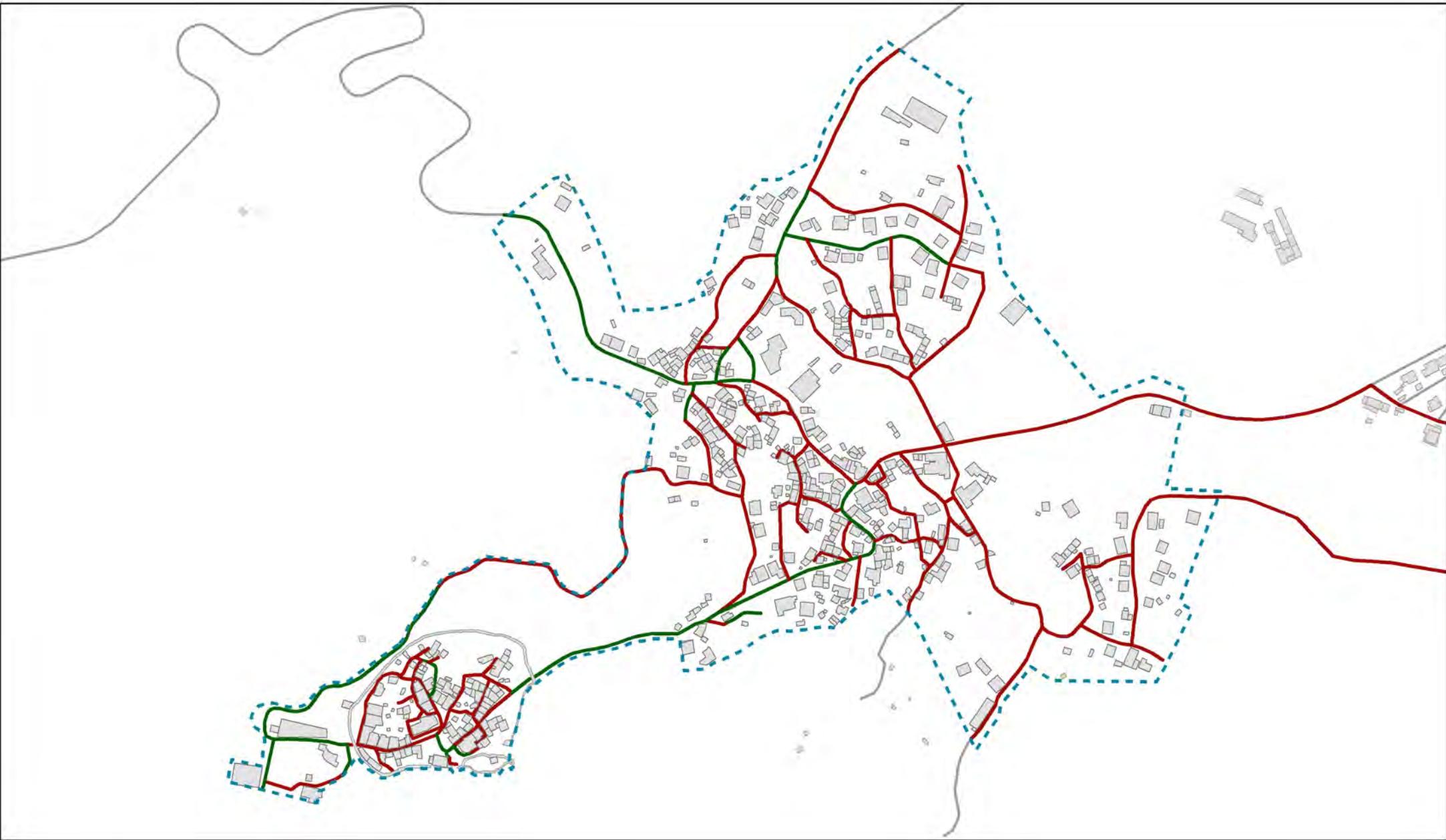
- Limite da ARU
- Existente
- Inexistente

Escala



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

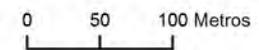




Espaços públicos de circulação: existência de mobiliário urbano

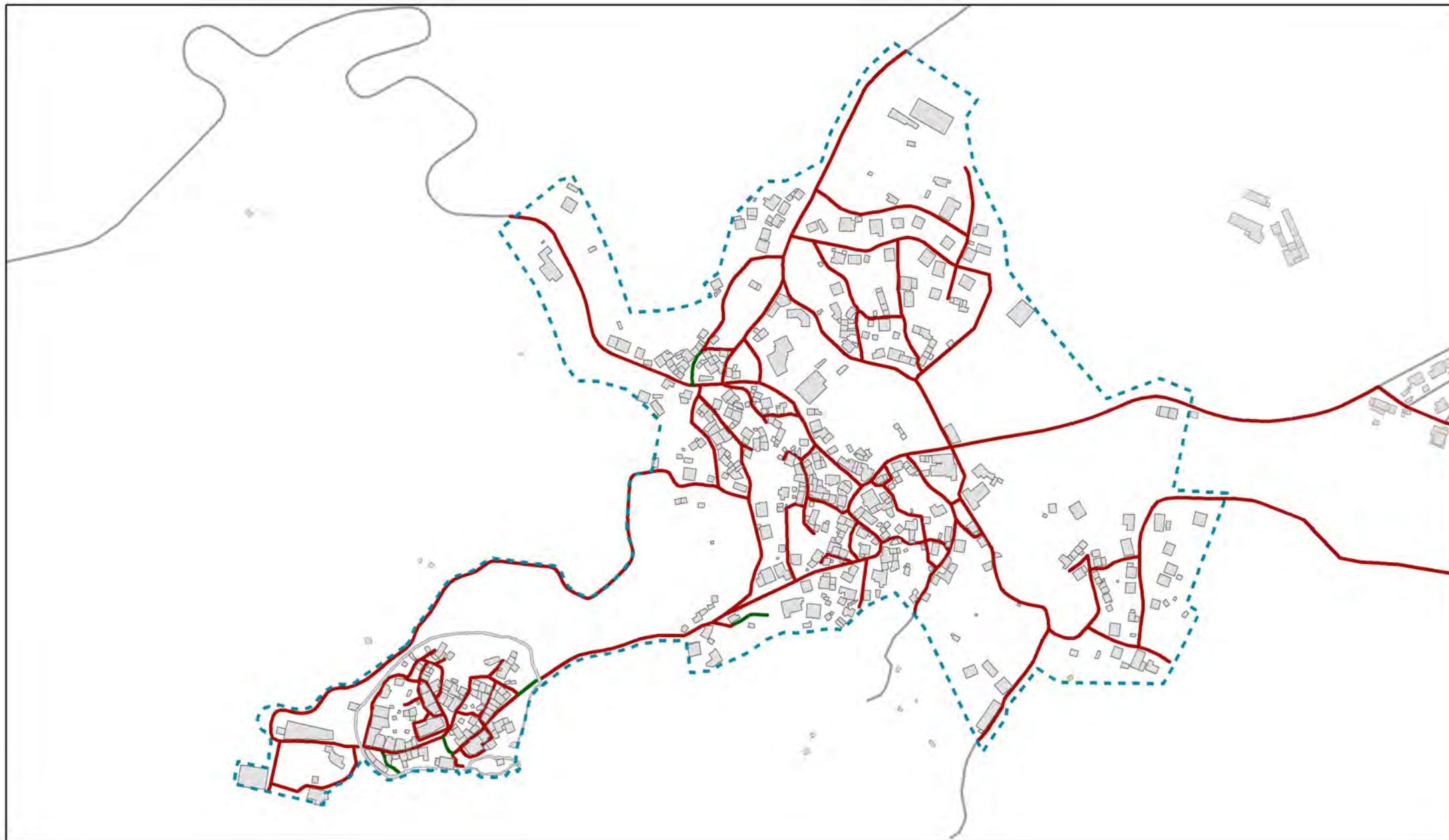
- Limite da ARU
- Existente
- Inexistente

Escala



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

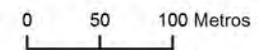




Espaços públicos de circulação: existência de vegetação

- Limite da ARU
- Existente
- Inexistente

Escala



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



Edificado: existência de elementos de valorização

--- Limite da ARU

■ Sim ■ Não □ s.i.

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

Património classificado

▲ Pelourinho de Sortelha

⊞ Castelo de Sortelha e muralhas

Outros elementos de interesse patrimonial

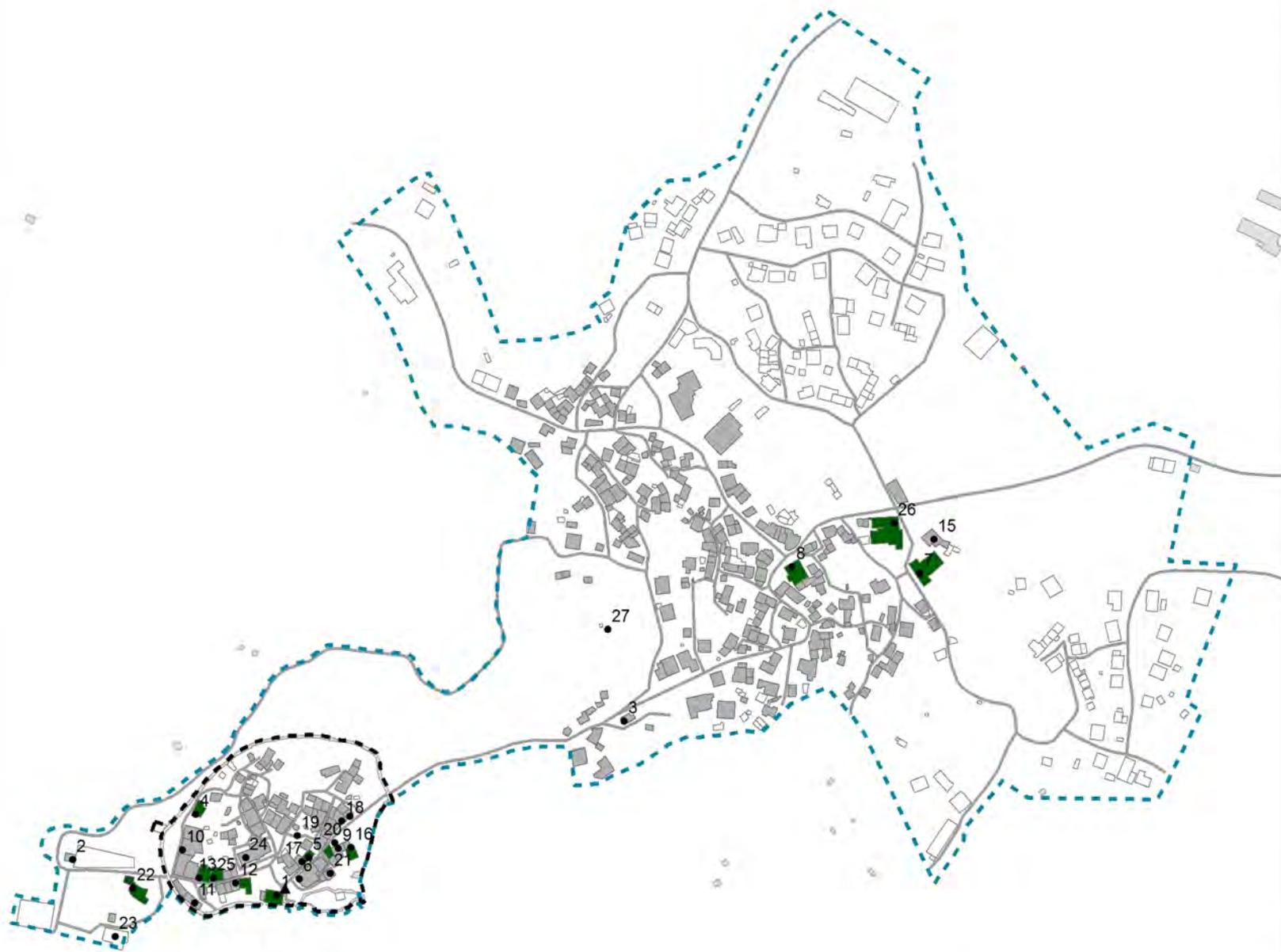
- 1 - JF, Câmara Municipal de Cadeia
- 2 - Capela de Santiago
- 3 - Capela de S. Sebastião
- 4 - Casa Árabe
- 5 - Casa com janela Manuelina
- 6 - Casa das Almas
- 7 - Casa de Santo António
- 8 - Casa de S. Genésio
- 9 - Casa do Escrivão
- 10 - Casa do Juiz
- 11 - Casa do Vento que Soa
- 12 - Casa da Vila
- 13 - Casa do Governador
- 14 - Casa dos Falcões
- 15 - Casa dos Hóspedes do Solar N.S. Conceição
- 16 - Casa Número Um
- 17 - Casa Quinhentista
- 18 - Casa Setecentista
- 19 - Fonte da Azenha
- 20 - Fonte de Mergulho
- 21 - Forno Comunitário
- 22 - Hospital da Misericórdia
- 23 - Igreja da St. Casa da Misericórdia
- 24 - Igreja de N. Sr^a das Neves
- 25 - Residência Paroquial
- 26 - Solar de N. Sr^a da Conceição
- 27 - Torre do Relógio

Escala

0 50 100 Metros



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



Edificado: existência de elementos de valorização

--- Limite da ARU

..... Limite da Unidade Homogénea

■ Sim ■ Não □ s.i.

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

Património classificado

▲ Pelourinho de Sortelha

⬡ Castelo de Sortelha e muralhas

Outros elementos de interesse patrimonial

- 1 - JF, Câmara Municipal de Cadeia
- 2 - Capela de Santiago
- 4 - Casa Árabe
- 5 - Casa com janela Manuelina
- 6 - Casa das Almas
- 9 - Casa do Escrivão
- 10 - Casa do Juiz
- 11 - Casa do Vento que Soa
- 12 - Casa da Vila
- 13 - Casa do Governador
- 14 - Casa dos Falcões
- 16 - Casa Número Um
- 17 - Casa Quinhentista
- 18 - Casa Setecentista
- 19 - Fonte da Azenha
- 20 - Fonte de Mergulho
- 21 - Forno Comunitário
- 22 - Hospital da Misericórdia
- 23 - Igreja da St. Casa da Misericórdia
- 24 - Igreja de N. Sr^a das Neves
- 25 - Residência Paroquial

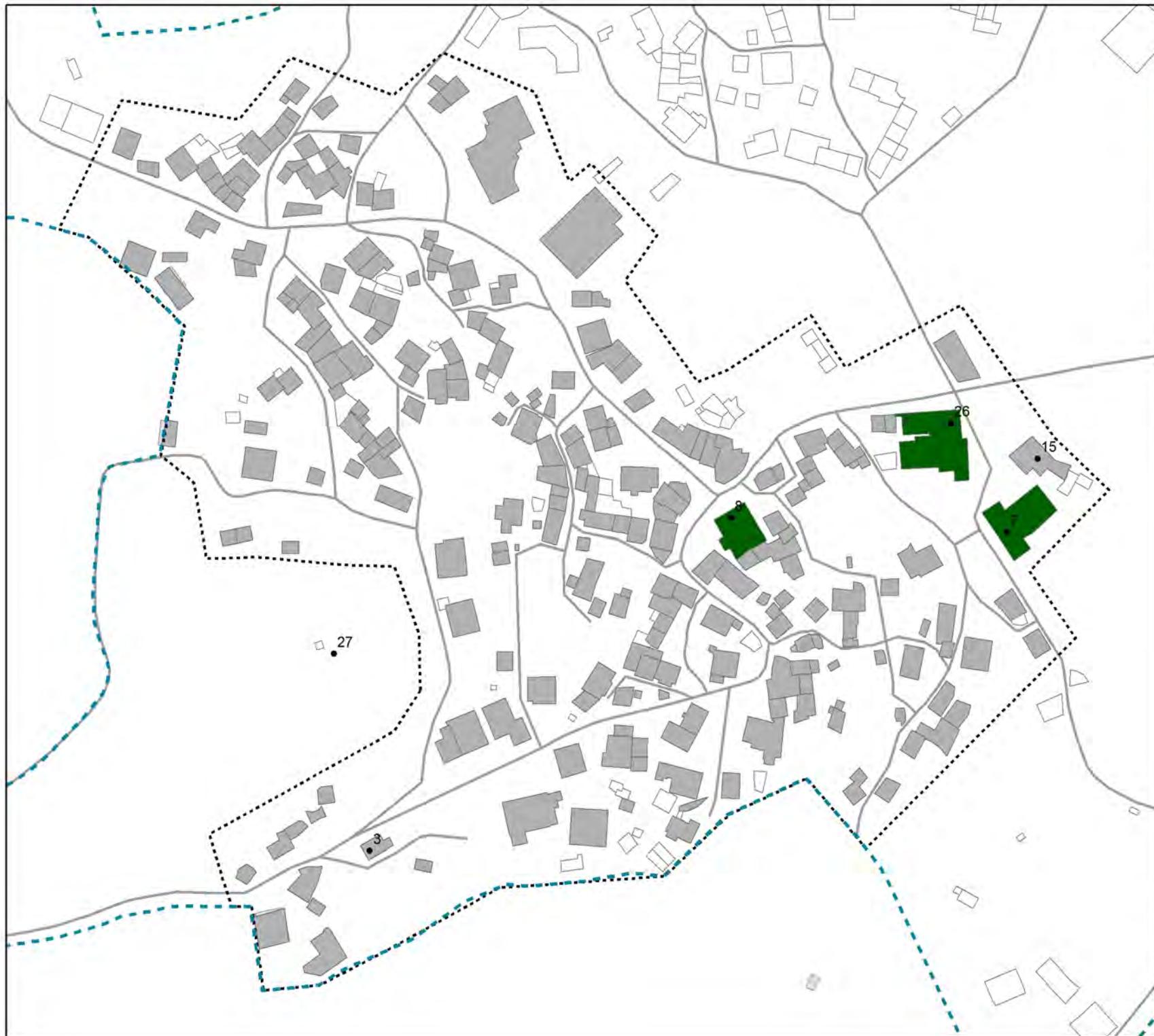
Escala

0 10 20 Metros



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





Edificado: existência de elementos de valorização

- Limite da ARU
- Limite da Unidade Homogénea
- Sim ■ Não □ s.i.

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

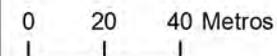
Património classificado

- ▲ Pelourinho de Sortelha
- ⬡ Castelo de Sortelha e muralhas

Outros elementos de interesse patrimonial

- 3 - Capela de S. Sebastião
- 7 - Casa de Santo António
- 8 - Casa de S. Genésio
- 15 - Casa dos Hóspedes do Solar N.S. Conceição
- 26 - Solar de N. Srª da Conceição
- 27 - Torre do Relógio

Escala



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



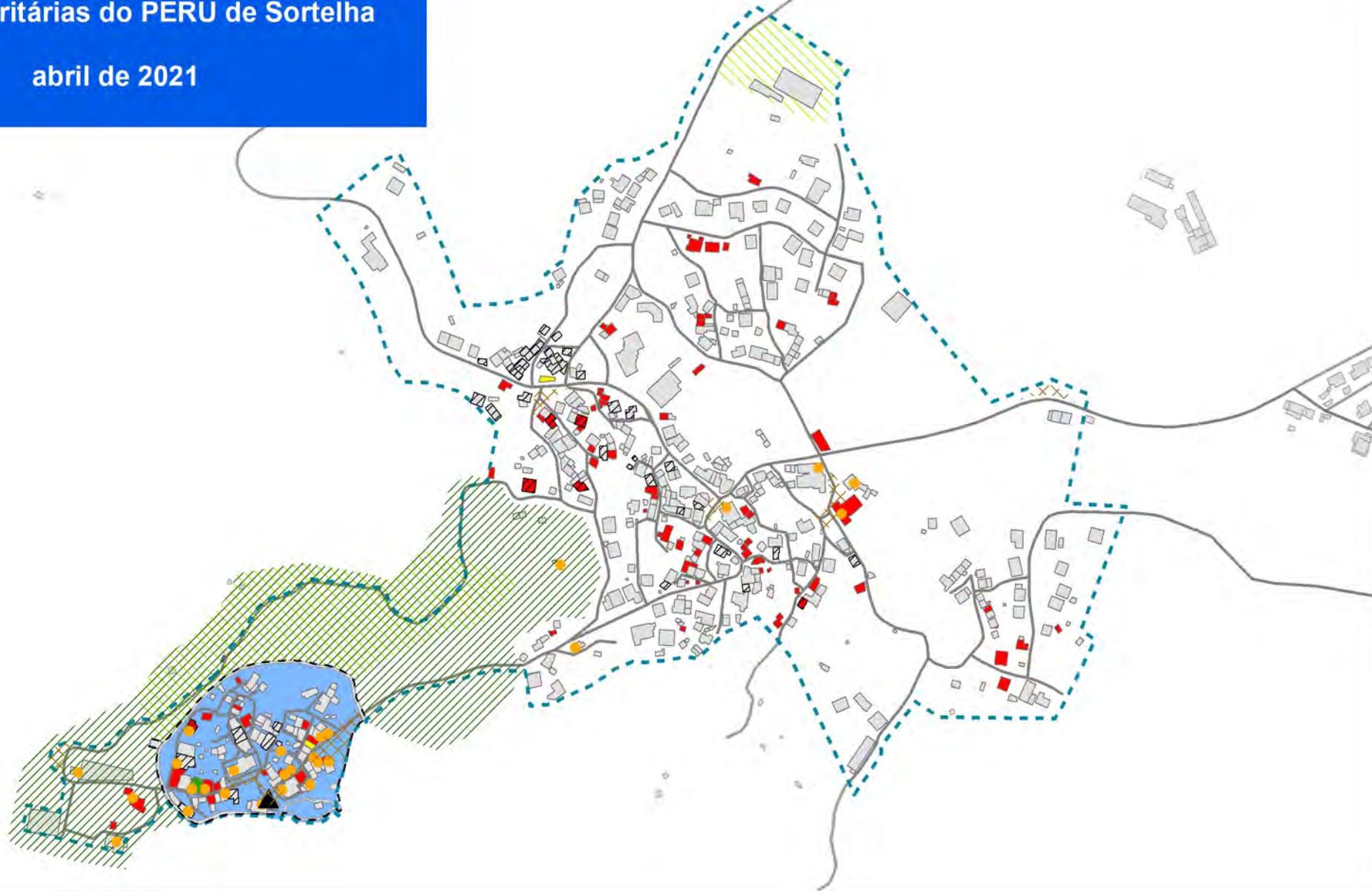
Anexos

Cartogramas

Territorialização das AP de Sortelha
(Ações Prioritárias)

Ações prioritárias do PERU de Sortelha

abril de 2021



Legenda:

--- Limite da ARU de Sortelha

AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados /
AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à
sua classificação de conjunto

--- Castelo de Sortelha e muralhas (MN)

▲ Pelourinho de Sortelha (IIP)

Aldeia Histórica de Sortelha (a classificar)

● Elementos a valorizar (indicativo)

■ AP 03.1. Reabilitação do parque edificado

▨ AP 03.2. Qualificação do parque edificado

▩ AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/contemplação da paisagem

▨ AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer

■ AP 06.2. Criação de Espaço de cowork - Rede de cowork AHP (indicativo)

■ AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista

▨ AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento (indicativo)

Escala

Nota: apenas identifica as ações
materiais / territorializáveis

0 50 100 Metros





P 01. Preservação e valorização do património cultural classificado/a classificar

- - - Limite da ARU de Sortelha
- AP 01.1. Salvaguarda e valorização de elementos classificados
- Castelo de Sortelha e muralhas (MN)
- ▲ Pelourinho de Sortelha (IIP)
- Aldeia Histórica de Sortelha (a classificar)

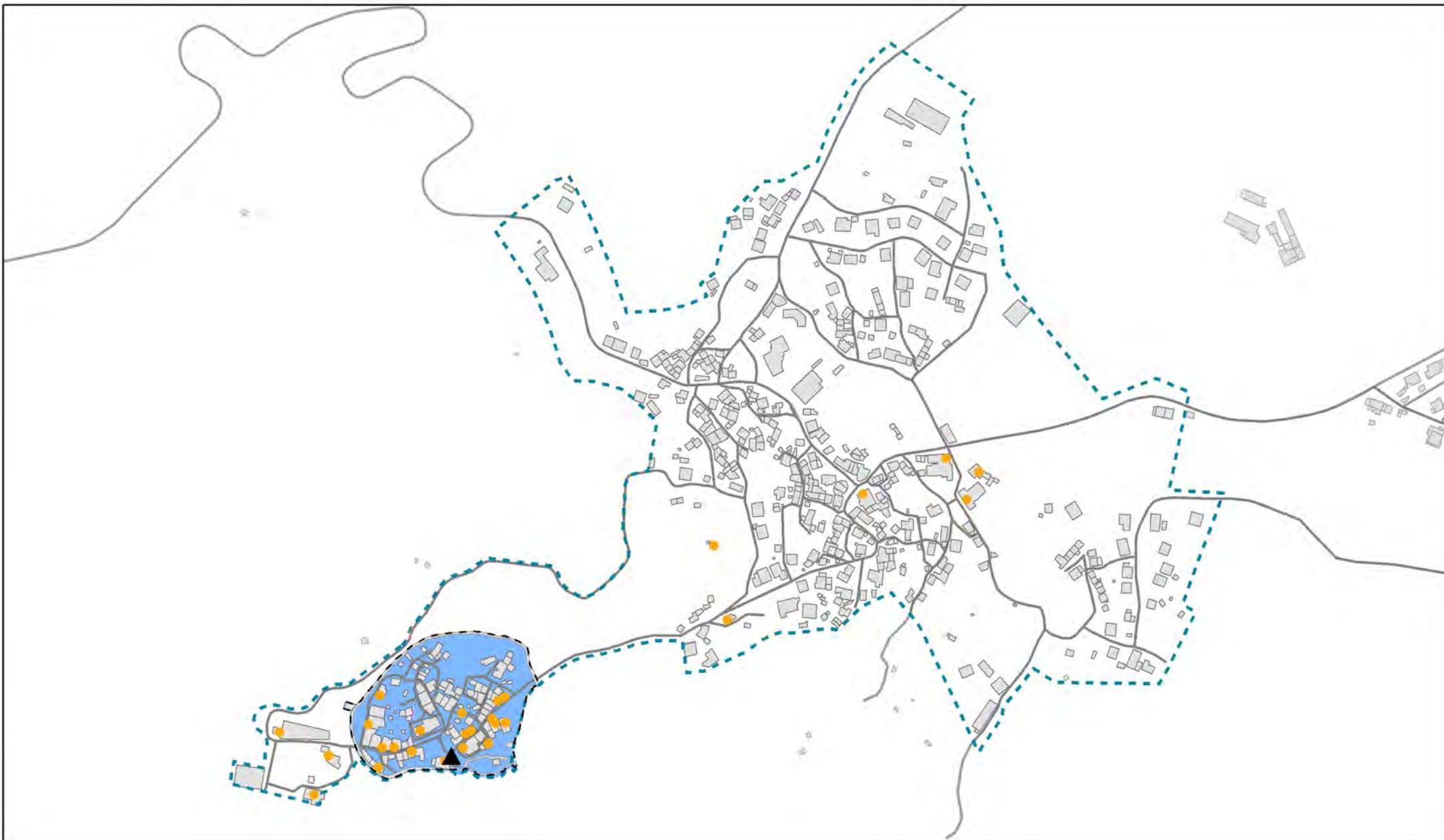
AP 01.2. Salvaguarda e valorização da AHP com vista à sua classificação de conjunto (*)

Escala

0 40 80 Metros

(*) ação não territorializável: imaterial





P 02. Preservação e valorização do património cultural e identitário

--- Limite da ARU de Sortelha

AP 02.1. BI de Sortelha – Inventariação e Valorização do património imaterial e identitário (*)

AP 02.2. Rede de circuitos “Sortelha – identidade e história”

--- Castelo de Sortelha e muralhas (MN)

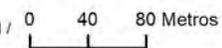
▲ Pelourinho de Sortelha (IIP)

Aldeia Histórica de Sortelha (a classificar)

● Elementos a valorizar (indicativo)

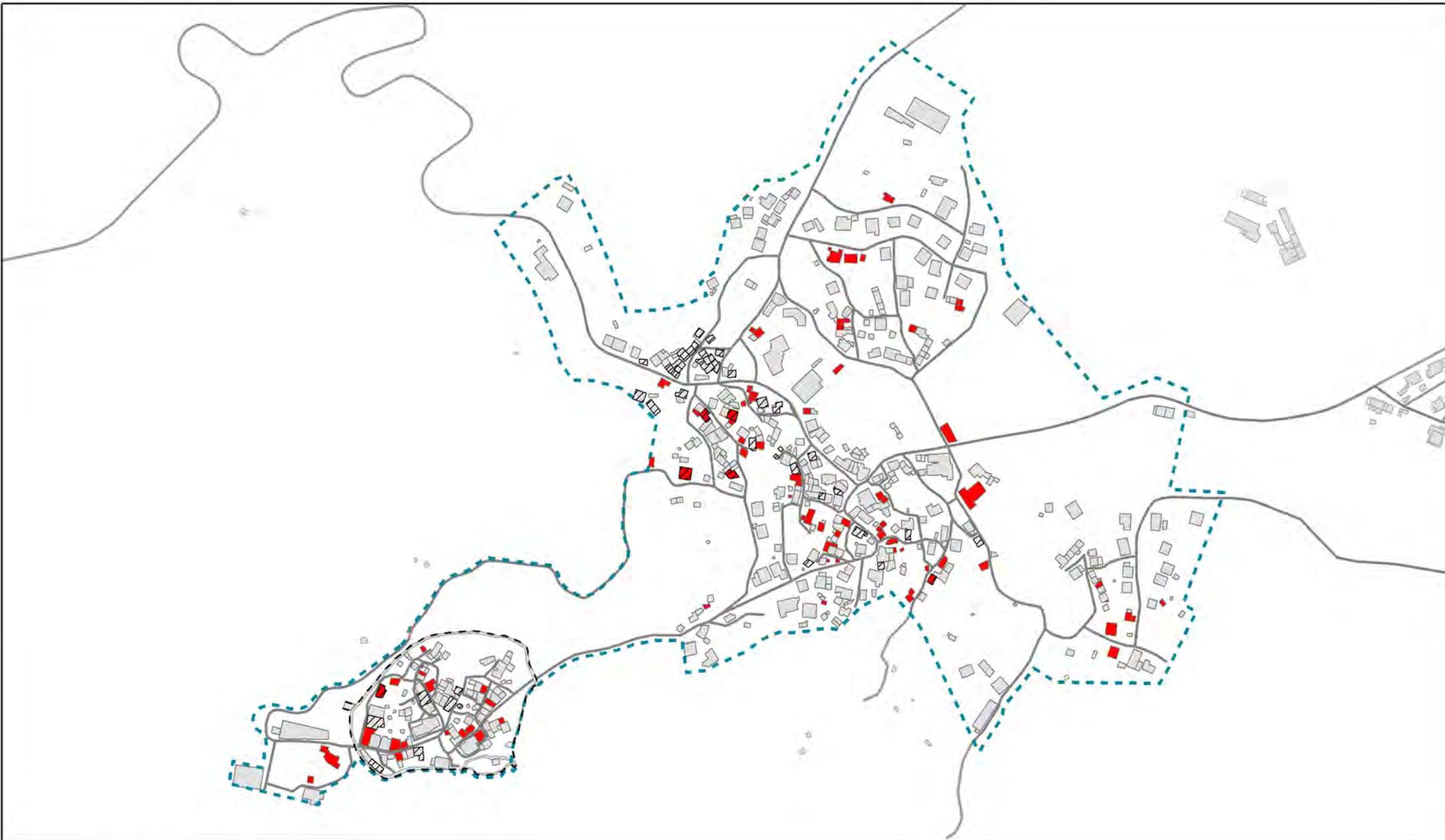
AP 02.3. Projeto-piloto “Guardiões da história e património” (*)

Escala



(*) ação não territorializável: imaterial /
abrange toda a ARU





P 03. Qualificação do parque edificado

--- Limite da ARU de Sortelha

■ AP 03.1. Reabilitação do parque edificado

▨ AP 03.2. Qualificação do parque edificado

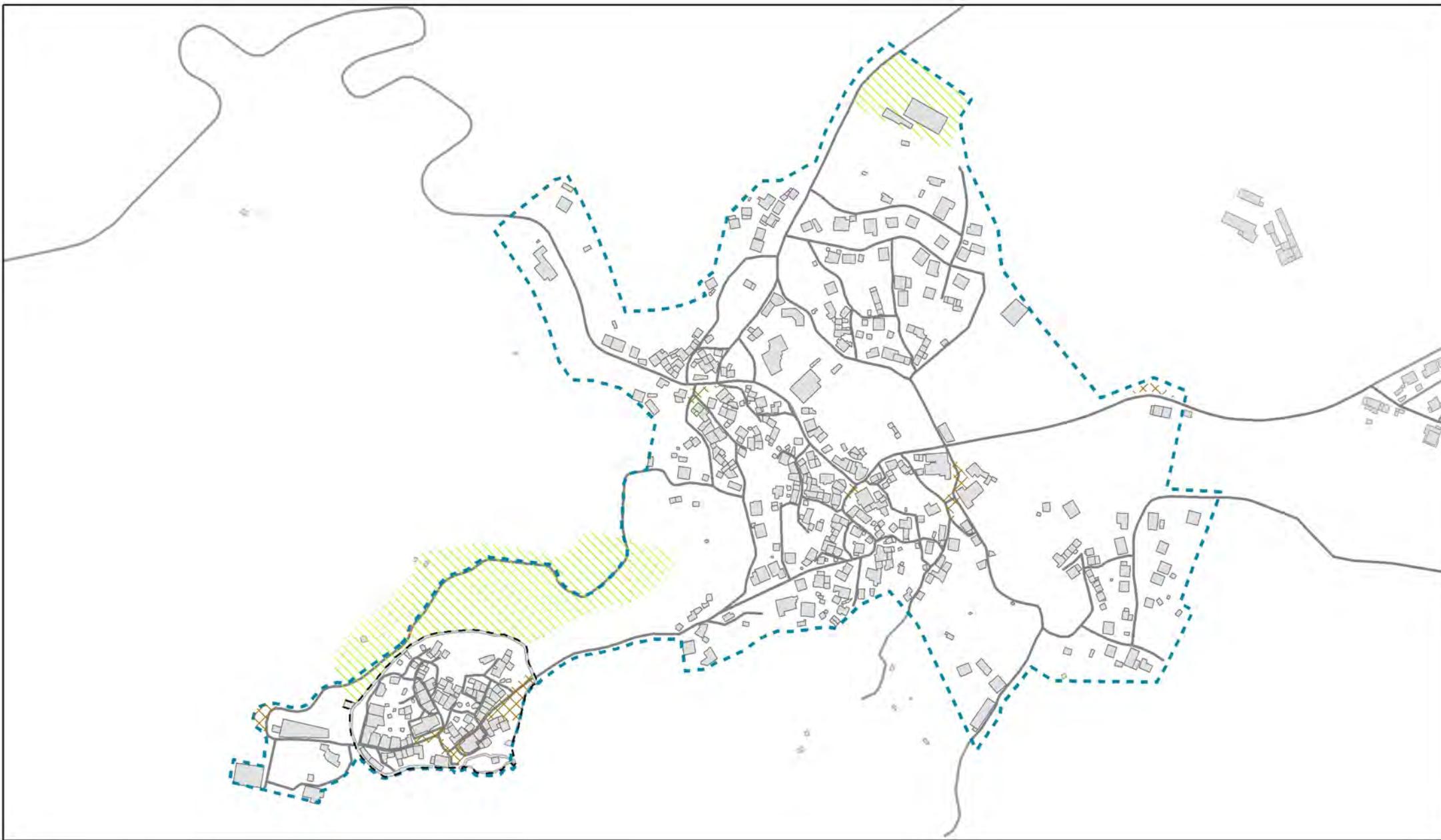
AP03.3. Capacitação para a reabilitação urbana: ações para profissionais e proprietários de imóveis (*)

Escala

(*) ação não territorializável: imaterial /
abrange toda a ARU

0 40 80 Metros





P 04. Qualificação da rede de espaços públicos

--- Limite da ARU de Sortelha

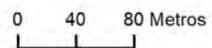
XXXX AP 04.1. Criação de rede de espaços públicos de estadia/convívio e contemplação da paisagem

//// AP 04.3. Qualificação de espaços de lazer

AP 04.2. Qualificação de espaços públicos de circulação e estacionamento (*)

Escala

(*) ação não territorializável: abrange toda a ARU





P 06. Revitalização e diversificação funcional

--- Limite da ARU de Sortelha

AP 06.1. Reforço da oferta habitacional (*)

■ AP 06.2. Criação de Espaço de cowork - Rede de cowork AHP (indicativo)

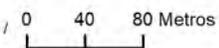
■ AP 06.4. Qualificação dos espaços públicos de acolhimento ao turista

AP 06.3. Revitalização e dinamização dos espaços de comércio tradicional (*)

AP 06.5. Programa "Mobilizar, Animar, Incluir, Saborear" - MAIS Sortelha (*)

Escala

(*) ação não territorializável: imaterial /
abrange toda a ARU





P 07. Valorização das sinergias e complementaridades do espaço urbano/natural

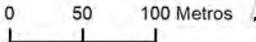
--- Limite da ARU de Sortelha

//// AP 07.1. Manutenção de espaços naturais de enquadramento (indicativo)

AP 07.2. Hortas de Sortelha (*)

Escala

(*) ação não territorializável: abrange toda a ARU





MUNICÍPIO
DO
SABUGAL