



# OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SARZEDA

## PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I - Relatório Final | Outubro de 2025

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SARZEDA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
OUTUBRO 2025	Versão PRELIMINAR	PERU de Sarzeda – Relatório Preliminar	AQ
OUTUBRO 2025	Versão FINAL	PERU de Sarzeda – Relatório Final	AQ

## FICHA TÉCNICA

ANDREIA QUINTAS	Arquiteta Paisagista
LILIANA REIS	Arquiteta Paisagista
MANUEL OLIVEIRA	Arquiteto
JAIME EUSÉBIO	Arquiteto
HELENA BESSA	Arquiteta
ABEL VIEIRA	Engenheiro Civil
LUÍS VIEIRA	Topógrafo

## Índice

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO .....</b>	<b>15</b>
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO .....	15
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	19
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....	29
2.3.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO NORTE.....	30
2.3.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE SERNANCELHE .....	33
<b>3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>38</b>
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	38
3.1.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO .....	39
3.1.2. EVOLUÇÃO DA FORMA URBANA.....	40
3.1.3. PATRIMÓNIO CULTURAL.....	41
3.1.4. POPULAÇÃO E SOCIOECONOMIA.....	45
3.1.5. EDIFICADO.....	50
3.1.6. ESPAÇO PÚBLICO .....	65
3.2. DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO .....	76
<b>4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA SARZEDA .....</b>	<b>79</b>
4.1. Visão .....	79
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	80
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL .....	82
<b>5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU .....</b>	<b>84</b>
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES, HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL .....	84
5.2. HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES .....	92
5.3. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO .....	94
<b>6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU .....</b>	<b>97</b>
6.1. APOIOS E INCENTIVOS À ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	98
6.2. PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO .....	110
6.3. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO .....	112
6.4. PROCEDIMENTOS DE CONTROLO PRÉVIO E EXIGÊNCIAS REGULAMENTARES ...	113



6.5. PROCEDIMENTOS LEGAIS A ADOTAR PARA REABILITAR UM IMÓVEL.....	115
6.6. DIRETIVAS TÉCNICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA.....	116
6.6.1. ESPAÇO PÚBLICO .....	117
6.6.2. ESPAÇO PÚBLICO .....	124
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>134</b>

**ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES**

**ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO**

**ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DE SARZEDA (FICHAS-RESUMO)**

## Índice de figuras, quadros e tabelas

### FIGURAS:

Figura 1 - Limite da ARU de Sarzeda.....	11
Figura 2 - Processo de aprovação de ORU .....	14
Figura 3 - NUT III da Região Norte .....	19
Figura 4 - Enquadramento territorial da ARU de Sarzeda .....	20
Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.....	21
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação).....	30
Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe .....	35
Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo .....	36
Figura 9 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita .....	38
Figura 10 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Sarzeda .....	41
Figura 11 - Património Cultural: Imóvel de Interesse Público e Elementos com interesse patrimonial na ARU de Sarzeda .....	42
Figura 12 - Igreja Paroquial de Sarzeda .....	43
Figura 13 – Capela de S. Sebastião (à esquerda) e Capela de Santa Bárbara (à direita) .....	44
Figura 14 – Outros elementos identitários .....	44
Figura 15 – Tanques e fontes na ARU de Sarzeda .....	45
Figura 16 - População residente na ARU de Sarzeda, em 2011 (à esquerda) e em 2021 (à direita) .....	47
Figura 17 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Sarzeda (2011); à direita, número de agregados domésticos privados por subsecção estatística (2021) na ARU de Sarzeda .....	47
Figura 18 - Número de edifícios clássicos na ARU de Sarzeda: à esquerda em 2011, e à direita em 2021 .....	51
Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda .....	52
Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios habitacionais.....	53
Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifício com comércio e serviços e edifício com serviços,.....	53
Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios com indústria e armazém .....	53
Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – Anexos .....	53
Figura 24 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Sarzeda .....	54
Figura 25 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – Equipamentos de utilização coletiva (religiosos) .....	55
Figura 26 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (cultural/lazer) .....	55
Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – equipamentos de utilização coletiva (associados a água).....	56
Figura 28 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Sarzeda .....	57
Figura 29 - Edifícios devolutos na ARU de Sarzeda.....	58
Figura 30 - Estado de conservação do edificado na ARU de Sarzeda .....	60
Figura 31 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Sarzeda .....	61
Figura 32 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Sarzeda .....	61
Figura 33 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Sarzeda .....	61
Figura 34 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Sarzeda .....	62
Figura 35 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Sarzeda.....	62
Figura 36 - Edifícios com valor patrimonial na ARU de Sarzeda .....	62
Figura 37 - Edifícios por época de construção na ARU de Sarzeda.....	63
Figura 38 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Sarzeda .....	64
Figura 39 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Sarzeda .....	65
Figura 40 – Espaço público da ARU de Sarzeda .....	66
Figura 41 - Rede viária da ARU de Sarzeda .....	67
Figura 42 - Rede viária principal na ARU de Sarzeda .....	67

Figura 43 - Rede viária secundária.....	68
Figura 44 - Rede viária classificada como “Outros” .....	68
Figura 45 – Espaço público da ARU de Sarzeda .....	69
Figura 46 – Largos na ARU de Sarzeda .....	70
Figura 47 – Exemplos de espaços verdes de enquadramento na ARU de Sarzeda .....	70
Figura 48 – Zonas de estadia associadas a Tanques/Fontes na ARU de Sarzeda.....	71
Figura 49 – Espaço verdes de estadia/recreio na ARU de Sarzeda.....	71
Figura 50 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Sarzeda.....	72
Figura 51 - Capacidade polarizadora do espaço público da ARU de Sarzeda .....	73
Figura 52 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Sarzeda .....	74
Figura 53 – Tipologia de pavimentos dos espaços de circulação pedonal na ARU de Sarzeda .....	75
Figura 54 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Sarzeda .....	75
Figura 55 - Potencialidades do centro urbano de Sarzeda.....	80
Figura 56 - Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Sarzeda .....	82
Figura 57 - Localização das Ações Propostas .....	86
Figura 58 - Ações propostas dirigidas a requalificação de espaço público de estadia .....	87
Figura 59 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias .....	89
Figura 60 - Ações propostas dirigidas a reabilitação de edificado .....	90
Figura 61 - Requisitos para financiamento através de IFRRU .....	106
Figura 62 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício .....	116
Figura 63 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho.....	118
Figura 64 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento.....	118
Figura 65 – Exemplos de portas e janelas em madeira .....	120
Figura 66 – Exemplos de elementos em ferro .....	121
Figura 67 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra .....	122
Figura 68 – Espaços públicos de circulação .....	126
Figura 69 – Espaços arborizados, em espaço verde sem caldeira; em espaço pavimentado sem caldeira; com caldeira subdimensionada; ou em caldeira com dimensões mínimas adequadas .....	126

## TABELAS:

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe e na UF de Sernancelhe e Sarzeda .....	46
Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe, na União de freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021 .....	46
Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Sarzeda, em 2011 e 2021 .....	48
Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Sarzeda, em 2011.....	49
Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda, em 2021 e 2011, e na ARU de Sarzeda, em 2011.....	50
Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda, e na ARU de Sarzeda, em 2021 .....	51
Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU de Sarzeda .....	57
Tabela 8 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na União de Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021 .....	58
Tabela 9 - Regime de ocupação na ARU de Sarzeda, verificado em levantamento de campo .....	59
Tabela 10 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual .....	59
Tabela 11 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Sarzeda .....	61
Tabela 12 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na União de Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021 Fonte: INE, Censos 2021 .....	63
Tabela 13 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Sarzeda .....	64
Tabela 14 – Objetivos estratégicos para o PERU de Sarzeda .....	81
Tabela 15 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda .....	85

## QUADROS:

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026.....	19
Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe .....	29

Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte .....	32
Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe ..	34
Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe .....	37
Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Sarzeda .....	78



## ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
BGRI	Base Geográfica de Referenciação de Informação
CCDRN	Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
CM	Câmara Municipal
CIM	Comunidade Intermunicipal
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
EIDT	Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial
EM	Estrada Municipal
IFRRU	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
IVA	Imposto sobre o Valor Acrescentado
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAMUS	Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PNPOT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PROT	Plano Regional de Ordenamento do Território
RERU	Regime Excecional para a Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## 1. Introdução

O presente documento consubstancia a **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** para a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sarzeda**, situada na UF de Sernancelhe e Sarzeda, no centro do concelho de Sernancelhe.

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)** definido pelo Decreto-Lei (DL) n.º 307/2009 de 23/10 e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e pelos DL n.º 136/2014 de 9/09, DL n.º 88/2017 de 27/07, DL n.º 66/2019 de 21/05, pela Lei n.º 56/2023 de 06/10, e pelo DL n.º 10/2024 de 08/01, estabelece que “a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação: (a) da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e (b) da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas”.

Segundo este diploma, o **processo de reabilitação urbana tem início com a aprovação da delimitação da ARU**, à qual se segue a **aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU)**, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (artigo 7.º do RJRU). Após a aprovação da ARU, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a ORU em causa, sob pena de caducidade da delimitação da ARU (artigo 15.º do RJRU).

O RJRU define como ARU “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência de degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma ORU” (artigo 2.º do RJRU). Define ainda as ORU como “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”, ou seja, a cada ARU corresponde uma ORU (n.º 4, do artigo 7.º, do RJRU).

A ARU de Sarzeda foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe, sob proposta da Câmara Municipal, na sessão de 28 de fevereiro de 2025, e foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 6921/2025/2, de 13 de março.

O **âmbito temporal da ORU de Sarzeda é de quinze (15) anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República. Atendendo à intenção de realizar uma requalificação e revitalização do tecido e malha urbana da ARU de Sarzeda, o Município de Sernancelhe, na qualidade de entidade gestora, optou por realizar uma **ORU sistemática**. Segundo o RJRU, “as ORU sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana” (PERU) (artigo 33.º do RJRU), que corresponde ao presente documento.

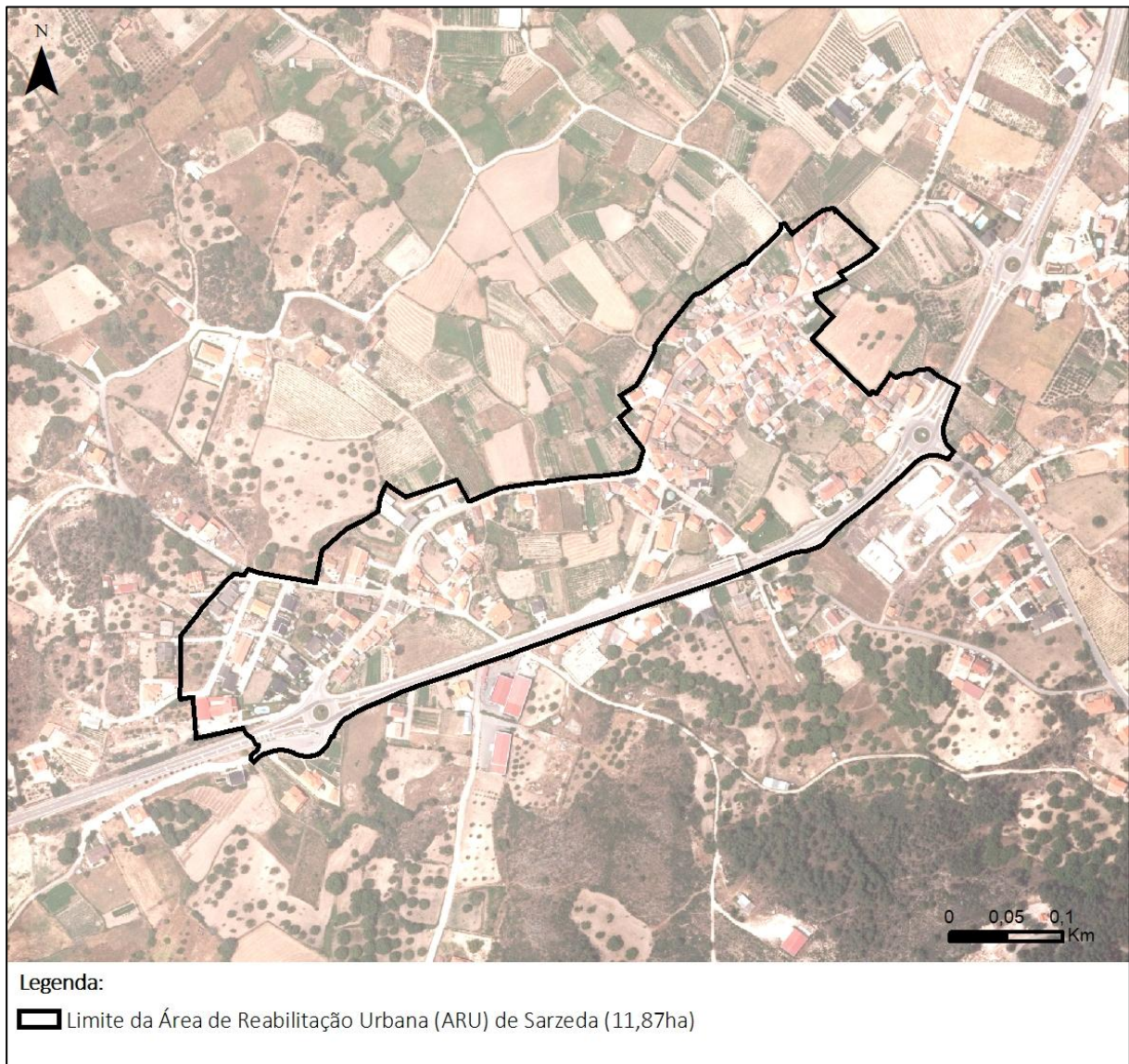


Figura 1 - Limite da ARU de Sarzeda

No quadro da legislação em vigor em matéria de reabilitação urbana e atendendo às políticas urbanas do município a nível da regeneração e revitalização urbana, propõe-se os seguintes objetivos estratégicos genéricos para a ORU de Sarzeda:

- Reforço da política de reabilitação e requalificação;
- Melhoria da qualidade do ambiente urbano através da promoção da reabilitação e conservação do edificado, da modernização das infraestruturas, e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, potenciando, assim, a sua atratividade;
- Melhorar as acessibilidades, promovendo ligações que permitam rematar a malha urbana existente;

- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico, assegurando, assim, a manutenção da identidade do núcleo urbano;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- 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, e desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

No âmbito da delimitação da ARU de Sarzeda, foi estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos dirigidos especificamente a este território, que visam a sua operacionalização. Estes objetivos encontram-se organizados segundo três eixos estratégicos e apresentam-se seguidamente.

### **Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Sarzeda como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação**

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação dos espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Sarzeda.

### **Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Sarzeda**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;



- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural e social diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura, vivências e tradições locais.

### Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Sarzeda

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes como área complementar à Vila de Sernancelhe;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

Finalmente, importa ainda referir o procedimento para aprovação da ORU através de instrumento próprio, segundo o disposto no artigo 17.º do RJRU, e que se pode sintetizar nas seguintes quatro etapas:

1. Aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
2. Encaminhamento do projeto de ORU ao IHRU, I.P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias;
3. Submissão do projeto de ORU a discussão pública, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), para a discussão pública dos planos de pormenor;
4. Publicação do ato de aprovação da ORU, através de aviso na 2.ª série do Diário da República e de divulgação na página eletrónica do Município.

Este processo encontra-se também esquematizado na Figura 2 na página seguinte.

O PERU de Sarzeda encontra-se dividido em seis capítulos, em que o primeiro e presente capítulo se destina à apresentação do âmbito, enquadramento e procedimento legal da elaboração de uma ORU. O segundo capítulo procede ao enquadramento da ARU a nível territorial e no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor.

De seguida, no terceiro capítulo, é efetuada a caracterização e diagnóstico da ARU, abordando a sua história, evolução urbana, património cultural, população e socioeconomia, parque edificado e espaço público. O quarto capítulo, dedicado à Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU, visa apresentar a Visão Estratégica a desenvolver, os objetivos estratégicos e o Modelo Estratégico Territorial.

Por sua vez, o quinto capítulo procede à identificação, hierarquização, programação temporal das ações, culminando com a apresentação do seu programa de financiamento. Por último, o sexto capítulo diz respeito à

Operacionalização do PERU e aborda os apoios e incentivos para reabilitação urbana, apresentando o seu modelo de gestão e instrumentos de execução, bem como algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

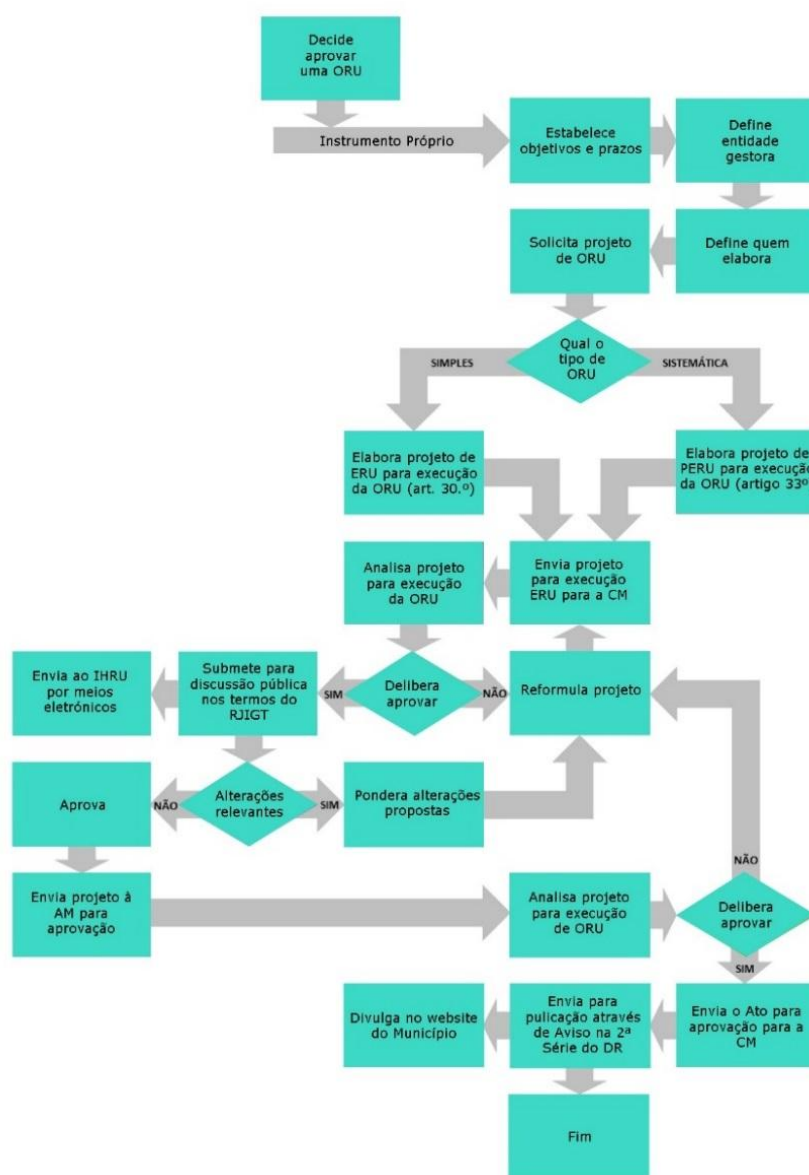


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU  
Fonte: IHRU, I.P., 2013

## 2. Enquadramento

### 2.1. Enquadramento conceptual e estratégico

A reabilitação urbana assume-se, nos nossos dias, como uma componente fundamental da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna (Preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009).

O **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de julho, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019 de 21 de maio, pela Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, e pelo DL n.º 10/2024 de 8 de janeiro, consagra o desígnio estratégico da regeneração dos centros urbanos, há muito sinalizado nos diversos instrumentos de política de ordenamento do território, urbanismo e habitação. Refira-se, no entanto, que foi o Decreto-Lei n.º 104/2004 o primeiro diploma legal dirigido em exclusivo ao tema da reabilitação urbana. Esse diploma revelou-se, porém, muito limitado no seu âmbito, sobretudo no que diz respeito à operacionalização do processo de reabilitação urbana e à execução das operações urbanísticas, razão pela qual foi substituído pela legislação atualmente em vigor.

A introdução dos conceitos de “área de reabilitação urbana” e de “operação de reabilitação urbana” constitui um dos aspetos diferenciadores do atual RJRU e normaliza a adoção de uma abordagem mais integrada ao desafio da reabilitação urbana. Esta integração apresenta dois níveis: por um lado, salvaguarda-se que a reabilitação urbana se dirige não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas também à sua dimensão funcional, económica, social, cultural e ambiental; por outro, procura-se responsabilizar e envolver no processo de reabilitação urbana tanto os poderes públicos como os privados, para o que contribui a obrigatoriedade de definição de benefícios fiscais e de outros incentivos à reabilitação e a possibilidade de adoção de instrumentos de execução mais eficazes, como é o caso das obras coercivas ou da expropriação.

O carácter complexo e, de certa forma, desafiador dos processos de reabilitação urbana reflete-se na indefinição conceptual que se continua a observar neste domínio da política de desenvolvimento urbano. São vários os conceitos que, apresentando âmbitos diversos, são muitas das vezes confundidos e utilizados de forma pouco rigorosa.

Assim sendo, apresentam-se, de seguida, os conceitos, de carácter mais técnico ou mais estratégico, que se destacam no léxico da reabilitação urbana:

**Reabilitação urbana** - a 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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios (Decreto-Lei n.º 307/2009).

**Reabilitação de edifícios** - a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 307/2009).

**Renovação urbana** – o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes (DGOTDU, 2005).

**Regeneração urbana** - consiste numa visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações/alterações (Roberts & Sykes, 2000).

No quadro do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e, mais especificamente, no âmbito da elaboração de um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), o conceito de regeneração urbana assume-se como a base conceptual e unificadora de um processo de intervenção na cidade que se pretende abrangente, integrador, estratégico, flexível, mobilizador e sustentável (Mendes, 2013). Assim definido, o conceito de regeneração urbana abrange um conjunto de intervenções que vão da simples recuperação do edifício ou do espaço público às ações de revitalização social e económica. Em sede de elaboração do PERU, a abordagem estratégica e integrada que o conceito de regeneração urbana reflete vai garantir que essas intervenções, de âmbito e carácter diverso, possam constituir um todo coerente e ser executadas de forma programada.

As orientações de carácter estratégico relativas à política de cidades e, mais especificamente, à regeneração urbana, encontram-se disseminadas pelos programas e planos territoriais de âmbito nacional, regional e municipal, com destaque para os PDM de segunda e terceira geração que, na maior parte dos casos, internalizaram no modelo de desenvolvimento territorial as preocupações relativas à recuperação e requalificação dos centros urbanos.



Na senda dos anteriores instrumentos da política de cidades, foram publicados dois documentos – Cidades Sustentáveis 2020 e a Estratégia Nacional para a Habitação – que estabelecem os grandes objetivos, de âmbito nacional, para a regeneração urbana.

A estratégia **Cidades Sustentáveis 2020**, publicada em setembro de 2015, no âmbito do quadro do Acordo de Parceria 2014-2020, afirma-se como um documento orientador do desenvolvimento urbano sustentável. No eixo estratégico 2 – Sustentabilidade & Eficiência, são identificados três objetivos estratégicos relativos à regeneração e reabilitação urbana:

- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e requalificando as frentes urbanas e protegendo os terrenos rústicos envolventes da urbanização avulsa e discriminando positivamente a ocupação dos vazios urbanos existentes, sem prejuízo da possibilidade de eventuais e excecionais necessidades de crescimento, devidamente enquadradas e programadas;
- Promover ações de reabilitação urbana nos centros históricos e em áreas urbanas e periurbanas com carências multidimensionais, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, a requalificação e reconversão de zonas industriais abandonadas e a qualificação do espaço público e das infraestruturas, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade, estética, paisagem e ambiente;
- Fomentar a regeneração urbana na perspetiva da valorização integrada do território, incluindo, não apenas a valorização física e a diversificação funcional, mas ações materiais e imateriais complementares de revitalização económica, social, cultural e ambiental, em especial em territórios urbanos desfavorecidos.

A **Estratégia Nacional para a Habitação**, aprovada através da Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho, veio definir uma estratégia para a habitação articulada com as outras dimensões da política de cidades, nomeadamente a reabilitação urbana e a revitalização demográfica e económica, para o período 2015-2031. A estratégia definida no documento assenta em três pilares fundamentais – reabilitação urbana, arrendamento habitacional e qualificação dos alojamentos. Em relação à reabilitação urbana, refere-se que recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições da estratégia. Os principais desafios que se colocam à reabilitação urbana são os seguintes:

- Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
- Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
- Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional.

O **Programa Nacional de Habitação 2022 -2026**, aprovado através da Lei n.º 2/2024, de 5 de janeiro, constitui o “instrumento que congrega, num único documento e numa perspetiva plurianual, o quadro de políticas para o

*setor da habitação, em desenvolvimento nos últimos anos, identificando as principais carências, bem como os instrumentos e objetivos para a sua progressiva eliminação”.*

As medidas a promover neste quinquénio, e que se encontram identificadas no Quadro seguinte, estruturam-se nos seguintes seis eixos de intervenção:

- Reforçar e qualificar o parque habitacional público enquanto resposta permanente;
- Garantir respostas de emergência;
- Incentivar a oferta privada e do terceiro setor de arrendamento a custos acessíveis;
- Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional;
- Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial;
- Promover a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais.

EIXOS	MEDIDAS
<b>Eixo 1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente</b>	Medida 1 - Programa 1.º Direito — Programa de Apoio ao Acesso à Habitação
	Medida 2 - Criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação
	Medida 3 - Execução do plano de reabilitação do parque habitacional público
	Medida 4 - Processo aquisitivo de imóveis
<b>Eixo 2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social</b>	Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT
	Medida 6 - Programa Porta de Entrada
<b>Eixo 3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis</b>	Medida 7 - Programa de Apoio ao Arrendamento (PAA)
	Medida 8 - Programa Porta 65 — Jovem
	Medida 8 -A - Programa Porta 65 +
	Medida 8 -B - Programa Arrendar para Subarrendar (PAS)
	Medida 9 - Reabilitar para arrendar — Habitação acessível
	Medida 10 - Habitação a custos controlados
<b>Eixo 4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional</b>	Medida 11 - Promoção de contratos de longa duração
	Medida 12 - Direito real de habitação duradoura
	Medida 13 - Proteção dos arrendatários e dos mutuários
	Medida 13 -A - Combate à especulação
	Medida 14 - Segurança e fiscalização do arrendamento
	Medida 15 - Estudo dos modelos internacionais de regulação do mercado de habitação
<b>Eixo 5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial</b>	Medida 16 - Da habitação ao habitat
	Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional
	Medida 18 - IFRRU 2030 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
	Medida 19 - Acompanhamento do regular funcionamento dos instrumentos de política habitacional junto dos municípios.

EIXOS	MEDIDAS
Eixo 6 — Promover a celeridade, a sustentabilidade e inovação das soluções habitacionais	Medida 20 - Promoção de novos modelos de habitação cooperativa e colaborativa
	Medida 21 - Inovação e sustentabilidade — Projeto-piloto de habitação pública
	Medida 22 - Codificação das normas técnicas de construção
	Medida 23 - Simplex do Licenciamento Urbanístico

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026

Fonte: PNH 2022-2026, 2024

## 2.2. Enquadramento territorial

O concelho de Sernancelhe situa-se no Norte de Portugal e pertence à sub-região do Douro (NUT III), zona Sul de Trás-os-Montes e Alto Douro e ao distrito de Viseu. É limitado a Norte por Tabuaço e São João da Pesqueira, a Este por Penedono e Trancoso, a Sul por Aguiar da Beira, a Sudeste por Sátão, e a Noroeste por Moimenta da Beira.

Sernancelhe enquadra-se na bacia hidrográfica do Rio Douro e caracteriza-se por uma “paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista” (Plural, 1995).

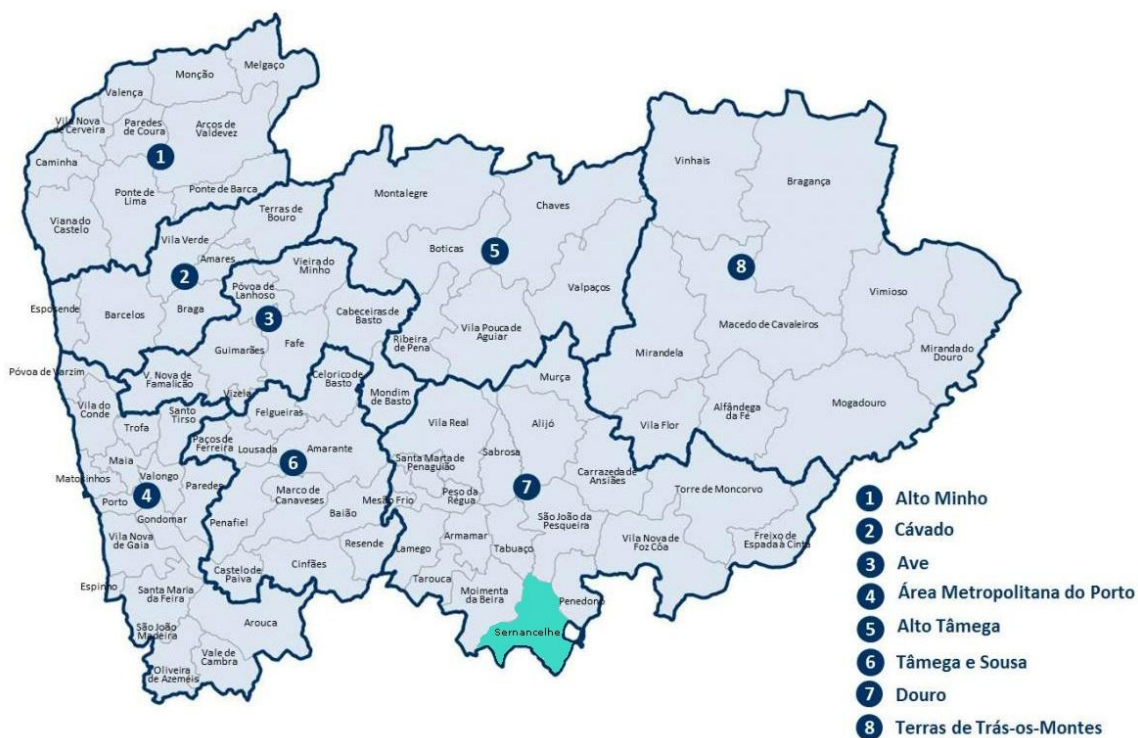


Figura 3 - NUT III da Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2015

Sernancelhe enquadra-se na bacia hidrográfica do Rio Douro e caracteriza-se por uma “paisagem onde dominam os imponentes volumes das Serras da Lapa e Zebreira e o vale do Rio Távora (...), usufruindo de uma grande diversidade paisagística e interessantes pontos de vista” (Plural, 1995).

O concelho de Sernancelhe apresenta uma área total de 228,6 Km<sup>2</sup> e após a reorganização administrativa do território, imposta pela Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, encontra-se dividido nas seguintes 13 freguesias: Arnas, Carregal, Chosendo, Cunha, Faia, Granjal, Lamosa, Vila da Ponte, Quintela, União das Freguesias (UF) de Fonte Arcada e Escurquela, UF de Sernancelhe e Sarzeda, UF de Penso e Freixinho e UF de Ferreirim e Macieira. De acordo com a informação disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), relativa ao Censos 2021, Sernancelhe contava nesse ano com 5.692 indivíduos residentes, mostrando um ligeiro aumento face aos 5.671 habitantes registados em 2011, e sendo a sua densidade populacional de 24,9 hab./km<sup>2</sup>.

A ARU de Sarzeda, abrangendo uma área de 11,87 hectares, localiza-se na UF de Sernancelhe e Sarzeda, no prolongamento da vila, a nascente desta, tendo-se provavelmente desenvolvido pela sua proximidade. O casario, que se caracteriza pelas construções em pedra, desenvolve-se dos dois lados da Avenida principal, tendo na parte mais antiga sido formados dois bairros: o do Norte, que tem como centro a Igreja, e o do Sul, a Moita, que circunda a capelinha de S. Sebastião. Os principais elementos de interesse são a Igreja Paroquial, a Capela de S. Sebastião e os vários tanques e fontes dispersos na área urbana.

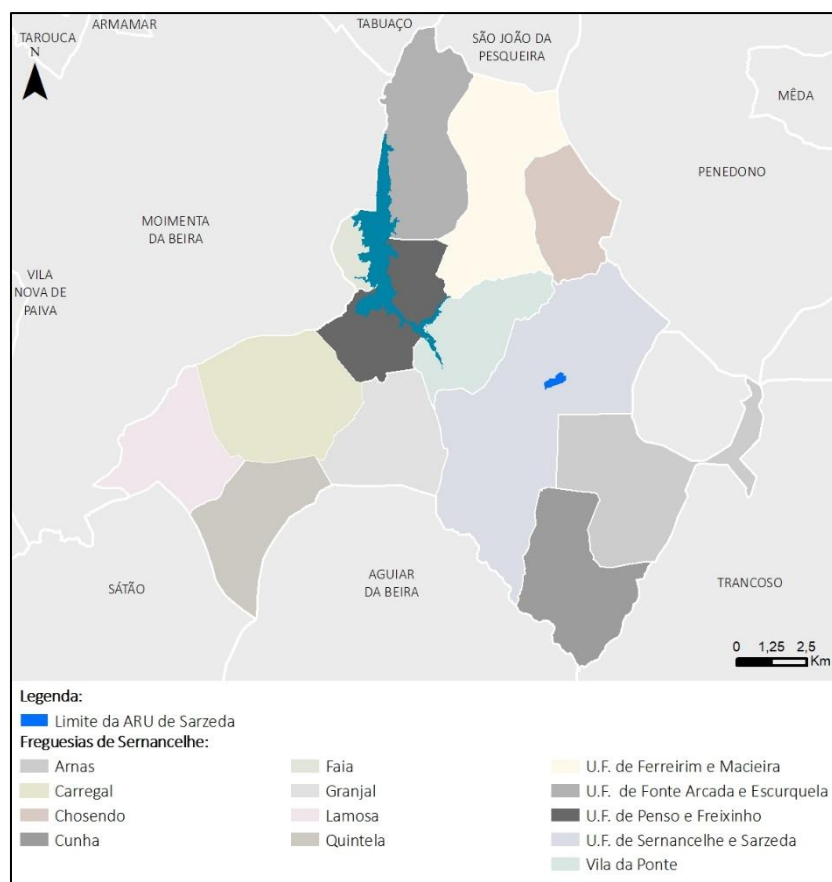


Figura 4 - Enquadramento territorial da ARU de Sarzeda



Os habitantes são conhecidos pelo forte espírito comunitário que os une, tendo fama de bem-receber. Possuindo uma envolvente rural, verifica-se a importância da agricultura, observável nas áreas cultivadas que envolvem o aglomerado, mas também nos ofícios, associados a matérias como a madeira, o mármore e o granito. É de referir a importância da castanha, tendo Sarzeda vencido já vários concursos anuais, mas também outros produtos típicos, tais como o pão, salpicão, presunto e vinho. A padroeira de Sarzeda é Santa Bárbara, cujas festas decorrem no primeiro domingo de agosto. O principal acesso viário a Sarzeda é realizado através da EN229, uma estrada nacional que liga Viseu a S. João da Pesqueira. Encontra-se a cerca de 3 Km do centro da vila de Sernancelhe (menos de 5 minutos de carro) e 12 Km de Penedono. Com uma localização central, Sarzeda encontra-se ainda próxima de outras povoações do concelho de Sernancelhe, tal como Chosendo (9 Km), Ferreirim (12 Km) e Vila da Ponte (7Km).

Para além da ARU de Sarzeda, existem no concelho de Sernancelhe mais 19 ARU, cuja localização se apresenta na Figura 5, atualizada à data. Partindo deste enquadramento, dada a necessidade de garantir que a estratégia de reabilitação urbana da ARU de Sarzeda se encontra alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho, foi elaborado o Quadro 2, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

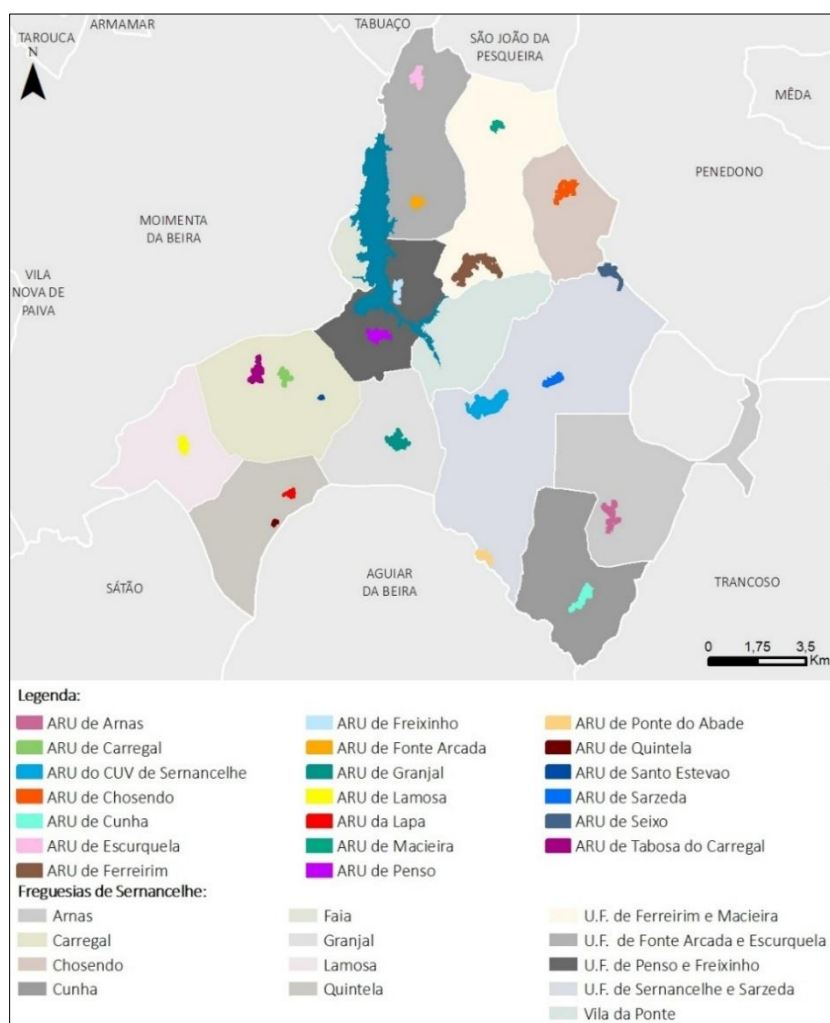


Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe

## ARU DA ALDEIA DE SANTO ESTÊVÃO

### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

### 2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## ARU DE ARNAS

### Eixo 1 – Valorização e promoção do Carácter e Identidade de Arnas como fator de atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização e identificação dos elementos patrimoniais de Arnas (elementos não classificados com interesse patrimonial e elementos de interesse) contribuindo para o reforço do seu carácter e identidade;
- 1.2. Requalificação e beneficiação do espaço público envolvente aos principais elementos de interesse de Arnas, promovendo o seu enquadramento, integração e qualificação;
- 1.3. Qualificação e beneficiação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.4. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Arnas;
- 1.5. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos.

### Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais de Arnas

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais

### Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação de Arnas

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## ARU DE CARREGAL

### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano do Carregal

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

### 2 - Revitalização económica e social do centro urbano do Carregal

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;

2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

### 3 - Robustecimento da função habitacional do centro urbano do Carregal

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## ARU DO CENTRO URBANO DA VILA DE SERNANCELHE

### Turismo

**Objetivo Estratégico 1 – Desenvolver e apostar no setor do turismo**, através da valorização dos património e recursos endógenos e da aposta na diversidade económica e cultural, atraindo novas atividades, que revitalizem a Vila, articulando-se com os restantes núcleos urbanos numa estratégia de desenvolvimento integrado.

### Ambiente

**Objetivo Estratégico 2 – Promover a qualidade ambiental do centro urbano de Sernancelhe**, através da requalificação dos espaços públicos e espaços verdes existentes e criação de novos espaços, garantindo a continuidade do espaço público, reforçando o papel das centralidades existentes/a criar e apostando em medidas que promovam melhorias no ambiente urbano

### Vivência

**Objetivo Estratégico 3 – Fomentar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos**, melhorando as condições de habitabilidade, e o acesso equitativo a equipamentos, infraestruturas e serviços, assegurando uma multifuncionalidade económica e social, revitalizando e consolidando a Vila de Sernancelhe como um polo urbano de importância supramunicipal.

### Mobilidade

**Objetivo Estratégico 4 – Promover a melhoria da mobilidade**, através da criação/melhoria dos espaços de circulação pedonal, ciclável e motorizada e promoção da acessibilidade, com a gestão da via pública e outros espaços de circulação.

### Identidade

**Objetivo Estratégico 5 – Valorizar a identidade e património da Vila de Sernancelhe**, através de da proteção e promoção do seu património cultural e natural, recursos endógenos e produtos tradicionais, a par da promoção de uma oferta cultural diversificada, apoiada na história do Município, visando a afirmação da imagem e identidade de Sernancelhe.

## ARU DE CHOSENDO

### Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Chosendo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Chosendo.

### Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Chosendo

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

### Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Chosendo

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

#### ARU DE CUNHA

##### **Eixo 1 – Valorizar o Carácter e Identidade de Cunha como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação**

- 1.1. Valorização do Património Cultural (Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial e Elementos de Interesse) contribuindo para o carácter e identidade de Cunha;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Cunha.

##### **Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Cunha**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

##### **Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Cunha**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

#### ARU DE ESCURQUELA

##### **Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ecurquela**

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos e criação de espaços de recreio e lazer.

##### **Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ecurquela**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada

##### **Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ecurquela**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

#### ARU DE FERREIRIM

##### **Eixo 1 – Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Ferreira como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação**

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;

- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação da rede de espaços públicos existente, e criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da conectividade e acessibilidade da rede de espaços abertos, valorizando a relação com a paisagem envolvente.

#### **Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ferreirim**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais;
- 2.5. Fomento da instalação de novas atividades, negócios e investimento, assegurando uma multifuncionalidade económica e social.

#### **Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ferreirim**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

### **ARU DE FREIXINHO**

#### **Eixo 1 – Promover o Carácter e Identidade do centro urbano de Freixinho**

- 1.1. Promoção do Património Cultural Material e Imaterial de Freixinho como elemento de diferenciação e divulgação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação e valorização do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.5. Promoção da articulação e conectividade da rede de espaços abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Freixinho.

#### **Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Freixinho**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

#### **Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Freixinho**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

### **ARU DE FONTE ARCADE**

#### **1 – Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

#### **2 – Reforço da função habitacional do centro urbano**

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## ARU DE GRANJAL

### Eixo 1 – Reforçar o carácter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Granjal

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e estadia, e criação de espaços de recreio e lazer;
- 1.5. Promover a conectividade e a acessibilidade da rede de espaços abertos.

### Eixo 2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Granjal

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

### Eixo 3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Granjal

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## ARU DE LAMOSA

### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano de Lamosa

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia e os espaços verdes.

### 2 - Fortalecimento da função habitacional do centro urbano de Lamosa

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

### 3 – Revitalização económica e social do centro urbano de Lamosa

- 3.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 3.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 3.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.

## ARU DA LAPA

### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;



- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos.

## **2 - Reforço da função habitacional do centro urbano**

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## **ARU DE MACIEIRA**

### **1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano**

- 1.1. Valorização do património cultural, material e imaterial como fator de diferenciação;
- 1.2. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer.

### **2 - Reforço da função habitacional do centro urbano**

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
- 2.2. Reabilitação dos edifícios em mau estado de conservação;
- 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- 2.4. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas.

## **ARU DE PENSO**

### **1 – Potenciar a identidade do centro urbano de Penso como gerador de atratividade e diferenciação**

- 1.1. Valorização e divulgação do património cultural, material e imaterial de Penso, como elemento diferenciador e potenciador do seu caráter e identidade;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Promoção da rede de espaços públicos abertos, reforçando a unidade e identidade urbana de Penso.

### **2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Penso**

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais.

### **3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Penso**

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

## **ARU DE PONTE DO ABADÉ**

### **1 – Reforçar o caráter, a identidade e a atratividade turística do centro urbano de Ponte do Abade**

- 1.1. Valorização dos elementos de interesse materiais e imateriais existentes, como fatores de atratividade e diferenciação do centro urbano de Ponte do Abade;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;

<p>1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;</p> <p>1.4. Qualificação e valorização da rede de espaços abertos, fomentando a criação de uma rede de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população;</p> <p>1.5. Promoção da estrutura ecológica urbana, através da promoção dos espaços verdes e permeáveis e da introdução de vegetação em contexto urbano.</p>
<p><b>2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ponte do Abade</b></p> <p>2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;</p> <p>2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;</p> <p>2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada.</p>
<p><b>3 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ponte do Abade</b></p> <p>3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;</p> <p>3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;</p> <p>3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.</p>

## ARU DE QUINTELA

### 1 - Reforço da identidade e atratividade turística do centro urbano

- 1.1. Reabilitação dos edifícios antigos com maior valor identitário;
  - 1.2. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- Qualificação da rede de espaços públicos e criação de espaços de recreio e lazer

### 2 - Reforço da função habitacional do centro urbano

- 2.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e de fomento da segunda habitação;
  - 2.2. Reabilitação dos edifícios habitacionais em mau estado de conservação;
  - 2.3. Dinamização do mercado imobiliário local;
- Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas

## ARU DE SEIXO

### 1 - Promover e dinamizar o Carácter e Identidade do Seixo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação

- 1.1. Valorização do património cultural como fator de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente, e promovendo a articulação e conectividade da rede de espaços abertos.

### 2 - Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano do Seixo

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais;
- 2.5. Promover as dinâmicas sociais e económicas, fomentando os novos negócios e investimentos.

### 3 - Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano do Seixo

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

#### TABOSA DO CARREGAL

##### Eixo 1 - Valorizar e dinamizar o carácter, identidade e atratividade turística

- 1.1. Valorização do património cultural, natural e paisagístico como fatores de atratividade e diferenciação;
- 1.2. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos e elementos construídos com maior valor identitário;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.4. Requalificação do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente, e promovendo a articulação e conectividade da rede de espaços abertos.

##### Eixo 2 - Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais

- 2.1. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.2. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.3. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.4. Revitalização do centro urbano através da aposta nos recursos endógenos, na cultura e nas tradições locais;
- 2.5. Promover as dinâmicas sociais e económicas, fomentando os novos negócios e investimentos.

##### Eixo 3 - Promover a função habitacional e a reabilitação

- 3.1. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.2. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.3. Dinamização do mercado imobiliário local.

Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe

## 2.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

De modo a garantir uma estreita e correta articulação da ORU de Sarzeda com as orientações estratégicas supramunicipais e municipais, torna-se essencial enquadrar e articular a presente operação com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) em vigor, visando uma reabilitação urbana articulada e que contribua fortemente para a melhoria das condições de habitabilidade e para a qualidade de vida da população residente.

Os instrumentos que enquadram e orientam o desenvolvimento da visão, dos objetivos estratégicos e do plano de ação da ORU que aqui se apresenta são:

- O Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte (PROT-Norte);
- O Plano Diretor Municipal de Sernancelhe (PDM).

### 2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Região Norte (PROT-Norte), como instrumento de gestão territorial de âmbito regional, define “a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas a nível nacional e considerando as estratégias municipais de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território” (art.º 52.º do D.L. n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, alterado pelo D.L. n.º 80/2015 de 14 de maio).



Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação)

Fonte: CCDRN, 2024: 148

Em 2009, foi elaborado o PROT-Norte, e embora não tenha sido aprovado, apresentava como objetivo central a promoção e reforço da coesão territorial, atingível através da “crescente equidade territorial de acesso a bens, serviços e oportunidades, (...) através da máxima eficiência das intervenções – em termos de rapidez de efeitos e de universalização – num contexto de utilização sustentável dos recursos” (CCDRN, 2009: 24).

Na sequência da aprovação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), foi publicada a Resolução de Conselho de Ministros nº 177/2021, de 17 de dezembro, que determina a elaboração do PROT-NORTE. O novo PROT-NORTE (a aguardar aprovação) pretende territorializar a Estratégia NORTE2030, aprovada pelo Conselho Regional do Norte em 2020, adotando a visão estabelecida na Estratégia de Desenvolvimento do Norte para o período de programação 2021-27 das Políticas da União Europeia:

*“Desenvolvimento do Norte e sua afirmação internacional pela melhoria do bem-estar material e imaterial da sua população, resultante de simbiose sustentável, diferenciadora e coesiva entre gestão do território, solidariedade social, aposta no conhecimento e competitividade da economia”.*

O PROT-NORTE, cujo modelo territorial se ilustra na Figura 6, apresenta 10 Desafios Territoriais e 39 Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT), que se encontram elencados no Quadro seguinte.

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D1 – UM NORTE ATRATIVO QUE REFORÇA O EQUILÍBRIO GERACIONAL E PROMOVE A DIVERSIDADE CULTURAL	1.1. Aumentar a atratividade populacional e melhorar o diálogo intergeracional e intercultural
	1.2. Assegurar formas de conciliação entre a esfera pessoal, familiar e profissional, e promover um envelhecimento ativo e saudável
	1.3. Aumentar o acesso à diversidade cultural e melhorar o equilíbrio regional
D2 – UM NORTE QUE REAFIRMA A ÁGUA COMO GARANTE DA IDENTIDADE E PERENIDADE	2.1. Melhorar a resiliência hídrica do território
	2.2. Reforçar as disponibilidades e as reservas de água em função dos usos
	2.3. Promover a melhoria da eficiência do uso da água
D3 – UM NORTE EFICIENTE E ELETRIFICADO COM ENERGIAS RENOVÁVEIS	3.1. Reforçar a exploração das Fontes de Energia Renováveis (FER) para produção de eletricidade e H2
	3.2. Dinamizar o armazenamento de energia e o reforço das infraestruturas de rede
	3.3. Promover a mobilidade elétrica e o recurso H2
	3.4. Melhorar a suficiência, eficiência e resiliência do edificado
D4 – UM NORTE NA LIDERANÇA DA NEUTRALIDADE CARBÓNICA	4.1. Mitigar emissões nos territórios de emissões elevadas de GEE com stocks baixos de carbono
	4.2. Preservar os stocks de carbono nos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono elevados
	4.3. Aumentar o sequestro e os stocks de carbono dos territórios com emissões baixas de GEE e stocks de carbono baixos
D5 – UM NORTE QUE AFIRMA O VALOR DO SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO	5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural
	5.2. Promover uma natureza sustentável valorizada por todos
	5.3. Assegurar a conservação do solo e uma gestão sustentável dos recursos hídricos e geológicos
	5.4. Reforçar a interação entre a Sociedade e a Natureza, uma Saúde única de todos para todos
	5.5. Conhecer as vulnerabilidades, diminuir os riscos e aumentar a resiliência
D6 – UM NORTE MAIS INCLUSIVO, JUSTO E EQUITATIVO PARA TODOS	6.1. Melhorar o acesso à habitação e as condições de habitabilidade
	6.2. Promover a equidade e a justiça educativa



COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES	6.3. Ganhar em saúde reforçando a inovação, a equidade e a resiliência populacional
	6.4. Minorar as vulnerabilidades, melhorar a inclusão e promover a justiça espacial
	7.1. Reforçar o sistema científico e tecnológico e aumentar a prestação inovadora da Região
	7.2. Valorizar o capital humano, gerar emprego de qualidade e aumentar a produtividade
	7.3. Desenvolver um turismo sustentável e inclusivo
D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO, ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO	7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades
	7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta
	8.1. Promover a transição tecnológica melhorando a acessibilidade digital e as telecomunicações
	8.2. Reforçar as infraestruturas para a internacionalização
	8.3. Organizar redes e serviços de transportes coletivos rodoviários adequados aos modelos de ocupação territorial
D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO	8.4. Diminuir a dependência dos cidadãos do transporte individual motorizado nas deslocações de proximidade e nas ligações interurbanas
	8.5. Organizar e gerir uma rede rodoviária regional de intermediação entre a rede nacional e as redes municipais
	9.1. Reforçar o papel dos centros urbanos enquanto âncoras de inovação, atratividade e afirmação externa
	9.2. Melhorar o acesso aos serviços de interesse geral para uma maior justiça socio-espacial
	9.3. Melhorar as articulações interurbanas e rurais-urbanas
D10 – UM NORTE QUE REFORÇA O SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA	9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana
	10.1. Acelerar os ciclos de planeamento cometidos à Administração Central
	10.2. Reforçar a dimensão estratégica e programática dos PDM
	10.3. Qualificar a gestão territorial

Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte  
Fonte: CCDRN, 2024

No contexto urbano, o modelo territorial definido pelo PROT-NORTE pretende uma qualificação que passa pela aposta diferenciadora no desenvolvimento rural e na intensificação da ligação dos centros urbanos com toda a envolvente, estruturando o policentrismo urbano e criando mecanismos que desencadeiem processos inovadores em torno de missões prioritárias em matéria de desenvolvimento de complementaridades e redes de cooperação urbanas. Entre as várias políticas públicas estabelecidas por este documento, destacam-se as seguintes, para o território de Sarzeda:

- Cooperar na afirmação do eixo urbano, numa estratégia potencialmente inter-regional, assumindo que os pequenos centros urbanos têm de reforçar as complementaridades tendo em vista construir economias de escala, nomeadamente na provisão de serviços coletivos ou no desenvolvimento turístico;



- Apoiar a dinâmica de investimento produtivo que se verifica no território, solucionando de forma efetiva, coletiva ou individual, o problema da escassez de água para rega, mas simultaneamente, encontrando soluções de sistemas de produção, tecnologias, equipamentos e cultivares que respondam de forma mais eficiente à falta de água crónica e permitam a melhoria da condição dos solos no que ao *stock* de carbono diz respeito;
- Fomentar soluções de trabalho e de vida que permitam estabilizarem condições dignas à mão de obra necessária para este reforço da atividade agropecuária do território;
- Fomentar o turismo rural associado a estes territórios de excelência agroalimentar e todas as atividades produtivas e culturais conexas ao mundo rural que garantam a qualidade da experiência.

### 2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe

A segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe foi publicada em Diário da República, 2.ª série n.º 83 de 30 de abril de 2025, através do Aviso n.º 11229/2025/2. De acordo com o artigo 2.º do regulamento (Objetivos e Estratégia), o Plano mantém o objetivo principal preconizado no anterior PDM de 2015 de consolidar o papel do concelho de Sernancelhe no contexto regional. Apresenta as seguintes opções territoriais:

*“a) Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes;*

*b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*

*c) Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial;*

*d) Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias;*

*e) Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial;*

*f) Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico;*

*g) Preservar e valorizar a biodiversidade e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos; e*

*h) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços.”*

No Relatório de Fundamentação da Proposta (CM Sernancelhe, 2025: 51), é enunciada a seguinte visão de futuro para Sernancelhe 2030:

*“um cenário de continuidade, marcado pela ambição de querer fazer de Sernancelhe um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”.*

Partindo desta conjectura foram mantidos os quatro desígnios que agrupam as opções estratégicas de base territorial, as quais foram reformuladas e a partir dos quais foi especializado o Modelo Territorial de Sernancelhe e que se encontram identificados no Quadro seguinte.

DESÍGNIOS	OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE BASE TERRITORIAL
<b>Um território mais Aberto e Atrativo:</b> <b>Desencravar e Irradiar</b>	Garantir a pela inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes
	Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho
<b>Um território mais dinâmico e competitivo:</b> <b>Diversificar e Qualificar</b>	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
<b>Um território mais Equilibrado e Ordenado:</b> <b>Estruturar e Harmonizar</b>	Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial
	Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico
<b>Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida: Preservar e Universalizar</b>	Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos
	Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços

Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

O Modelo territorial elaborado para o concelho de Sernancelhe encontra-se dividido em duas Unidades Territoriais com características específicas, Norte e Sul. A **Unidade Territorial Norte** abrange todo o setor norte de Sernancelhe e inclui duas subunidades, Vila da Ponte e Ferreirim, que são os seus principais aglomerados. Por sua vez, a **Unidade Territorial Sul** inclui o resto do concelho, dividindo-se nas subunidades territoriais de Sernancelhe e Carregal/Tabosa. Este setor é polarizado pela Sede do Concelho e diferencia-se pela presença de importantes valores patrimoniais, naturais e culturais.

A ARU de Sarzeda enquadra-se na **Unidade Territorial 1.1. Ferreirim**, o aglomerado que dá nome a esta unidade territorial constitui também o seu principal polo de estruturação urbana, articulando em seu redor os restantes aglomerados – Fonte Arcada, Escurquela, Macieira e Chosendo. O povoamento nesta unidade encontra-se fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente a EM505, da EM506 e da EM506-1.

Esta unidade territorial apresenta uma baixa densidade demográfica, a nível produtivo destaca-se a ocupação agrícola, designadamente os sistemas culturais e parcelares complexos, a agricultura com espaços naturais, a vinha e o pomar e as culturas anuais de sequeiro, e a ocupação agroflorestal.

O PDM de Sernancelhe refere Sarzeda como uma das principais áreas de concentração da população, após a sede do município, a par com Ferreirim e Vila da Ponte, sendo ainda das mais dotadas de serviços especializados, prevendo que este aglomerado seja integrado, no futuro, na sede de concelho, consolidando um polo urbano mais alargado, e que Sarzeda possa complementar o papel de polo dinamizador socioeconómico do município.

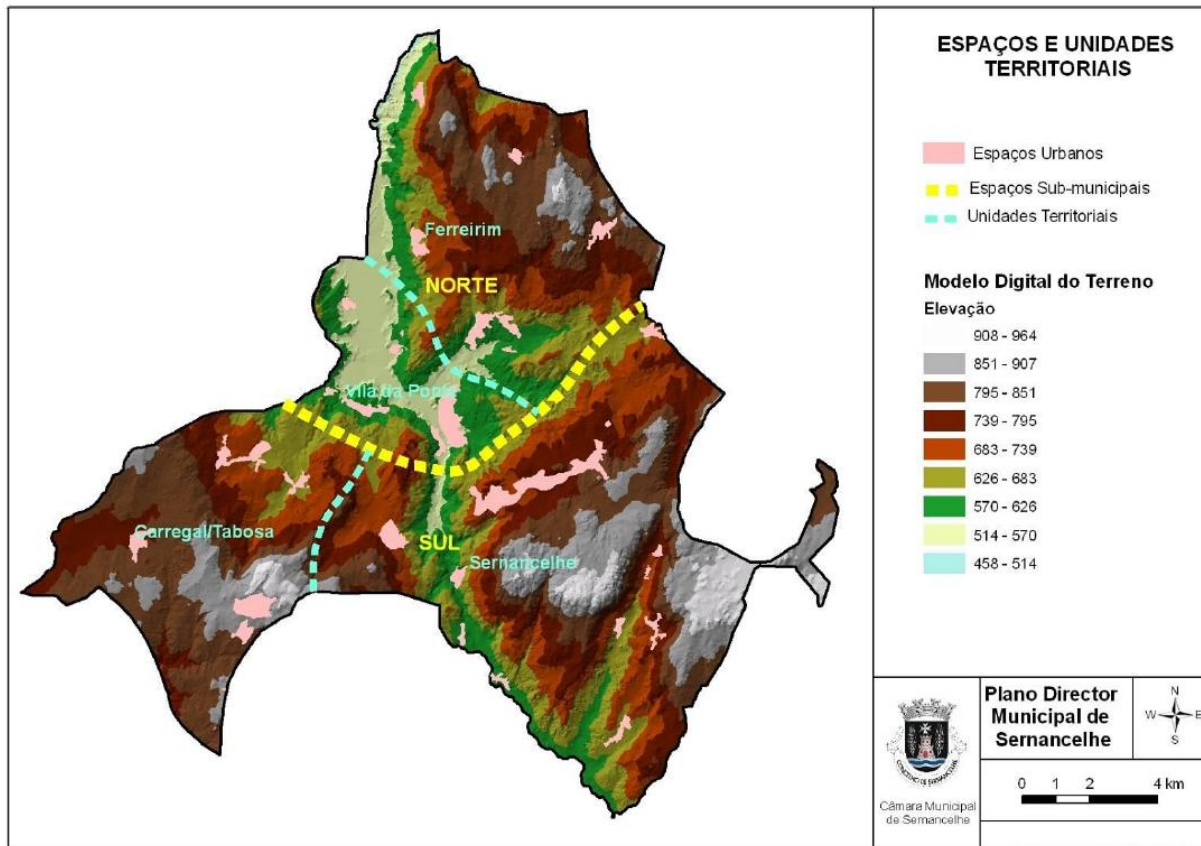


Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025: 62

Relativamente à análise da carta de ordenamento do PDM de Sernancelhe, cujo extrato se apresenta na Figura 8, verifica-se que a ARU de Sarzeda incide nas seguintes categorias de solo urbano:

- Espaços centrais de nível II;
- Espaços habitacionais;
- Espaços urbanos de baixa densidade;

Encontra-se ainda identificada a Rede estruturante principal, formada pela Estrada Nacional EN229, que passa a Sul do aglomerado urbano.

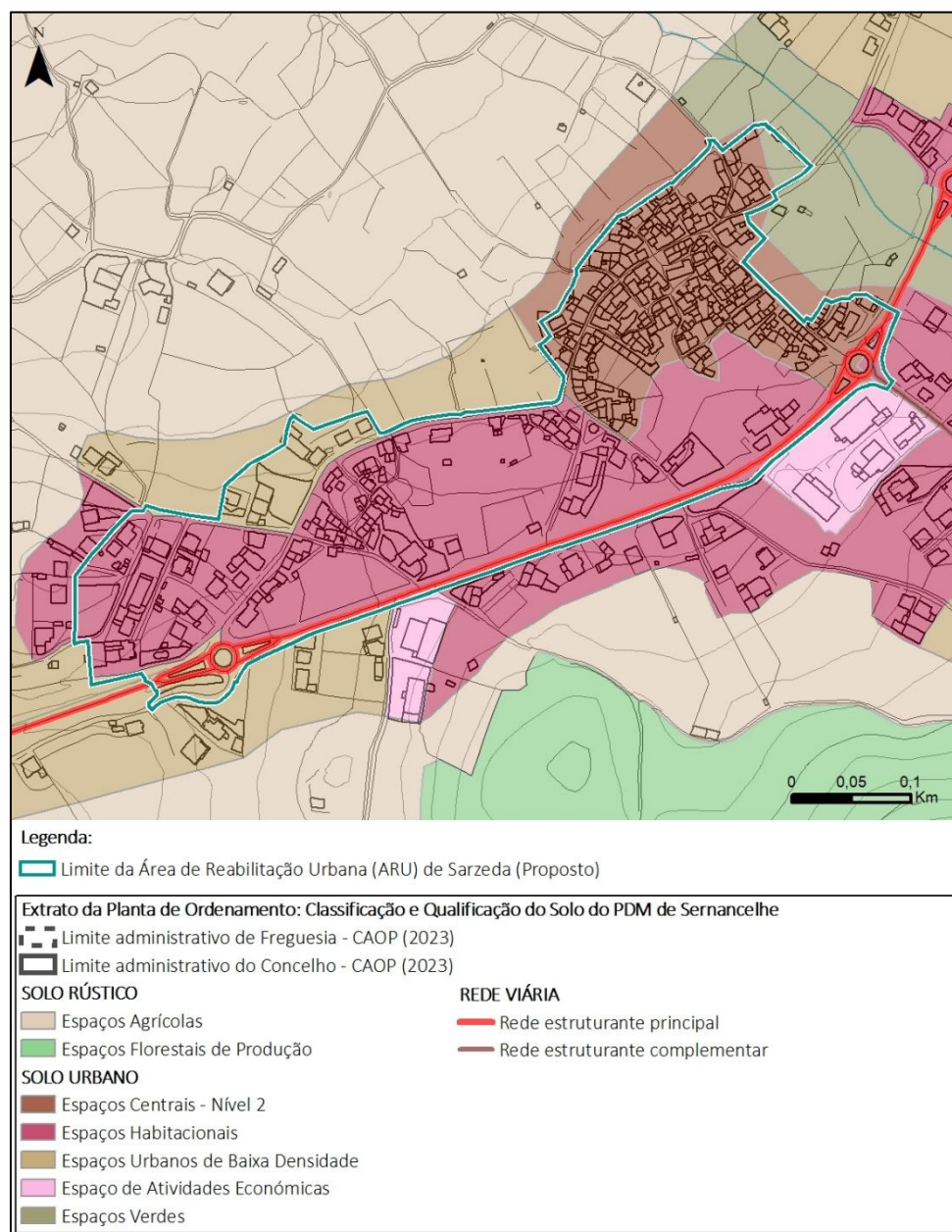


Figura 8 - Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025

No âmbito do PDM de Sernancelhe, consideram-se ainda as várias opções territoriais do PDM e respetivos objetivos estratégicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano de Sarzeda identificados no Quadro seguinte.

Como se verifica pela sua análise, a estratégia para a ARU de Sarzeda possui complementaridade com a grande maioria das opções estratégicas estabelecidas para o concelho de Sernancelhe, destacando-se pelas suas especificidades territoriais, as opções: “1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes”, “2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho”, “4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias”, “5. Reforçar as redes

de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial” e “8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços”, que partilham os mesmos objetivos que a ORU de Sarzeda.

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DE SARZEDA
1. Garantir a plena inserção do concelho na rede viária nacional e a articulação com os centros urbanos e os territórios envolventes	1.1. Melhorar as ligações entre o concelho e os eixos viários estruturantes	X
	1.2. Melhorar a articulação do concelho com os territórios envolventes	X
2. Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho	2.1. Consolidar o papel e as funções urbanas e económicas da vila	
	2.2. Criar condições para a atração e fixação de novos residentes	X
	2.3. Atrair e fixar iniciativas e investimentos ligados aos recursos territoriais	X
3. Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial	3.1. Incentivar e apoiar a modernização e reestruturação do sector agroindustrial	
	3.2. Criar condições para a instalação de novas unidades industriais	
	3.3. Reforçar a imagem/marca municipal associada aos produtos agrícolas	X
4. Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias	4.1. Reforçar a capacidade de atração turística do concelho	X
	4.2. Criar condições para a instalação de novas unidades turísticas	X
	4.3. Articular os projetos/produtos turísticos com a base económica local	X
5. Reforçar as redes de infraestruturas e de equipamentos de suporte à integração e coesão territorial	5.1. Reforçar o papel e as funções urbanas de Vila da Ponte e Ferreirim	
	5.2. Requalificar as redes de infraestruturas e de equipamentos coletivos	X
6. Ordenar e qualificar os espaços urbanos, harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	6.1. Redelimitar e requalificar os perímetros urbanos do concelho	
	6.2. Conter e disciplinar a expansão urbana e a edificação dispersa	
	6.3. Harmonizar e compatibilizar os diferentes usos do solo rústico	X
7. Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos	7.1. Proteger e valorizar os elementos da Estrutura Ecológica Municipal	X
	7.2. Utilizar de modo eficiente e sustentável os recursos naturais	
	7.3. Prevenir e minimizar os riscos naturais e tecnológicos	
	7.4. Proteger e valorizar o património natural, paisagístico e cultural	X
8. Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e equipamentos e na universalidade do acesso aos respetivos serviços	8.1. Garantir a manutenção de serviços públicos nos espaços rurais	X
	8.2. Melhorar a acessibilidade e as condições de mobilidade nos espaços rurais	X

Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe  
Fonte: CM Sernancelhe, 2025



## 3. Caracterização e diagnóstico

### 3.1. Caracterização do território

Neste capítulo, apresenta-se a caracterização da área urbana delimitada como ARU de Sarzeda, que teve como base a análise de diversos descritores territoriais, cujo principal objetivo é perceber as suas dinâmicas, pontos fortes e fracos e aferir a sua identidade. Esta caracterização teve como principais fontes de informação: a caracterização do território elaborada no âmbito do PDM de Sernancelhe; análise bibliográfica diversa; a informação estatística dos Censos 2011 e 2021, ao nível da subsecção estatística; e os levantamentos de campo realizados pela equipa técnica.

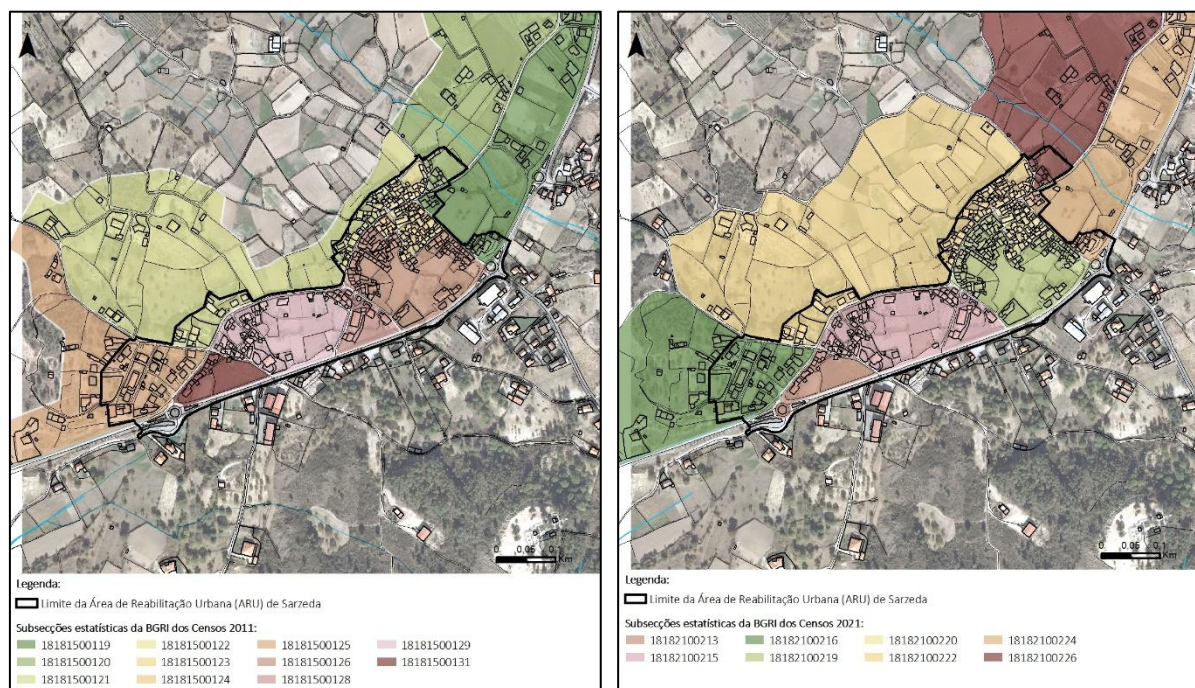


Figura 9 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita  
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

No que concerne às bases de dados e elementos bibliográficos analisados, destacam-se de modo especial os dados disponibilizados pelo INE, concretamente os Censos 2021 – BGRI (Base Geográfica de Referência de Informação). Nos casos em que a informação não estivesse disponível nos Censos 2021, foram considerados os dados dos Censos 2011 – BGRI. A BGRI é uma base de dados que apresenta a informação estatística dos Censos 2021 e 2011 georreferenciada por subsecções que, por sua vez, consubstanciam unidades territoriais homogéneas, que podem corresponder a bairros, lugares ou parte de um lugar. No cartograma seguinte,



encontram-se espacializadas, as subsecções estatísticas que foram selecionadas como sendo as que melhor representavam o território da ARU de Sarzeda. A BGRI foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado.

Neste contexto, foram também consultadas outras fontes e bases bibliográficas, como por exemplo a cartografia de base, documentos de âmbito estratégico e histórico, informação recolhida no local, entre outros. Estes dados foram especialmente relevantes para as seguintes temáticas: rede viária e mobilidade, estrutura urbana, espaço público e património cultural e demais elementos de interesse.

### 3.1.1. Enquadramento histórico

Sernancelhe constitui um concelho com ocupação humana remota, como comprovam os diversos elementos históricos que se localizam um pouco por todo o seu território, podendo-se observar vestígios desde a época castreja e do período da romanização, e que sugerem que aqui teriam existido algumas das povoações mais antigas de Portugal. A primeira referência a Sernancelhe surge em 960, quando a Condessa D. Flámulas ordena a venda de vários castelos, entre eles os de Riba Douro e Sernancelhe (*“Seniorzelli”*). A ocupação deste território pelos árabes ocorreu entre os séculos X e XI, resultando na sua destruição e consequente despovoamento.

Não existem muitos indícios sobre a origem de Sarzeda, sendo que os vestígios mais antigos parecem remontar à época medieval, tendo-se registado a presença de diversas sepulturas escavadas na rocha em vários locais dispersos pela antiga freguesia. A sua toponímia original teria provavelmente sido *“Cezeda”*, como referência a cereceda, cerdeiral, local com um ajuntamento de cerdeiras (também denominada por cerejeira-brava).

Existem ainda evidências que Sarzeda já pertenceu à Ordem de Malta, como comprova a imagem da Cruz da Ordem de Malta que se encontra gravada na fachada principal da Igreja, bem como o marco junto a este edifício religioso. Até 1834, a Comenda de Malta teve aqui direito de apresentação do seu cura.

Durante as invasões francesas, Sarzeda terá sido devastada, à semelhança de outras povoações localizadas na margem direita do Rio Távora, causando o abandono pela população. Nessa altura, celebrou-se uma grande gruta situada no sítio do Mordomo (distante do povoado e da ARU), a qual é formada por um grande penedo suspenso noutros menores, produzindo um grande espaço, que permitiu albergar várias vezes as pessoas que aqui se vinham refugiar.

Até 2013, Sarzeda foi sede da freguesia homónima, a qual foi extinta e agregada à freguesia de Sernancelhe, criando-se a União das Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda.

### 3.1.2. Evolução da forma urbana

Neste subcapítulo, apresenta-se uma **análise da evolução do território** e da estrutura da ARU de Sarzeda, visando compreender o modo como ocorreu a origem e evolução deste território, tanto em termos formais, como funcionais. Este estudo incidiu na análise do desenvolvimento do seu tecido urbano ao longo do tempo, tendo como base a interpretação da informação obtida das subsecções estatísticas do INE, que evidenciam o número de edifícios construídos, bem como a respetiva época de construção. A partir desta informação, é possível identificar quais as zonas de génese mais antiga e mais recente, possibilitando delinear o percurso evolutivo desta área urbana. Os dados fornecidos pelos Censos 2021, permitiram analisar o edificado por época de construção, ao nível da subsecção estatística.

Segundo os dados disponibilizados pelos Censos 2021, os períodos de construção mais significativos, transversalmente aos três níveis territoriais apresentados (concelho, freguesia e ARU), situam-se entre 1946 e 2000. Na ARU de Sarzeda existiam 19 edifícios anteriores a 1945. Entre 1946 e 1980 assinala-se um pico construtivo no qual surgiram 98 novos edifícios. Entre 1981 e 2000 assinalam-se mais 53 edificações. O decréscimo de construções acentua-se no intervalo entre 2001 e 2010 em que se volta a assistir a uma diminuição da intensidade de construção, contando com apenas 16 novos edifícios. Na última década, 2011 a 2021, regista-se a edificação de 6 edifícios. O levantamento de campo esclareceu existirem 10 edifícios com construção anterior a 1900.

Analisando as subsecções onde os edifícios foram construídos em cada um destes períodos, verifica-se que a zona com origem mais remota na ARU de Sarzeda situa-se a leste, encontrando-se associada à Igreja Paroquial e Capela de S. Sebastião, denotando-se a área circundada pela Rua do Cieiro, Avenida Principal, Largo da Fonte e Estrada Nacional 229.

Este núcleo de edificação mais compacta foi distinguido como **núcleo primitivo** da ARU de Sarzeda e a restante área, de génese mais recente, como **área de expansão**, conforme ilustrado no cartograma seguinte.

Analisando o tecido urbano do núcleo primitivo da ARU de Sarzeda, verifica-se que nesta zona, o edificado surge de forma bastante concentrada, sendo esta característica particularmente evidente na zona entre a Igreja e a Capela, áreas que são referidas por Moreira (1929) como os dois pequenos bairros mais antigos: o bairro de Sarzeda, a norte e tendo como centro a Igreja; e o bairro da Moita, a sul, circundando a “capelinha” de S. Sebastião. Além destes dois elementos patrimoniais, é de realçar que aqui localizam-se várias fontes/tanques do aglomerado. O edificado, dominado pelo granito, desenvolve-se em edifícios com 1 ou 2 pisos, que ocorrem de forma linear ao longo das vias, estreitas e sinuosas, e onde predominam as pequenas vielas e quarteirões para permitir o acesso às habitações.

A área de expansão possui uma malha urbana bastante mais aberta, em resultado da edificação que vai surgindo de forma mais “dispersa” pelo território. Nesta área, as edificações, geralmente, apresentam algum distanciamento face aos edifícios vizinhos, sendo usual terem jardim, quintas e parcelas agrícolas associados. Os arruamentos existentes possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso, tendo como principal

função promover a mobilidade e conectividade, ao contrário dos existentes no núcleo primitivo, os quais permitem principalmente o acesso direto às habitações. Apesar do principal contraste entre o núcleo primitivo e a área de expansão ocorrer a nível do seu tecido urbano, verificam-se outras diferenças, tal como os materiais de construção, tipologia de edifícios, entre outros.

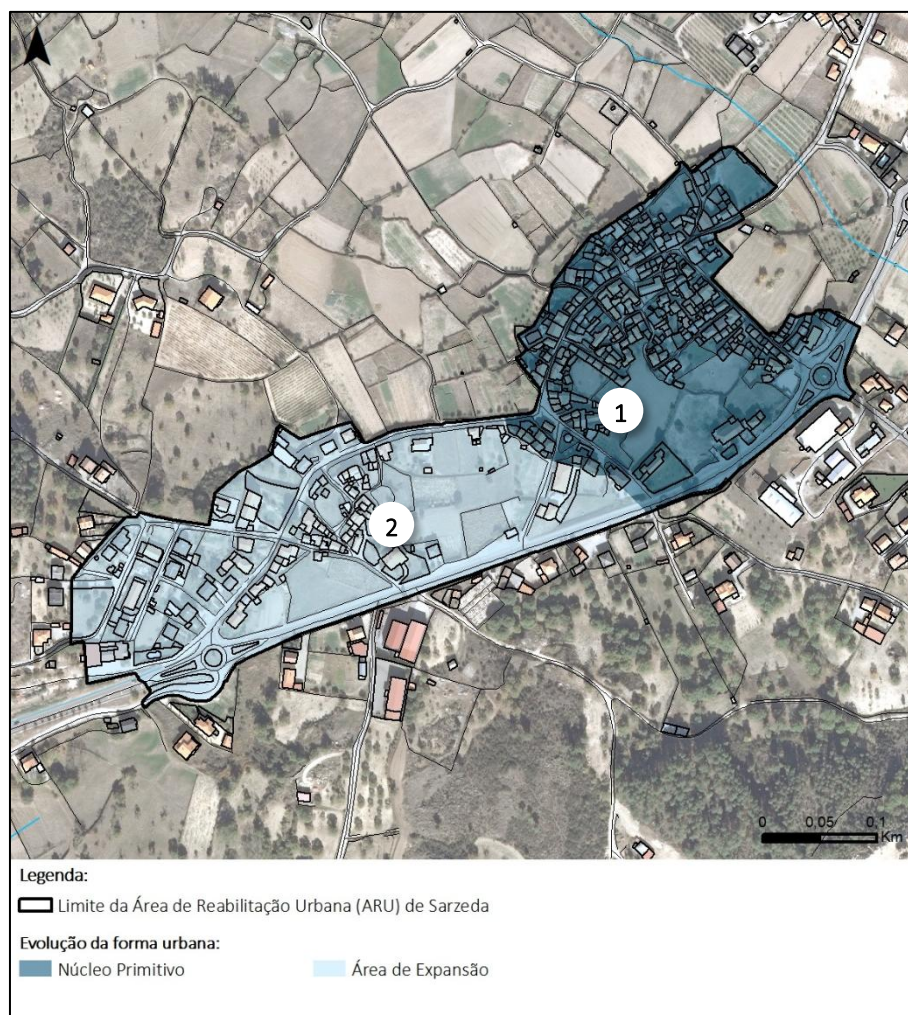


Figura 10 - Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano de Sarzeda

### 3.1.3. Património cultural

No interior da ARU de Sarzeda, existe um bem imóvel classificado: a Igreja de Santa Luzia (IIP - Imóvel de Interesse Público), sendo ainda de realçar outro elemento religioso, a Capela de S. Sebastião, também com origem remota. Destacam-se pela sua relevância arquitetónica dois edifícios atualmente desempenhando importantes funções sociais: o Centro Lúdico de Sarzeda e a Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda. São ainda de referir os tanques/fontes existentes no aglomerado e que atestam a importância que a água sempre teve na região, para os seus habitantes e o papel no desenvolvimento das várias povoações.



Apesar de não integrada na ARU de Sarzeda, merece ainda referência a Capela de Santa Bárbara, um bem imóvel não classificado com interesse patrimonial, detendo um papel importante na vivência de Sarzeda e que, pela sua relação com o território da ARU, foi incluído na presente análise. Das várias necrópoles referenciadas em Sarzeda, não existe nenhuma dentro da ARU ou na sua envolvente próxima, tendo estas na sua maioria uma localização rural e isolada.

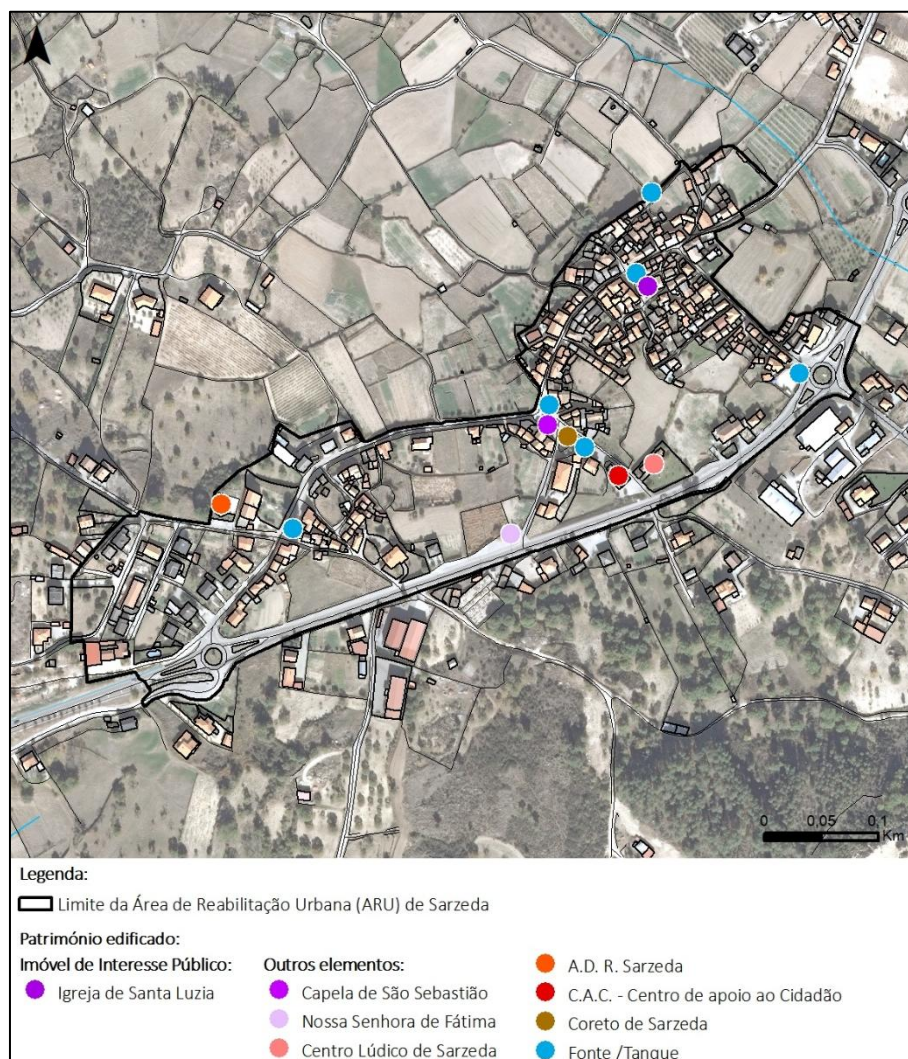


Figura 11 - Património Cultural: Imóvel de Interesse Público e Elementos com interesse patrimonial na ARU de Sarzeda

## ELEMENTOS CLASSIFICADOS

### Igreja Paroquial de Sarzeda / Igreja de Santa Luzia (IPA.00003798)

A Igreja Paroquial de Sarzeda, dedicada a Santa Luzia, constitui um edifício religioso de planta retangular composta por nave, capela-mor ligeiramente mais estreita, sacristia no lado esquerdo e campanário adossado ao direito. As fachadas são em cantaria aparente, em aparelho isódomo, algumas com diferentes tipos de pedra, com juntas

preenchidas a cimento, com cunhais simples e remates em cornija. A fachada principal em empena possui vãos rasgados em eixo composto por portal em arco de volta perfeita e janela em capialço.

O campanário, ligeiramente mais recuado, apresenta dois registos, o inferior cego e, acima da cornija divisória, duas sineiras. Localiza-se no centro do aglomerado, no Largo Professor Dr. João Fraga de Azevedo, possuindo um estilo românico tardio. Alguns dos silhares que ladeiam o portal da fachada principal possuem inscrições ilegíveis, com a data "1693" e várias siglas, presumindo-se que a igreja tenha sido construída no Século XVI ou XVII, pela Ordem de Malta, talvez sobre pré-existência românica.

Em 1979, foram descobertos frescos na parede fundeira da capela-mor, reproduzindo santos, bem como a representação da morte do diabo, o qual se encontra acorrentado pelo pescoço e com as mãos atadas. Em maio de 1986, foi emitido despacho de classificação como Imóvel de Interesse Público (IIP).



Figura 12 - Igreja Paroquial de Sarzeda

## ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

### Capela de S. Sebastião

Constitui um edifício religioso situado no centro da ARU de Sarzeda, localizado no Largo da Fonte. Trata-se de uma pequena edificação, de planta retangular e cobertura de duas águas, em granito. Possui um pórtico levemente românico, com torre sineira, sendo provavelmente do Século XV.

### Capela de Santa Bárbara

Trata-se de um edifício religioso dedicado à padroeira de Sarzeda, situado numa elevação a sul da ARU, possuindo uma localização isolada. Constitui um pequeno edifício de planta retangular em granito, de duas águas, com duas cruzeiros de granito a ladear a fachada principal. Em cima, possui uma cruz iluminada. Em 2015, a envolvente sofreu uma obra de requalificação, numa área de 1.200 metros quadrados, com a construção de um miradouro, espaço de bar e sanitários, parque de merendas, parque infantil e colocação de mobiliário urbano. Realiza-se aqui uma festa anual em agosto.





Figura 13 – Capela de S. Sebastião (à esquerda) e Capela de Santa Bárbara (à direita)  
Fonte (Imagem2): All About Portugal - <https://cms.infoportugal.info>

## OUTROS ELEMENTOS IDENTITÁRIOS

### Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda

A sede da Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda constitui um pequeno edifício situado na Rua Quinteira, de planta retangular, possuindo um jardim em redor.

### Centro Lúdico de Sarzeda

Constitui um edifício anteriormente ocupado pela escola primária, cuja reabilitação permitiu instalar o Centro Lúdico de Sarzeda, inaugurado em 2010, recebendo a função de espaço lúdico.

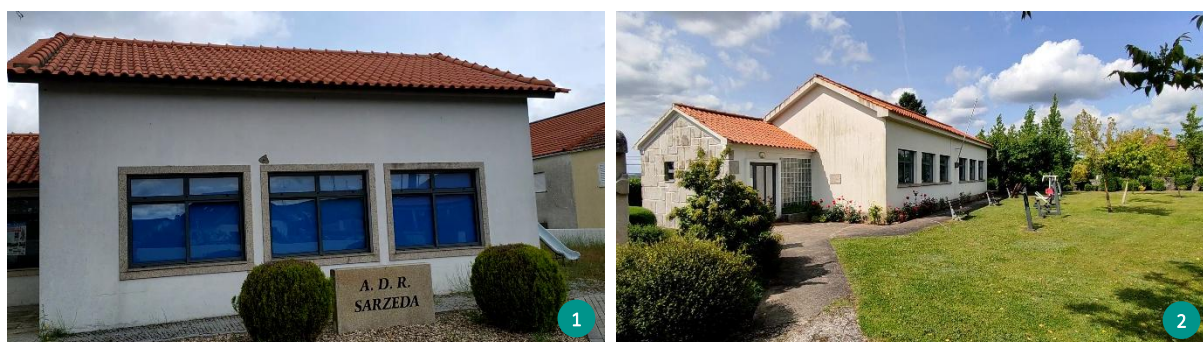


Figura 14 – Outros elementos identitários  
1 – Associação Desportiva e Recreativa da Sarzeda; 2 – Centro Cívico e Social da Sarzeda

## Tanques e fontes

Existem diversos tanques e fontes na ARU de Sarzeda, localizados em especial no núcleo primitivo, ao quais refletem a importância da água neste território e na sua evolução. Destaca-se o grande tanque no Largo da Fonte, situado nas traseiras da Capela de S. Sebastião e possuindo um coreto no centro. No adro da Igreja de Santa Luzia, localiza-



se uma pequena fonte, com tanque retangular. É ainda de registo o tanque situado na interseção da Avenida Principal com a Rua de S. João, retangular e coberto, com a imagem do santo, tendo, na envolvente, bancos.

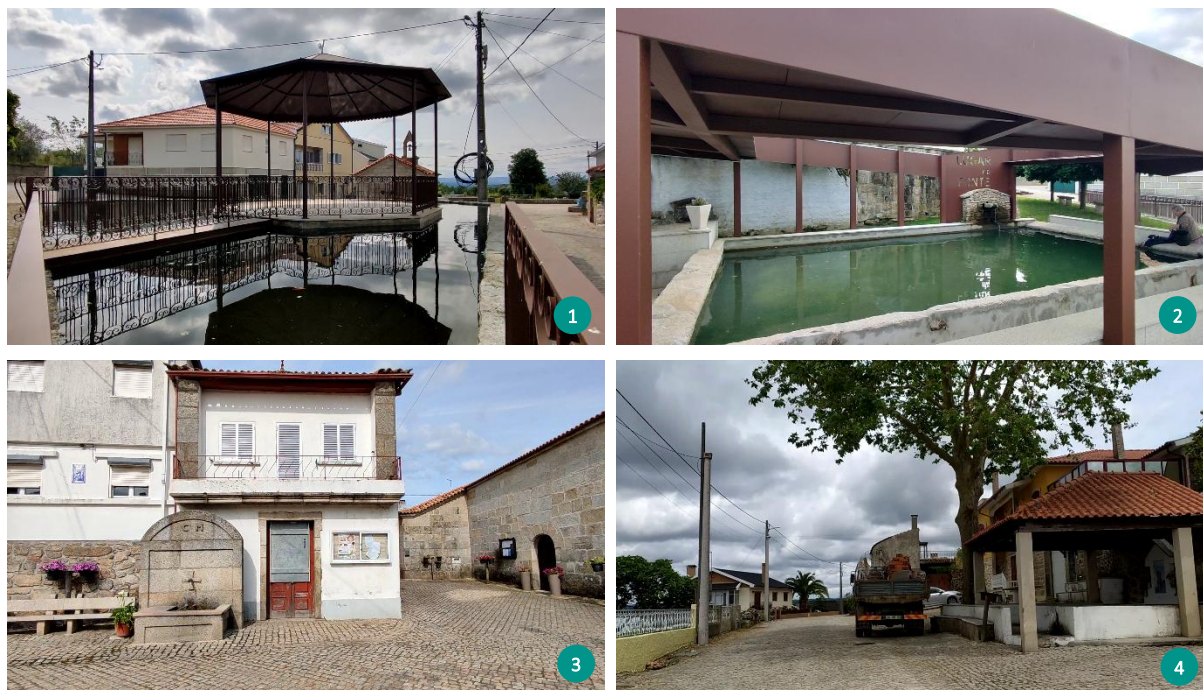


Figura 15 – Tanques e fontes na ARU de Sarzeda

1 – Tanque associado ao Coreto; 2 – Tanque na Praceta Dr. Alberto Correia; 3 – Fonte (Adro da Igreja de Santa Luzia); 4 – Fonte de S. João (Av. Principal)

### 3.1.4. População e socioeconomia

Neste subcapítulo, apresenta-se a caracterização da população e socioeconomia da ARU de Sarzeda, incidindo na análise de diversos descritores territoriais, e tendo como principal objetivo compreender as dinâmicas, os pontos fortes e os pontos fracos, bem como avaliar a identidade deste aglomerado urbano.

É importante salientar que, ao nível da subsecção estatística, nem todas as variáveis estavam contabilizadas para as duas décadas em análise, motivo pelo qual são efetuadas aqui referências aos dois dados censitários, especialmente considerando que muitas das dinâmicas observadas ainda hoje se mantêm.

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, a análise da **população residente** em Sernancelhe nos últimos 30 anos revela um decréscimo populacional, a nível do concelho embora o mesmo não se verifique na UF de Sernancelhe e Sarzeda. A análise dos dados relativos à freguesia, no caso da UF de Sernancelhe e Sarzeda, teve em consideração que as mesmas constituíam duas freguesias distintas, antes de 2013, tendo sido efetuada a soma dos habitantes das duas com dados relativos a 1991, 2001 e 2011, para efetuar uma comparação da informação relativa aos Censos 2021.

Entre 1991 e 2021, a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692, representando um decréscimo de cerca de 19%. Ao nível da UF de Sernancelhe e Sarzeda a tendência foi inversa, aumentando

cerca de 54%, de 1139 para 1755 indivíduos, conforme se pode verificar na Tabela 1. O aumento foi mais significativo na década de 2001/2011 (27%). No último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, observou-se um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho, em todas os níveis, sendo mais significativo na ARU (5,1%), e na UF (2,5%) do que no concelho (0,4%).

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe e na UF de Sernancelhe e Sarzeda  
Fonte: INE, Censos 1991, 2001, 2011 e 2021

N.º INDIVÍDUOS RESIDENTES	1991	2001	2011	2021
Concelho de Sernancelhe	7.020	6.227	5.671	5.692
Freguesia de Sernancelhe + Freguesia de Sarzeda*	1.139	1.340	1.713	-
U.F. de Sernancelhe e Sarzeda	-	-	-	1755
ARU de Sarzeda	-	-	196	206

\*Somatório efetuado tendo em consideração a reforma administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013.

De acordo com os dados recolhidos pelos Censos de 2021, nesse ano a população residente do concelho de Sernancelhe contava com 5.692 indivíduos, dos quais 1.755 (30,8%) residiam na União de Freguesias de Sernancelhe e Sarzeda. Por sua vez, a ARU de Sarzeda contava com 206 indivíduos residentes, representando, cerca de 11,7% da população da UF. A população da ARU de Sarzeda estava equitativamente dividida em 99 homens e 107 mulheres, apresentando uma densidade populacional de 17,6hab./ha.

No mesmo ano contabilizavam-se, na ARU de Sarzeda, 96 famílias, sendo cerca de 75% dos agregados familiares composto por dois elementos (72) e 25% por 3 ou mais elementos (24).

Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DE SARZEDA
Residentes	5.692	1755	206
Masculinos	2.750	840	99
Femininos	2.942	915	107
N.º de famílias	2.326	669	96

As figuras representadas na página seguinte apresentam a **distribuição dos indivíduos residentes**, por subsecção estatística na ARU de Sarzeda em relação ao ano de 2011 e 2021, respetivamente. De um modo geral, verifica-se uma distribuição bastante equitativa da população residente na generalidade da área da ARU, embora se observe uma concentração mais evidente nas subsecções a oeste da ARU de Sarzeda. Verifica-se também um ligeiro aumento de população na área central e a nordeste da ARU, no ano de 2021.



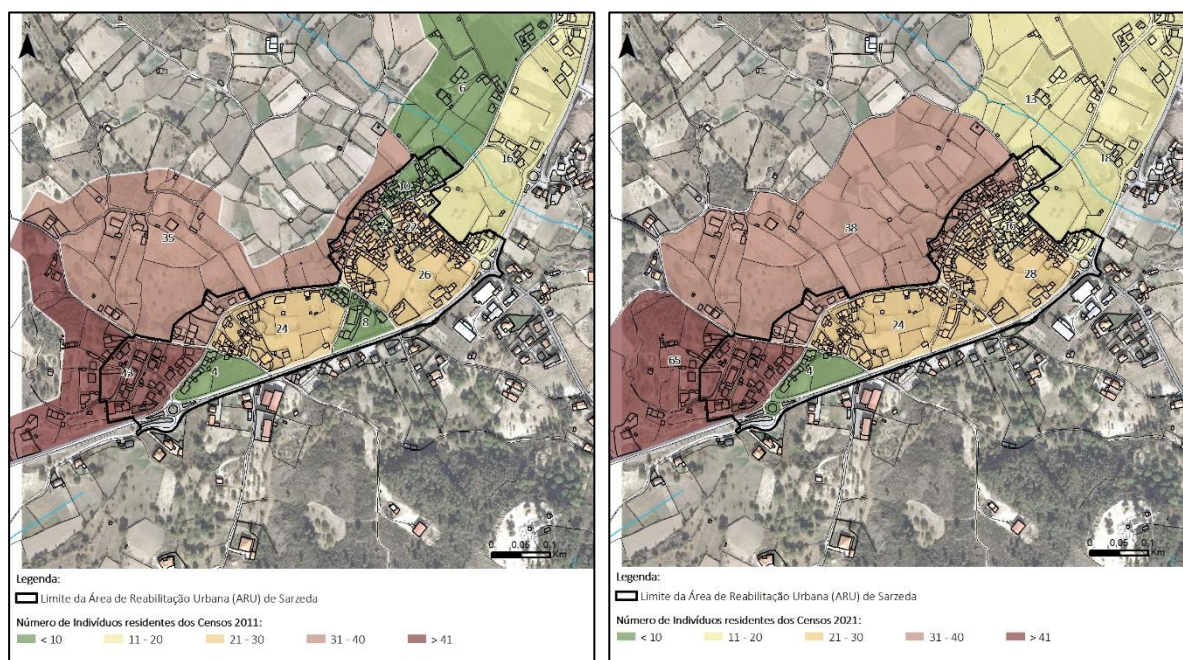


Figura 16 - População residente na ARU de Sarzeda, em 2011 (à esquerda) e em 2021 (à direita)  
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

A **distribuição das famílias** neste aglomerado urbano nos dois períodos censitários considerados, encontra-se representada nos cartogramas seguintes. Em 2011, a densidade de famílias era equivalente praticamente em todo o território da ARU, com 3 grandes zonas, a Oeste, Centro e Este da ARU, com maior concentração. Em 2021, essa concentração verifica-se maioritariamente na zona Oeste da ARU, à semelhança do verificado nos cartogramas relativos à população residente, havendo uma distribuição homogénea no restante território.

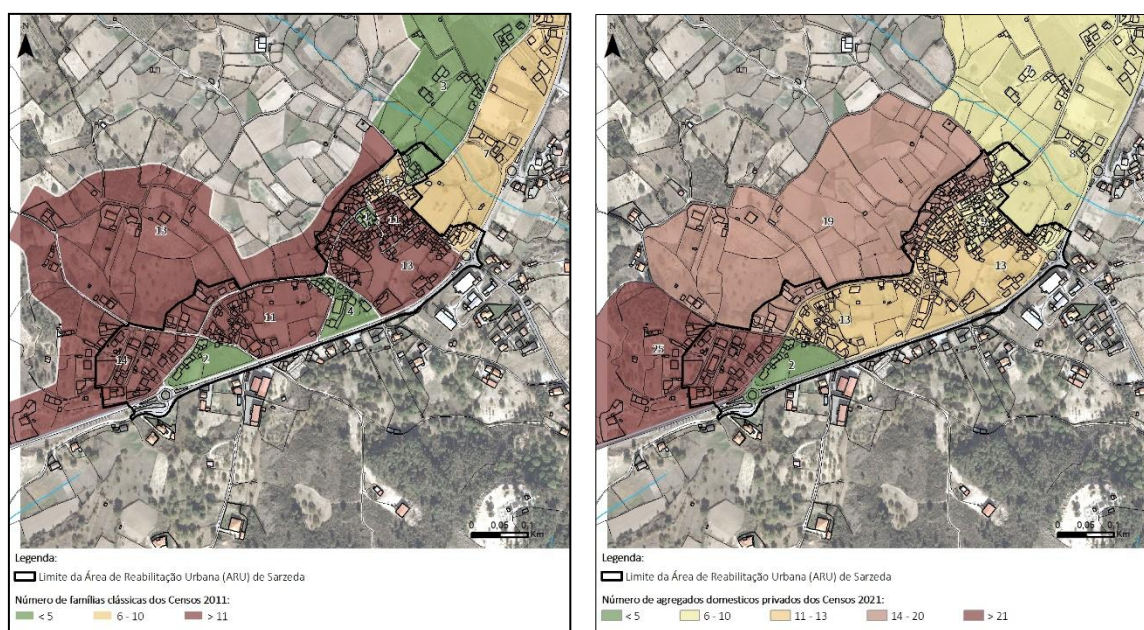


Figura 17 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU de Sarzeda (2011); à direita, número de agregados domésticos privados por subsecção estatística (2021) na ARU de Sarzeda  
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

A **distribuição por grupos etários**, encontra-se representada na tabela abaixo. Verifica-se que nos dois períodos censitários, o grupo mais significativo é constituído pelos indivíduos entre os 25 e os 64 anos de idade, representando 43,9 e 45,2% respetivamente, em 2011 e 2021. O segundo grupo mais representativo corresponde à faixa etária dos indivíduos com 65 anos ou mais, com 35,7% em 2011 e 38,4% em 2021. A faixa etária com maior representatividade é a dos 25 aos 64 anos, que corresponde a cerca de metade da amostra (45,2%), seguida pelo grupo etário dos maiores de 65 anos (38,4%).

Verifica-se então que os dois grupos etários que incluem a generalidade da população residente da ARU reportam às faixas etárias dos indivíduos com idade entre os 25 e os 65 ou mais, representados por 79,6% em 2011 e 83,5% em 2021. O grupo com idade inferior a 24 anos é representado pela parcela restante, 20,4% em 2011 e 16,5% em 2021, passando de 1/5 da população para apenas 1/6. Em síntese, observa-se que as camadas etárias mais jovens são as que exibem uma expressão mais reduzida, revelando uma tendência para o envelhecimento da população residente.

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU de Sarzeda, em 2011 e 2021  
Fonte: INE, Censos 2011; INE, Censos 2021

	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 4	5 AOS 9	10 AOS 14	15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
<b>População residente (2011)</b>	4 2,0%	6 3,1%	7 3,6%	23 11,7%	86 43,9%	70 35,7%
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 14			15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS
<b>População residente (2021)</b>	24 11,6%			10 4,8%	93 45,2%	79 38,4%

Relativamente à **escolaridade**, e apesar de existirem apenas dados para 2011, denota-se que a tendência se tem mantido. Em 2011, cerca de 9,2% da população residente da ARU de Sarzeda (correspondente a 18 indivíduos) não sabia ler nem escrever. Verifica-se que esta percentagem se situava alinhada com o verificado a nível do concelho (8,8%) e ligeiramente acima do verificado ao nível da UF de Sernancelhe e Sarzeda (6,7%). Dos 206 indivíduos residentes na ARU em 2011, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (44,9%), seguido dos indivíduos com o ensino secundário (16,8%). Os indivíduos com o 3º ciclo e 2º ciclo representavam 8,7% e 9,7% da população. É ainda de registar que 9 indivíduos residentes (4,6% da população da ARU de Sarzeda) possuía o Ensino Superior completo.

No que diz respeito à **economia urbana**, apenas estão disponíveis dados de 2011 para a ARU, sendo possível analisar em comparação com o que se verificava em 2021 no concelho e na UF. Assim, em 2011, a **população ativa** da ARU de Sarzeda, que inclui indivíduos empregados e desempregados, era composta por 68 indivíduos, registando a sua taxa de atividade nos 34,7%, abaixo do valor registado nas freguesias de Sernancelhe e Sarzeda (42,2%) e em linha com o valor do concelho (37,3%). Em 2021, a taxa de atividade da UF situava-se nos 41,1% (722

indivíduos), cerca de 1% abaixo do registado nos Censos 2011. Em termos concelhios, a taxa de atividade em 2021 era de 35,8%, abrangendo 2.036 indivíduos, o que representa uma variação de 1,5% em comparação com o ano de 2011.

Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU de Sarzeda, em 2011  
Fonte: INE, Censos 2011

	NÍVEL DE ENSINO				
	1º CICLO DO ENSINO BÁSICO	2º CICLO DO ENSINO BÁSICO	3º CICLO DO ENSINO BÁSICO	ENSINO SECUNDÁRIO	ENSINO SUPERIOR
<b>População residente</b>	88 44,9%	17 8,7%	19 9,7%	33 16,8%	9 4,6%

No que diz respeito ao número de **pensionistas**, em 2021 verificava-se 1.944 indivíduos no concelho, representando cerca de 34,1% da população residente. Ao nível da UF, nesse ano o número de pensionistas era de 511 indivíduos, que correspondia também a cerca de um terço da população residente (29,1%). Ao nível da ARU, tendo em consideração os dados de 2011, verificavam-se 73 indivíduos que correspondiam a cerca de 37,2% da população da ARU desse ano.

Relativamente à percentagem dos indivíduos **sem atividade económica**, verifica-se que era mais elevada na área delimitada como ARU de Sarzeda, correspondendo a 56,6%, comparativamente com os restantes níveis territoriais, a UF com 42,4%, e o concelho com 50,1%.

No que concerne à **população empregada**, em 2021, ao nível do concelho verificava-se que existiam 1.936 indivíduos empregados, sendo que 63,8% trabalhavam no município de Sernancelhe. Entre 2011 e 2021, a taxa de desemprego baixou para metade, sendo de 4,9% em 2021. Ao nível da freguesia, essa tendência também se mantém, sendo que dos 698 indivíduos empregados em 2021, 505 trabalhavam no concelho (72,3%), e a taxa de desemprego situava-se nos 3,3%, bastante abaixo do que se verificava em 2011. Ao nível da ARU apenas existem dados de 2011, sendo que nessa data 48 indivíduos dos 60 empregados trabalhavam no concelho, e a taxa de desemprego era semelhante à do concelho com 11,8%.

No tocante, à distribuição da população empregada por **setor de atividade**, em 2011, dos 60 indivíduos empregados da ARU de Sarzeda, 60% (36) trabalhava no sector terciário, 26,7% no sector secundário e apenas 13% no sector primário. Esta proporção é semelhante à que se verificava na freguesia e no concelho em 2011, com uma maior preponderância do sector terciário, seguido do sector secundário e por fim do sector primário. Essa tendência manteve-se em 2021, aumentando o sector terciário de 56,7% para 61,2% ao nível concelhio, e de 66,9% para 67,2% ao nível da UF. O sector secundário diminuiu 1% ao nível do concelho e aumentou 0,3% ao nível da UF, na mesma década. No sector primário, ocorreu um decréscimo de 1,5% ao nível do concelho e de 0,8% ao nível da UF.



Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda, em 2021 e 2011, e na ARU de Sarzeda, em 2011

Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

		CONCELHO DE SERNANCELHE		UNIÃO DE FREGUESIAS DE SERNANCELHE E SARZEDA				ARU DE SARZEDA
		2011	2021	2011			2021	2011
				SERNANCELHE	SARZEDA	SOMATÓRIO	UF	
		N.º INDIVÍDUOS						
População ativa		2114	2036	526	197	723	722	68
Empregados		1873	1936	478	180	658	698	60
Desempregados		241	100	48	17	65	24	8
À procura do 1º emprego		74	20	16	9	25	3	4
À procura de emprego		167	80	32	8	40	21	4
Pensionistas e reformados		1573	1944	259	147	406	511	73
Sem atividade económica		2840	-	464	263	727	-	111
Que trabalham em Sernancelhe		1364	1235	370	134	504	505	48
		TAXA (%)						
Atividade		37,3	35,8	44,5	37,2	42,21%	41,1	34,7
Emprego		88,6	95,1	90,9	91,4	91,01%	96,7	88,2
Desemprego		11,4	4,9	9,1	8,6	8,99%	3,3	11,8
		N.º DE INDIVDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE						
Primário		294	256	21	20	41	39	8
Secundário		517	495	103	74	177	190	16
Terciário		1062	1185	354	86	440	469	36

\*Somatório das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda, efetuado tendo em consideração a reforma administrativa imposta pela Lei n.º 11-A/2013

Finalmente, no que diz respeito ao **desemprego**, a ARU de Sarzeda contava em 2011 com 11,8% da sua população ativa desempregada (8 indivíduos), valor que era semelhante ao observado no mesmo ano ao nível do concelho (11,4% - 241 indivíduos). Ao nível da UF, a taxa de desemprego situava-se nos 9% (65 indivíduos). Ao nível concelhio e da UF, e de acordo com os Censos da década seguinte, observou-se uma redução significativa da taxa de desemprego, tanto no concelho (4,9%) como na UF (3,3%), inferindo-se que esta tendência também se terá verificado ao nível da ARU.

### 3.1.5. Edificado

De acordo com os Censos 2021, nesse ano existiam no concelho de Sernancelhe 4.476 **edifícios** familiares clássicos, dos quais 1.098 (24,5%) se localizavam na UF de Sernancelhe e Sarzeda e 192 na ARU de Sarzeda, correspondendo a 4,3% dos edifícios do concelho e 17,5% dos edifícios da UF. Dos 192 edifícios familiares clássicos que reportavam à ARU, todos (100%) apresentavam carácter exclusivamente residencial. Ao nível da freguesia a distribuição era



semelhante, sendo que dos 1.098 edifícios existentes, 99,7% eram exclusivamente residenciais. Na década entre 2011 e 2021, observou-se um aumento de cerca de 2,6% ao nível do concelho e 2,6% ao nível da UF. Ao nível da ARU, os dados dos Censos 2011 e 2021, para as subsecções consideradas, indicam que os valores se mantiveram idênticos.

Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda, e na ARU de Sarzeda, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021.

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DE SARZEDA
CLÁSSICOS	4.476	1.098	192
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	1.098	192

A Figura 18 apresenta dois cartogramas que ilustram a distribuição do número de edifícios clássicos de acordo com os Censos 2011, à esquerda, e os Censos 2021, à direita. Em ambos, verifica-se uma maior concentração na área a Este, correspondente ao núcleo antigo. Em 2021, denota-se um aumento do número de edifícios na área a Oeste. Na figura de 2011 verifica-se uma maior concentração no núcleo primitivo e na zona de expansão a Oeste, tendência que se mantém na figura de 2021.

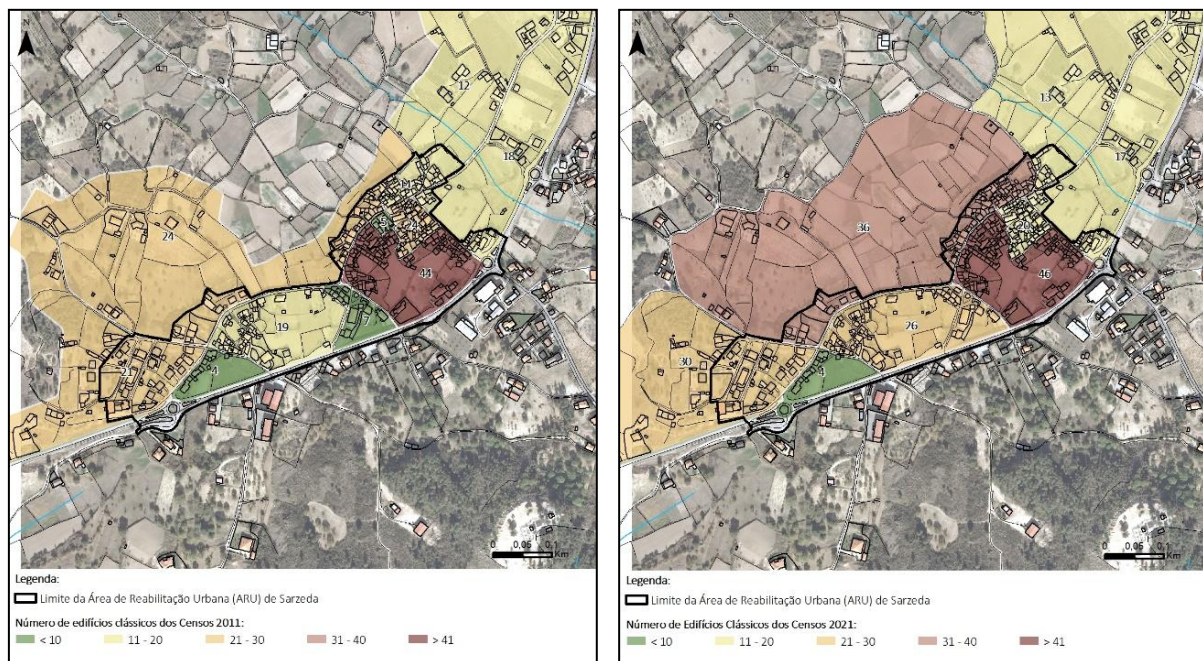


Figura 18 - Número de edifícios clássicos na ARU de Sarzeda: à esquerda em 2011, e à direita em 2021  
Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

Relativamente à [classificação dos edifícios](#), segundo dados do Censos 2021, é referido que dos 4.476 edifícios, apenas 3 edifícios eram principalmente residenciais, sendo 4.473 (99,9%) exclusivamente residenciais. No entanto, a informação dos Censos 2011, é díspar, apresentando uma distribuição mais equitativa, sendo que da

totalidade dos 4.362 edifícios identificados, foram observados 3.848 edifícios (88,2%) exclusivamente residenciais, 475 edifícios (10,9%) principalmente residenciais e 39 edifícios (0,9%) principalmente não residenciais, revelando uma maior diversidade na oferta de comércio e serviços. Ao nível da UF, a distribuição indicada pelo Censos 2021 era semelhante, sendo que dos 1.098 edifícios existentes, 99,7% são exclusivamente residenciais. Ao nível da ARU, a totalidade dos edifícios da ARU de Sarzeda encontra-se classificada como exclusivamente residencial (192 edifícios).

No entanto, o **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica esclareceu esta informação, revelando a existência de um total de 257 edifícios na ARU de Sarzeda, dos quais: 179 se destinam à habitação; 1 edifício destina-se a comércio e serviços; 1 destina-se a serviços; 2 acumulam funções de indústria e armazém; 12 constituem equipamentos de utilização coletiva; e 62 são anexos. Os trabalhos de campo permitiram, ainda, verificar que 179 dos edifícios possuem funções habitacionais, o que corresponde a cerca de 70% do total do edificado da ARU de Sarzeda.

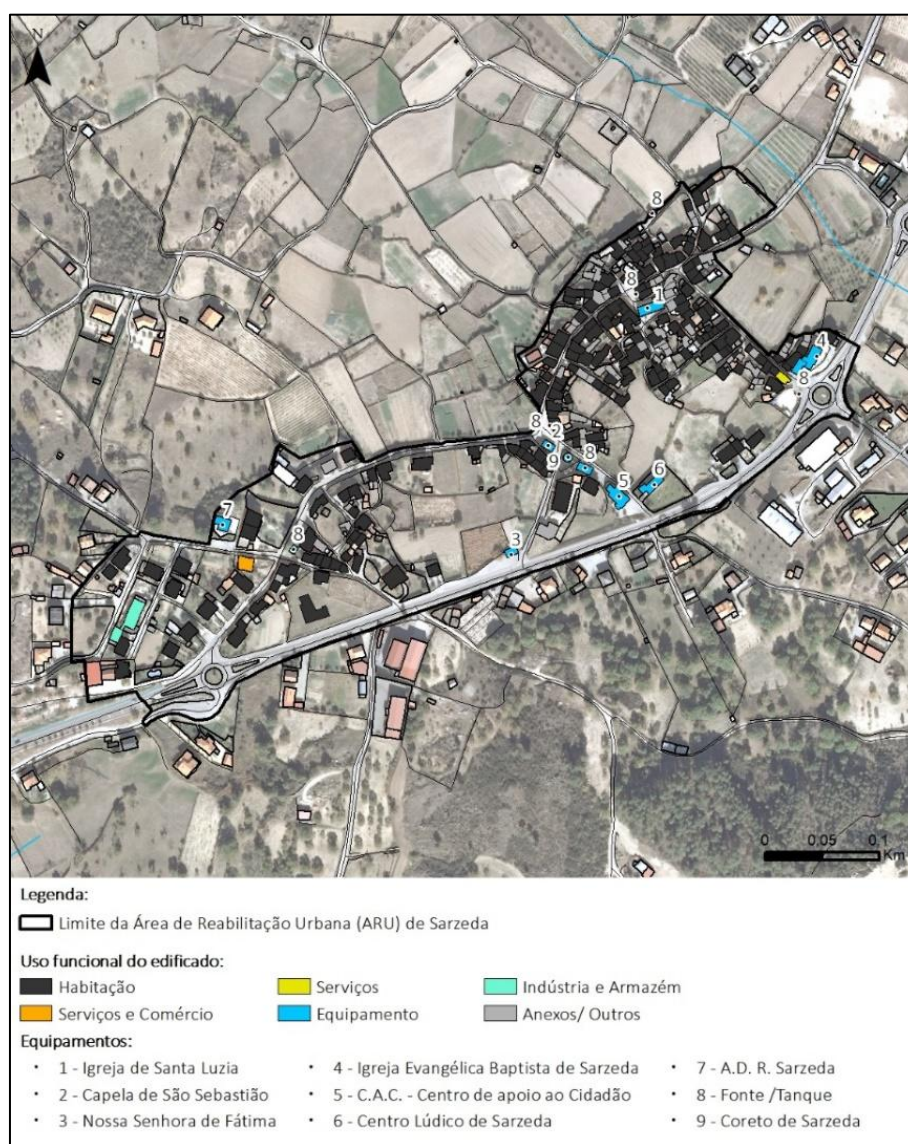


Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda



A Figura anterior apresenta a espacialização dos edifícios levantados de acordo com o seu **uso funcional**, demonstrando que o edificado destinado exclusivamente a habitação se concentra predominantemente na zona Este da ARU, corresponde ao núcleo antigo. Já o edificado não destinado exclusivamente a habitação localiza-se disperso por todo este território. Nas figuras subsequentes (da Figura 20 até à Figura 23) apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de uso funcional de edificado na ARU de Sarzeda.

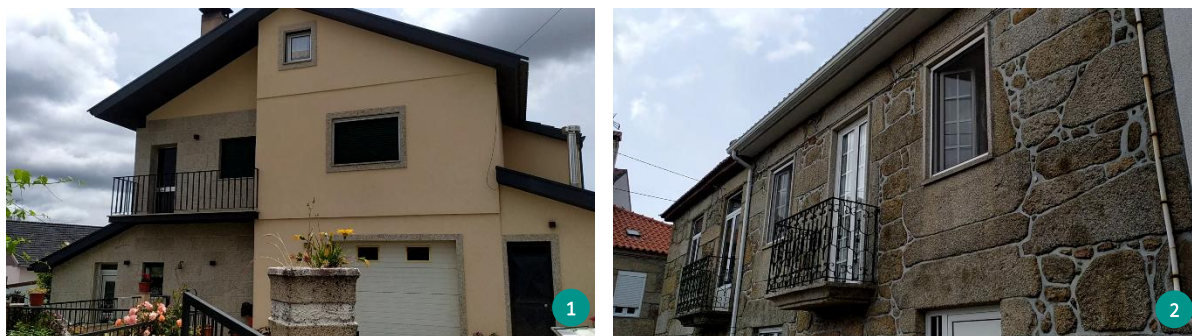


Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios habitacionais  
1 – Rua da Quinteira; 2 – Rua do Cieiro

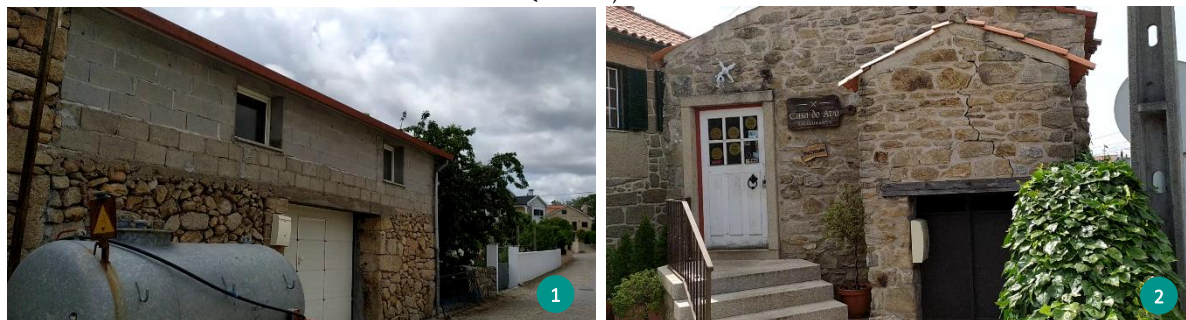


Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifício com comércio e serviços e edifício com serviços,  
1 – Construções António Fonseca & Filhos, Rua da Quinteira; 2 – Casa do Avô, Restaurante, Rua do Cieiro

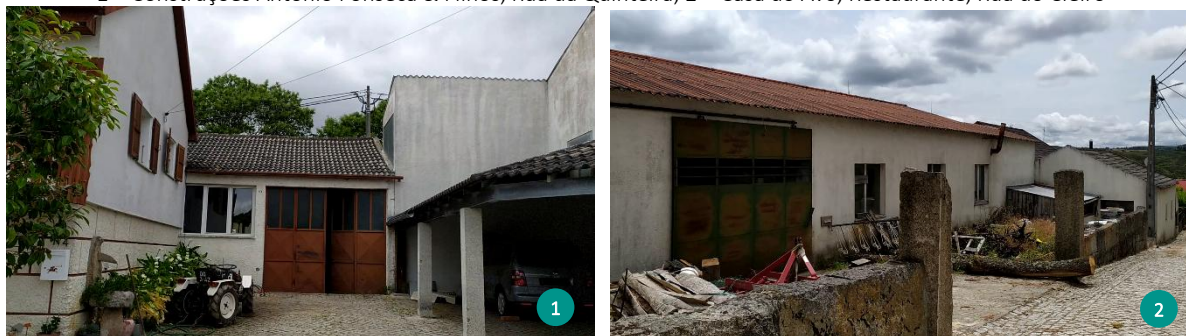


Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios com indústria e armazém  
1 – Tv. da Quinteira; 2 – 1 – Tv. da Quinteira

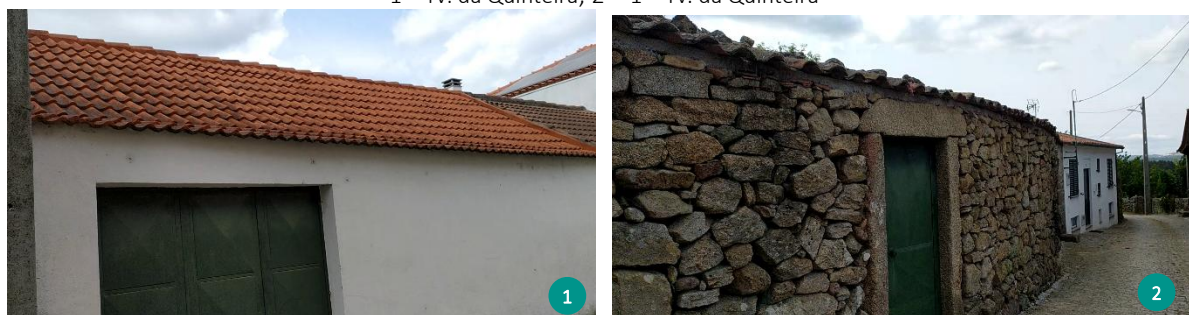


Figura 23 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – Anexos  
1 – Av. Principal; 2 – Rua do Balcão Alto



O levantamento dos **equipamentos de utilização coletiva** na ARU de Sarzeda mostra que existe uma predominância na parte nascente, destacando-se os de índole religiosa, localizados maioritariamente na zona de génese mais antiga (Figura 25).

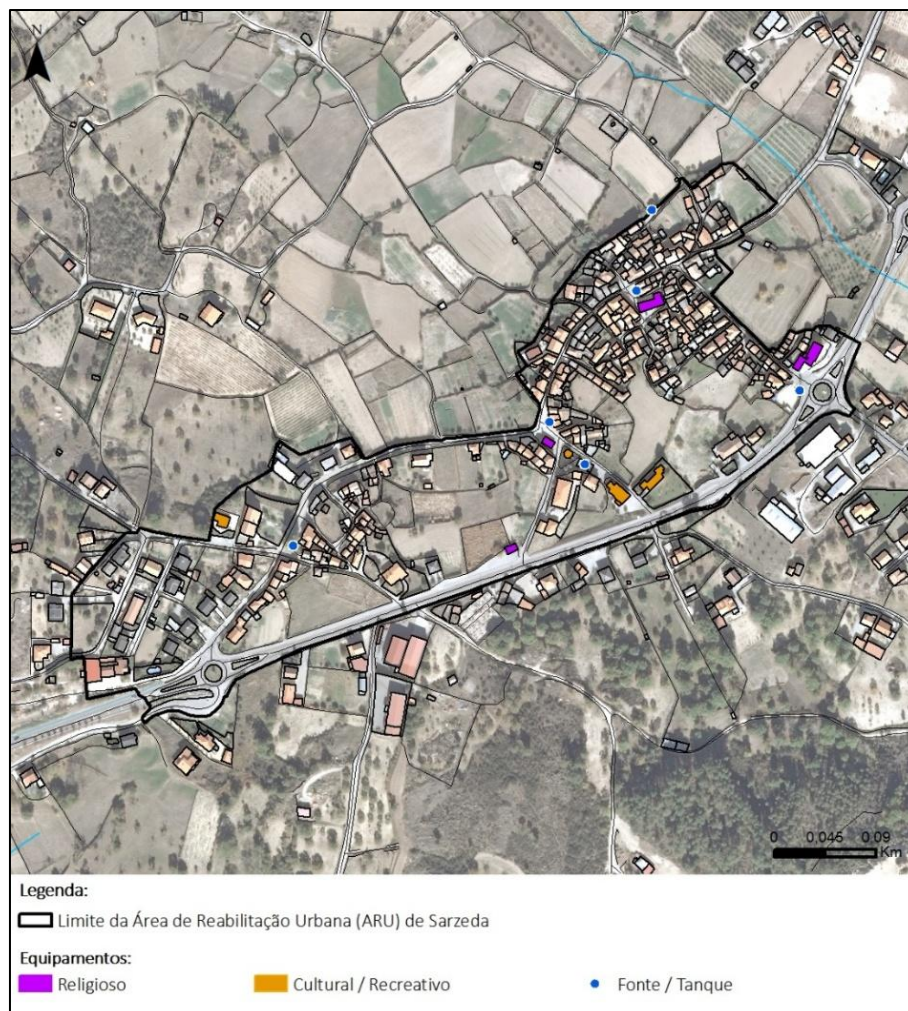


Figura 24 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU de Sarzeda

Os equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU de Sarzeda podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias, encontrando-se nas imagens abaixo alguns exemplos dos equipamentos existentes na ARU:

- Equipamentos Religiosos: Igreja de Sarzeda ou de Santa Luzia; Capela de S. Sebastião; Igreja Evangélica Baptista de Sarzeda; Monumento de Nossa Sra. de Fátima;
- Equipamentos Culturais / Recreativos: Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda; Centro Cívico e Social de Sarzeda; CAC – Centro de Apoio ao Cidadão; Coreto de Sarzeda;
- Equipamentos de Água: Fonte de S. João; Fonte no Lugar da Fonte; Tanques e Fontes (outros).





Figura 25 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – Equipamentos de utilização coletiva (religiosos)  
1 – Igreja de Sarzeda ou de Santa Luzia (Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo); 2 – Capela de S. Sebastião (Praceta Dr. Alberto Correia); 3 – Nossa Sra. de Fátima (EN 229); 4 – Igreja Evangélica Baptista de Sarzeda (Rua do Cieirol)

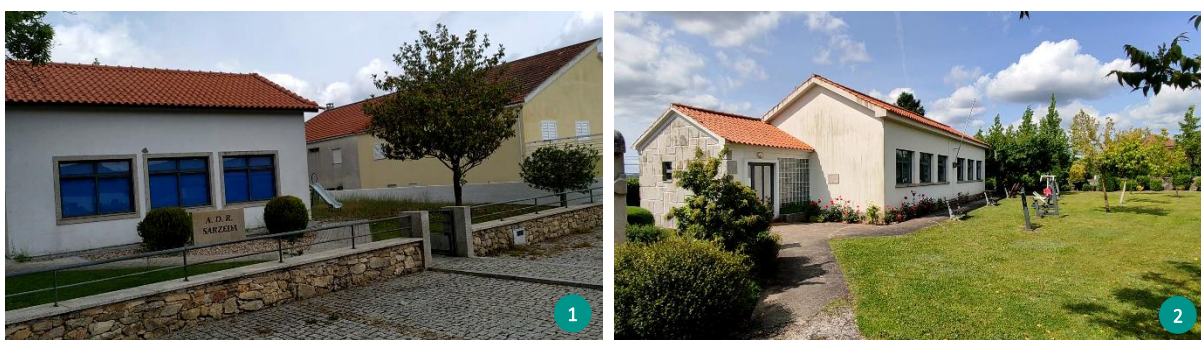


Figura 26 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – edifícios com equipamentos de utilização coletiva (cultural/lazer)  
1 – Assoc. Desp. Recreativa da Sarzeda (Rua da Quinteira); 2– Centro Cívico e Social da Sarzeda (Largo da Fonte)

Relativamente ao **número de pisos** do edificado, de acordo com dados dos Censos 2021, verifica-se a predominância dos edifícios com 1 a 2 pisos em todos os níveis territoriais, seguido dos edifícios com 3 a 4 pisos. No caso da ARU, a generalidade dos edifícios (87% - 167 edifícios) apresenta 1 ou 2 pisos, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos (13% - 25 edifícios). Não foram identificados edifícios com 5 ou mais pisos na ARU.

Ao nível da UF, a situação é análoga, representando os edifícios com 1 a 2 pisos 84,1% (924 edifícios) do parque edificado, seguindo-se os edifícios com 3 a 4 pisos, com cerca de 15,4% (169 edifícios). Foram registados ainda 5 edifícios com 5 ou mais pisos. A nível do concelho, o edificado com 1 a 2 pisos cifrava-se nos 89,7% (4.017), os edifícios com 3 a 4 pisos nos 10,1% (452) e os edifícios com 5 ou mais pisos nos 0,2% (7).



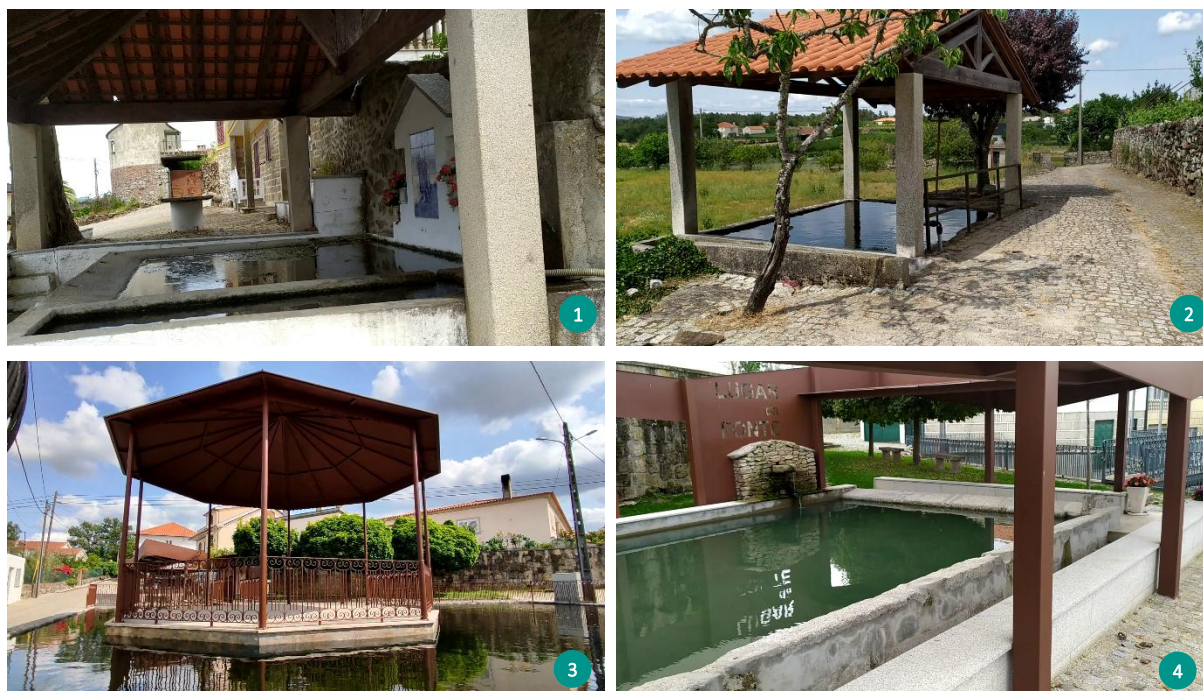


Figura 27 - Uso funcional do edificado na ARU de Sarzeda – equipamentos de utilização coletiva (associados à água)

1 – Fonte de S. João (Av. Principal); 2 – Tanque e Fonte (Rua do Lagar);  
3 – Coreto (Largo da Fonte); 4 – Fonte (Praceta Dr. Alberto Correia);

O levantamento de campo realizado permitiu, contudo, uma análise mais pormenorizada deste indicador, tendo-se verificado que da totalidade dos 257 edifícios avaliados, 112 edifícios apresentavam 1 piso acima do solo, 132 edifícios apresentavam 2 pisos acima do solo e 13 edifícios 3 pisos acima do solo. Após a análise dos dados, foi possível constatar que, entre os edifícios destinados a habitação (total ou parcial), se encontraram: 41 edifícios com 1 piso acima do solo, 125 edifícios com 2 pisos acima do solo, e 13 edifícios com 3 pisos acima do solo, num total de 179 edifícios habitacionais. Verificou-se também que todos os edifícios com 3 pisos são edifícios maioritariamente habitacionais.

A Figura 28 mostra os edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Sarzeda, podendo observar-se que as edificações com 2 pisos predominam por todo o território, encontrando-se os edifícios com 1 piso, em menor número, também distribuídos pela malha urbana. Os edifícios com 3 pisos ocorrem sobretudo na zona de génese mais antiga.

Constatou-se, com a análise efetuada, que a maioria do edificado da ARU apresenta 2 pisos acima da cota de soleira, representando cerca de 51% do parque edificado total da ARU e 70% dos edifícios habitacionais, enquanto os edifícios com 1 piso acima do solo representam 44% do total dos edifícios e 23% dos edifícios habitacionais. No que diz respeito aos edifícios destinados a Indústria, Serviços, Equipamentos e Armazéns, estes são representados, maioritariamente, por edifícios com 1 piso acima da cota de soleira.

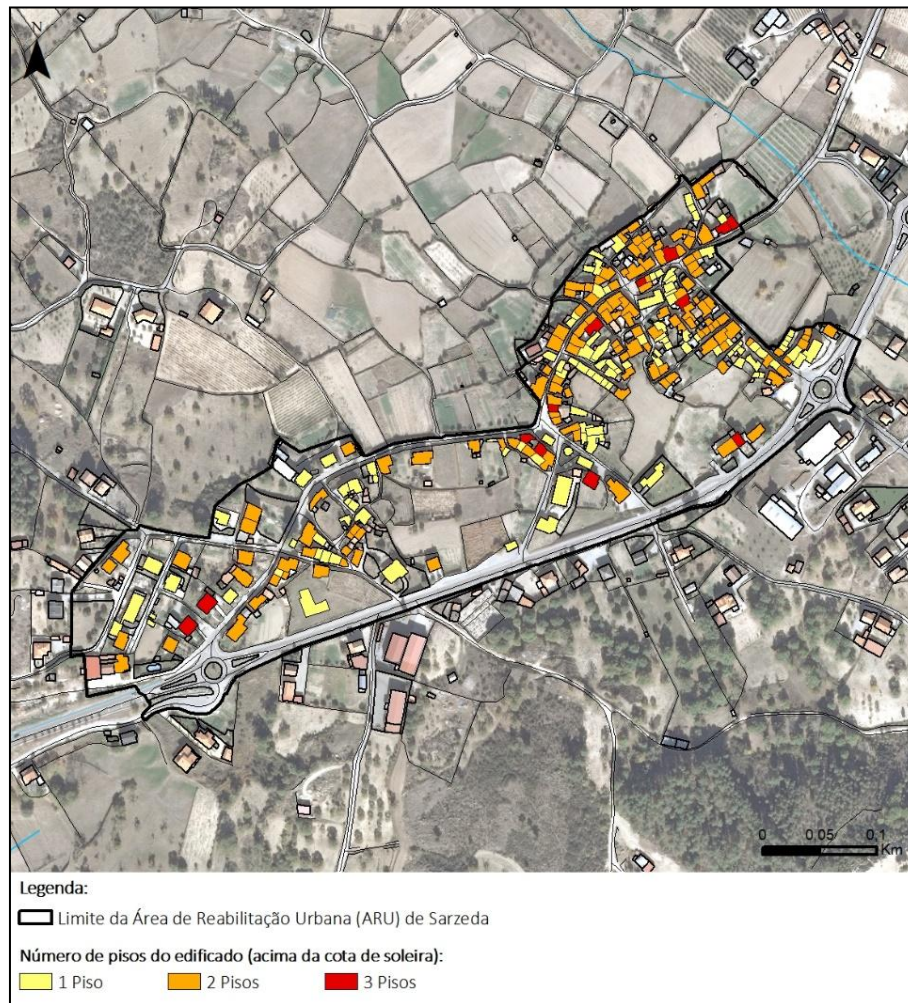


Figura 28 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU de Sarzeda

Tabela 7 - Número de pisos do edifício na ARU de Sarzeda

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS</b>	112	132	13	0
<b>(PERCENTAGEM)</b>	(43,6%)	(51,4%)	(5,1%)	(0 %)
<b>NÚMERO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS*</b>	41	125	13	0
<b>(PERCENTAGEM)</b>	(22,9%)	(69,8%)	(7,3%)	(0%)
<b>*excluindo Comércio, Equipamentos, Armazéns e Anexos</b>				

No que concerne ao número de **alojamentos vagos**, e segundo dados dos Censos 2021, nas subsecções afetas à UF de Sernancelhe e Sarzeda, a percentagem de alojamentos vagos situa-se nos 13,6%, com 167 alojamentos vagos, enquanto ao nível concelhio a percentagem é de 13,6% com 631 edifícios vagos. Relativamente às subsecções afetas à ARU de Sarzeda, o Censos 2021 indica a existência de 98 alojamentos vagos ou de residência secundária, o que representa cerca de 47,6% do número total de alojamentos, não sendo possível distinguir entre estes dois tipos de ocupações.



Tabela 8 – Alojamentos no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DE SARZEDA
<b>N.º DE ALOJAMENTOS</b>			
Alojamentos	4.635	1.226	206
Alojamentos familiares clássicos	4.624	1.224	206
Alojamentos vagos	631	167	98 (inclui residência secundária)

Não obstante, de acordo com a análise dos dados recolhidos nos levantamentos de campo, no que diz respeito ao **regime de ocupação**, foram contabilizados 163 edifícios de ocupação permanente. Além disso, foi identificada a existência de 2 edifícios em construção e 19 devolutos (dos quais 17 são edifícios habitacionais).

A maioria dos **edifícios devolutos** apresenta um estado de conservação classificado como mau ou péssimo, sendo que 32% foram construídos antes de 1950 e 68% entre 1951 e 1990. Os restantes 73 edifícios, não têm funções habitacionais. De acordo com a análise efetuada, os edifícios devolutos representam 7,4% do parque edificado da ARU de Sarzeda. Relativamente à localização dos edifícios devolutos, verifica-se que a maioria se localiza na zona de génese mais antiga.

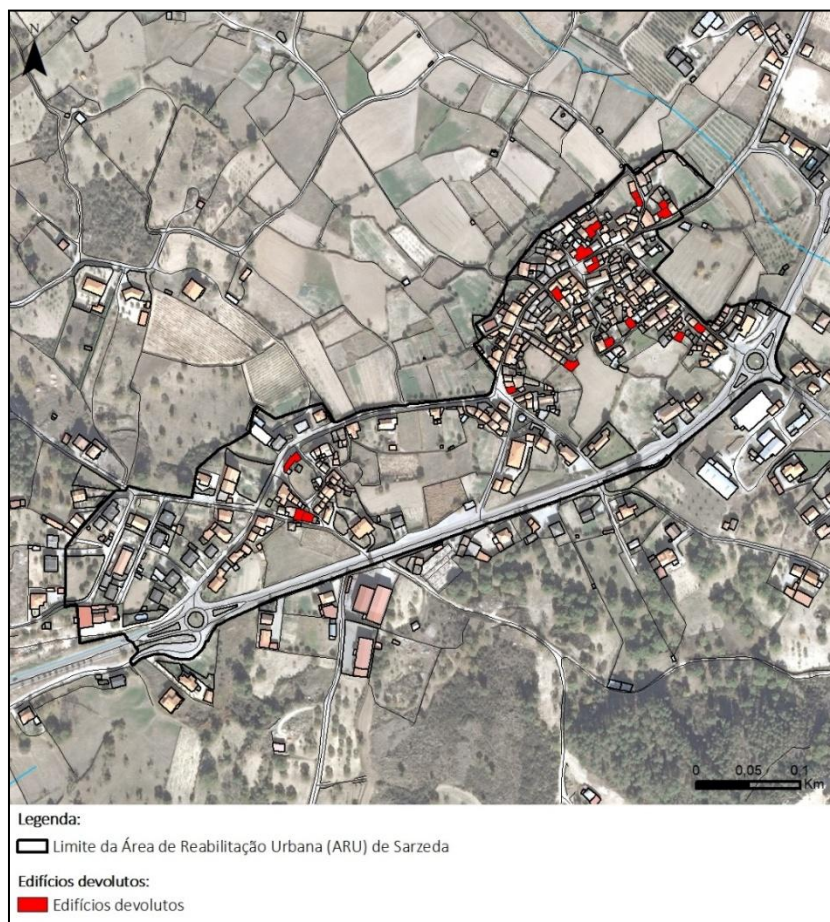


Figura 29 - Edifícios devolutos na ARU de Sarzeda

Tabela 9 - Regime de ocupação na ARU de Sarzeda, verificado em levantamento de campo

	ARU DE SARZEDA
REGIME DE OCUPAÇÃO	
N.º Edifícios com ocupação permanente	163
N.º de Edifícios em Construção	2
N.º de Edifícios devolutos	19
N.A.	73

Tendo como base os dados dos Censos 2011, apresentam-se, na Tabela 10, as principais **caraterísticas dos alojamentos de residência habitual**, àquela data ao nível do concelho, das freguesias que compõem atualmente a UF, e às subsecções correspondentes à ARU de Sarzeda. Em termos gerais, pode constatar-se que a generalidade dos alojamentos da ARU de Sarzeda possui as caraterísticas em análise, nomeadamente água canalizada, retrete, esgotos e banho. A percentagem verificada ao nível das freguesias que correspondem atualmente à UF fica ligeiramente abaixo das caraterísticas da ARU, mas acima do que se verifica a nível concelhio. Os valores da ARU são genericamente superiores ao que se verifica ao nível do concelho.

Tabela 10 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual  
Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETETE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2204	2184	99,1%	2166	98,3%	2184	99,1%	2144	97,3%
FREGUESIA DE SERNANCELHE + FREGUESIA DE SARZEDA	621	619	99,7%	619	99,7%	619	99,7%	614	98,9%
ARU DE SARZEDA	85	85	100,0%	85	100,0%	85	100,0%	85	100,0%

No tocante ao **estado de conservação do edifício**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU<sup>1</sup>, que determina 5 níveis de conservação, diretamente relacionados com a gravidade das anomalias presentes:

**Excelente** – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado (anomalias muito ligeiras);

**Bom** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias ligeiras);

<sup>1</sup> Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

**Médio** – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução (anomalias médias);

**Mau** – Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução (anomalias graves);

**Péssimo** – Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução; edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves; edifícios com ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica (anomalias muito graves).

A avaliação do estado de conservação foi efetuada principalmente através da análise dos elementos exteriores do edificado, nomeadamente: a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Neste contexto, foram identificados 3 edifícios em excelente estado de conservação, 68 em bom estado e 110 em médio estado de conservação. Da análise efetuada conclui-se que aproximadamente 30% do parque edificado da ARU apresenta necessidade de intervenção a curto prazo, tendo sido identificados 59 edifícios em mau estado de conservação e 17 edifícios em péssimo estado de conservação. Estes localizam-se predominantemente na zona de génese mais antiga da ARU de Sarzeda, como se pode observar na Figura 30.

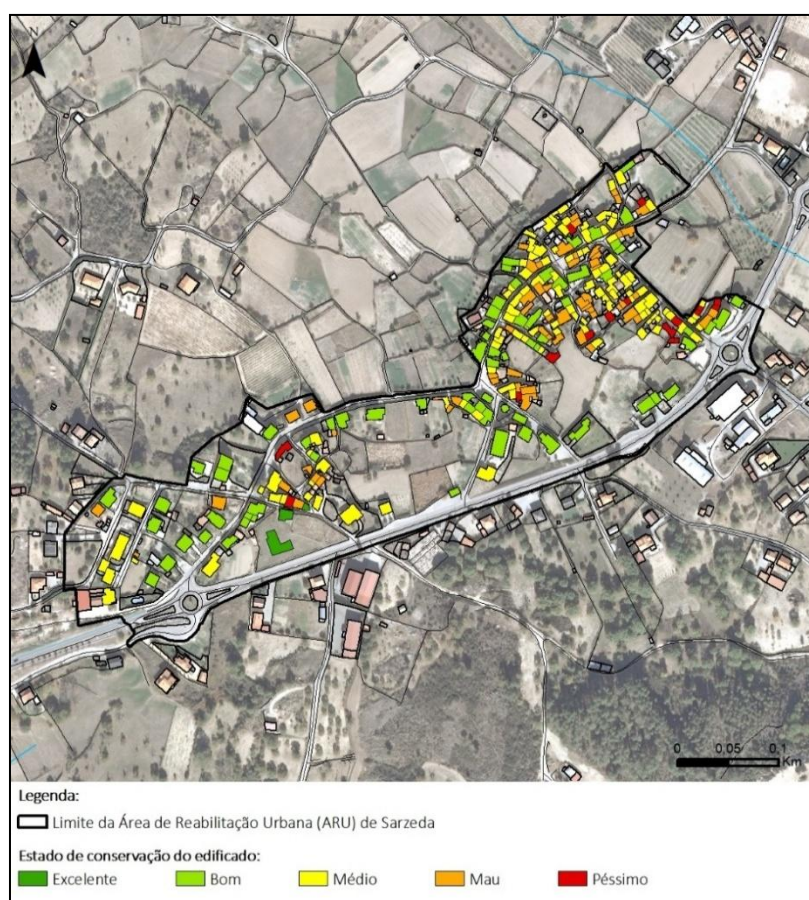


Figura 30 - Estado de conservação do edificado na ARU de Sarzeda



Tabela 11 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU de Sarzeda

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	3	68	110	59	17
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	1,2%	26,5%	42,8%	23,0%	6,6%

No conjunto de imagens desde a Figura 31 até à Figura 35, apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de estado de conservação de edificado identificadas na ARU de Sarzeda.

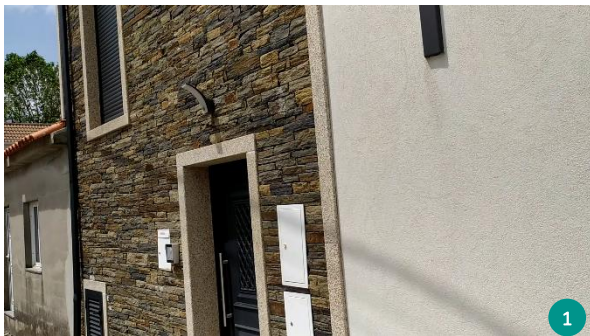


Figura 31 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU de Sarzeda  
1 – Rua S. João; 2 – EN 229



Figura 32 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU de Sarzeda  
1 – Av. Principal; 2 – EN 229



Figura 33 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU de Sarzeda  
1 – Praceta Dr. Alberto Correia; 2 – Tv. do Cieiro



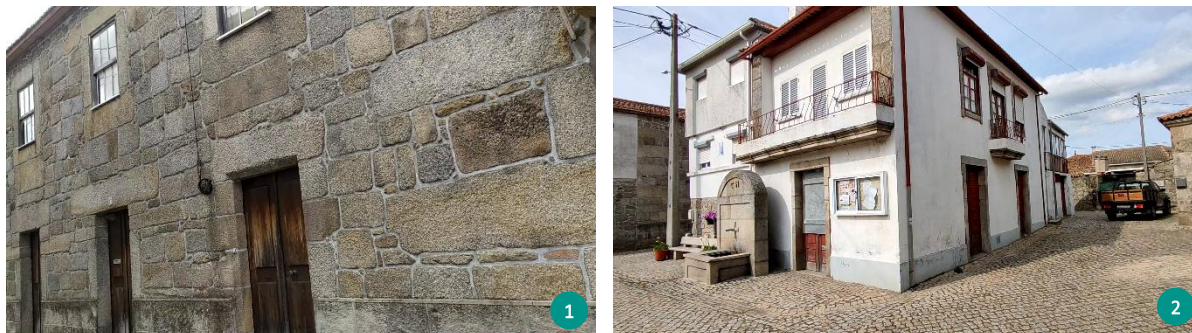


Figura 34 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU de Sarzeda  
1 – Av. Principal; 2 – Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo

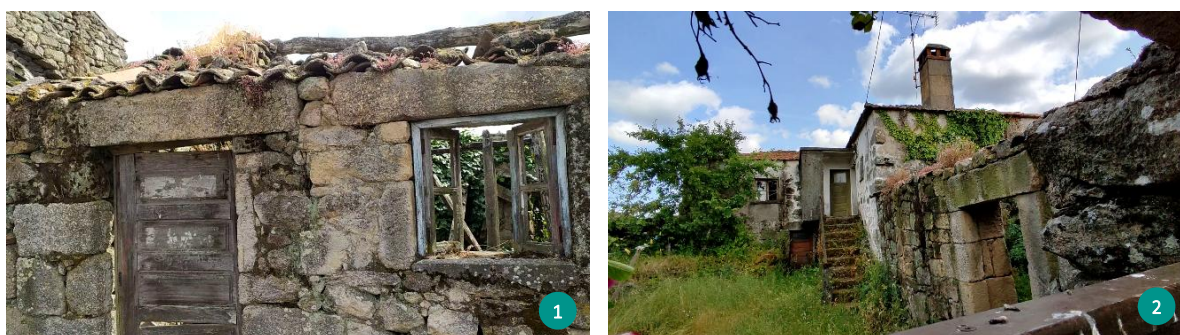


Figura 35 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU de Sarzeda  
1 – Rua do Cieiro; 2 – Rua da Corredoura

Através da análise, foi possível apurar que existe 1 edifício com valor patrimonial e não existem edifícios com qualidade arquitetónica relevante.

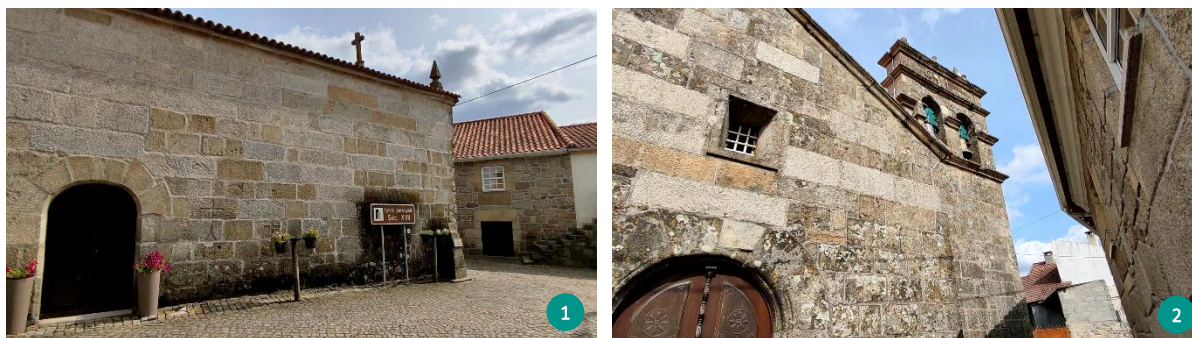


Figura 36 - Edifícios com valor patrimonial na ARU de Sarzeda  
1 e 2 – Igreja Paroquial do Séc XVII – Igreja de Sarzeda ou Igreja de Santa Luzia (Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo)

A análise da tabela seguinte apresenta os dados relativos à distribuição do edificado segundo a sua **época de construção**, com os dados obtidos nos Censos 2021. De forma geral, verifica-se que em todos os níveis territoriais, a intensidade da construção foi mais significativa no período entre 1946 e 1980, representando cerca de 39,0% da construção no concelho, 38,2% na UF e 51,0% na área da ARU de Sarzeda. No período entre 1981 e 2000, esta intensidade manteve-se nos 38% na UF e diminuiu nos outros níveis territoriais, situando-se aproximadamente nos 34,2% para o concelho e nos 27,6% para a ARU de Sarzeda.



Tabela 12 – Número de edifícios por época de construção no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU de Sarzeda, em 2021  
Fonte: INE, Censos 2021

	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1980	1981 a 2000	2001 a 2010	2011 a 2021
Concelho de Sernancelhe	177	263	1746	1533	609	148
UF de Sernancelhe e Sarzeda	12	51	420	421	153	41
ARU de Sarzeda	1	18	98	53	16	6

Desde os anos 2000, o número de edifícios tem aumentado de forma menos significativa, situando-se aproximadamente nos 13-14% ao nível do concelho e da UF, e nos 8,3% na zona da ARU, na década 2001 a 2010. Na última década 2011-2021, o aumento de edificado foi pouco relevante, rondando entre os 3,1 e os 3,7% para os três níveis.

No que diz respeito à **época de construção do edificado**, o levantamento de campo permitiu confirmar que a maioria dos edifícios foram construídos no período entre 1951 e 1990 (207 edifícios), representando cerca de 80% dos edifícios existentes (Tabela 13). De salientar também a existência de 2 edifícios anteriores a 1900.

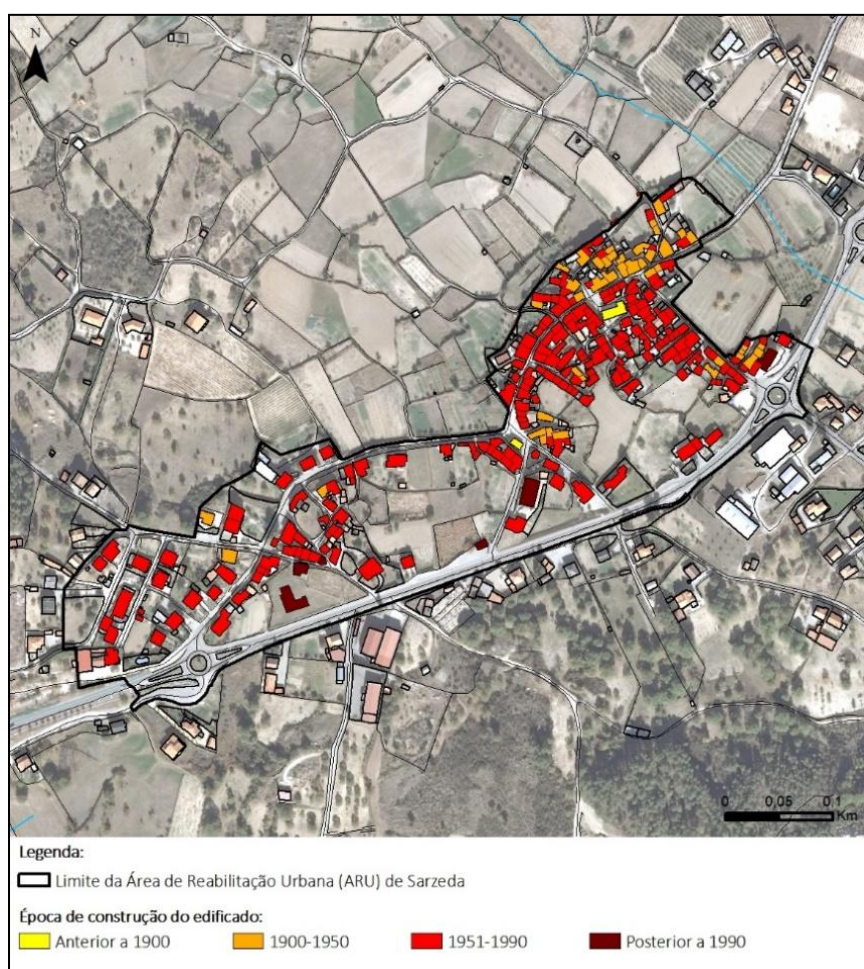


Figura 37 - Edifícios por época de construção na ARU de Sarzeda

Ainda no tocante à época de construção e à localização dos edifícios, entre 1900 e 1950, foram contabilizados 42 edifícios, que representam 16,3% do edificado da ARU, estando estas edificações predominantemente localizadas no núcleo mais antigo deste aglomerado urbano. Os edifícios contruídos depois de 1951 encontram-se localizados na generalidade da ARU. Relativamente ao edificado mais recente, erigido após 1990, corresponde a apenas 2,3% dos edifícios da ARU (6 edifícios), estando estes edifícios dispersos pelo território da ARU.

Tabela 13 – Número de edifícios por época de construção na ARU de Sarzeda

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	Antes de 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	2	42	207	6
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	0,8%	16,3%	80,5%	2,3%

Por fim, no que diz respeito à análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** verifica-se um uso maioritário da pedra de granito, estando este material presente em 203 edifícios (79%), sendo que destes 60% (122 edifícios) têm a estrutura em granito e 40% (81 edifícios) têm estrutura em granito e betão armado. Nos restantes 21% da totalidade dos edifícios é utilizado o betão armado na estrutura.

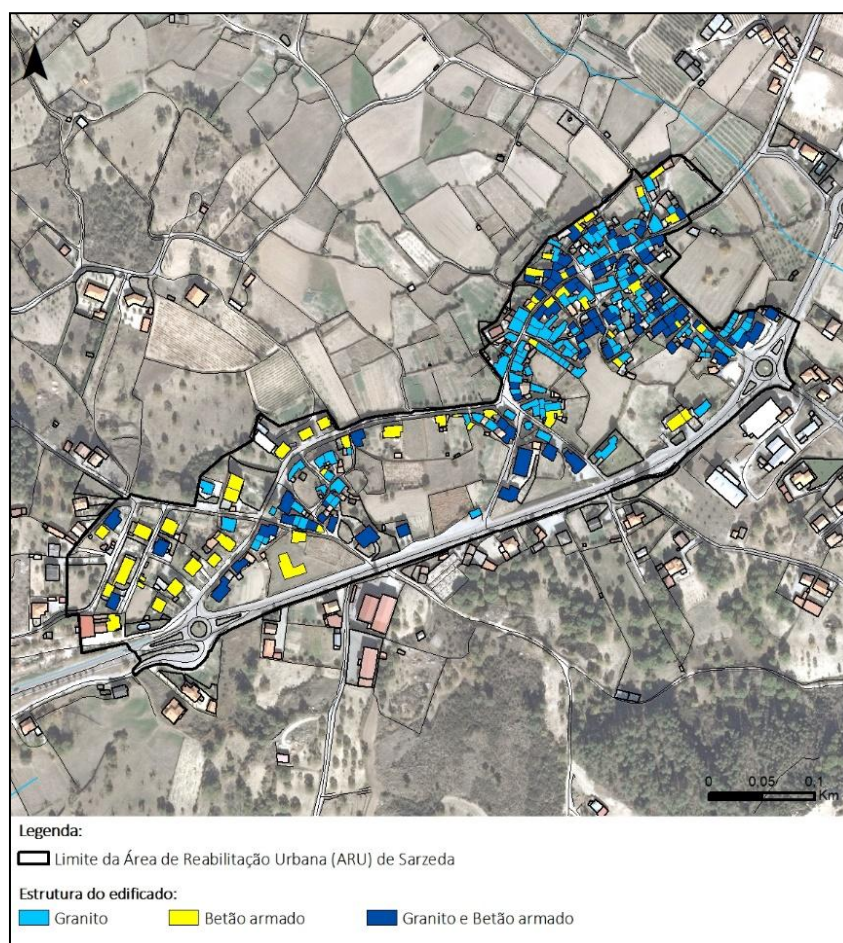


Figura 38 - Tipo de estrutura do edificado na ARU de Sarzeda



Conforme demonstrado na figura anterior, os edifícios com estrutura em granito (122) localizam-se predominantemente na zona de génese mais antiga do aglomerado, assim como os que apresentam estrutura em granito e betão armado (81 edifícios). A maioria dos edifícios com estrutura em betão armado (52 edifícios) situa-se nas zonas de expansão a Oeste.

De um modo geral, observa-se que as fundações dos edifícios mais antigos são em pedra de granito e as suas fachadas são maioritariamente em alvenaria de granito (rebocado ou à vista).

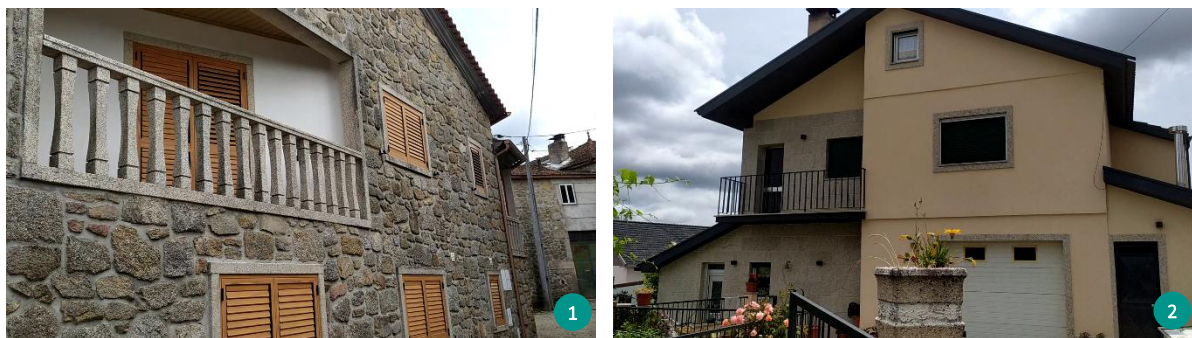


Figura 39 - Materiais usados na construção do edificado na ARU de Sarzeda  
1 – Edifício em granito (Avenida Principal); 2 – Edifício em betão (Rua da Quinteira)

### 3.1.6. Espaço público

O **espaço público** é constituído pelos lugares públicos, acessíveis a todos, possibilitando o acesso, a passagem, o atravessamento, como também um conjunto de atividades de encontro, sociabilização, partilha, recreio e lazer da população. Uma área urbana caracteriza-se não apenas pelo seu edificado, como também pelo espaço público, que dita a forma como se estruturam as diferentes zonas, como estas se interligam, e como são vivenciadas e utilizadas, possuindo um papel fundamental na qualidade de vida e bem-estar da sociedade.

Na ARU de Sarzeda, foram identificados dois tipos de espaços: os que fazem parte da **rede viária** (constituídos pelos respetivos arruamentos), cuja função principal é o acesso; e os **espaços de estadia** (que incluem os largos e praças), que possibilitam atividades, quer sejam passivas ou ativas.

### REDE VIÁRIA

Os **principais acessos viários** da ARU de Sarzeda são realizados através da EN229 e da EM582.

A EN229 liga a cidade de Viseu à EN222 em Vilarouco (concelho de São João de Pesqueira), passando pelos municípios de Sátão, Aguiar da Beira, Sernancelhe e Penedono. Na proximidade de Sarzeda liga a Sernancelhe e a Beselga (freguesia do concelho de Penedono).

A Estrada M582 tem início na Vila de Sarzeda e liga às freguesias de Guilherme, Arnas e Cunha, a Sul da sede do concelho. Sarzeda dista 3,2km da sede do concelho, Sernancelhe, e 7,4km da freguesia de Arnas. Dista cerca de 5,2 km de Beselga (concelho de Penedono) e 12,5km de Penedono.



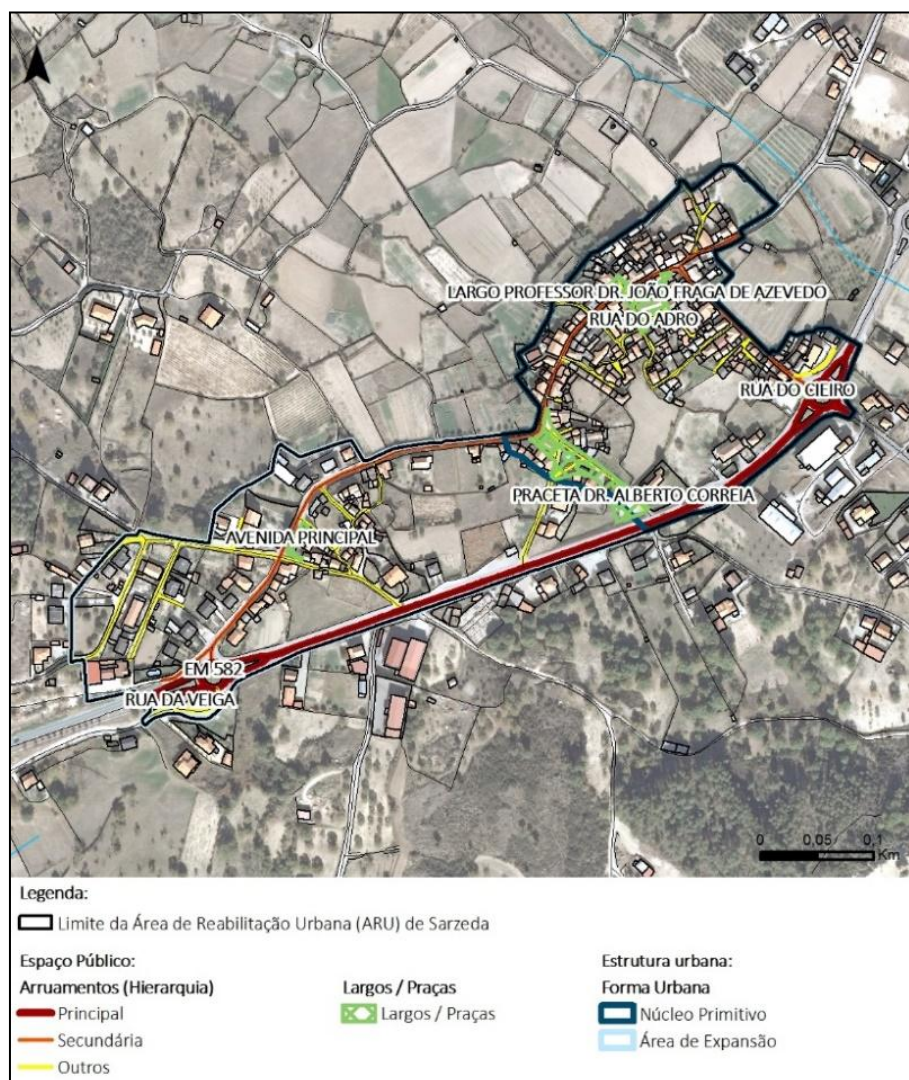


Figura 40 – Espaço público da ARU de Sarzeda

De acordo com o PDM de Sernancelhe, a EN229 e a EM582 fazem parte da **Rede Viária Principal**, tendo em consideração o seu papel determinante na mobilidade e conectividade com outros aglomerados, em especial com a Vila de Sernancelhe.

Na hierarquia viária, segue-se a Avenida Principal, que se desenvolve no eixo Oeste-Este, paralelamente à EN229, e que, apesar de estreita e sinuosa, possui uma importante função na conectividade do aglomerado, interligando as diferentes zonas e marcado o seu limite a Norte. A Avenida Principal está classificada no PDM como pertencendo à **Rede Viária Secundária**.



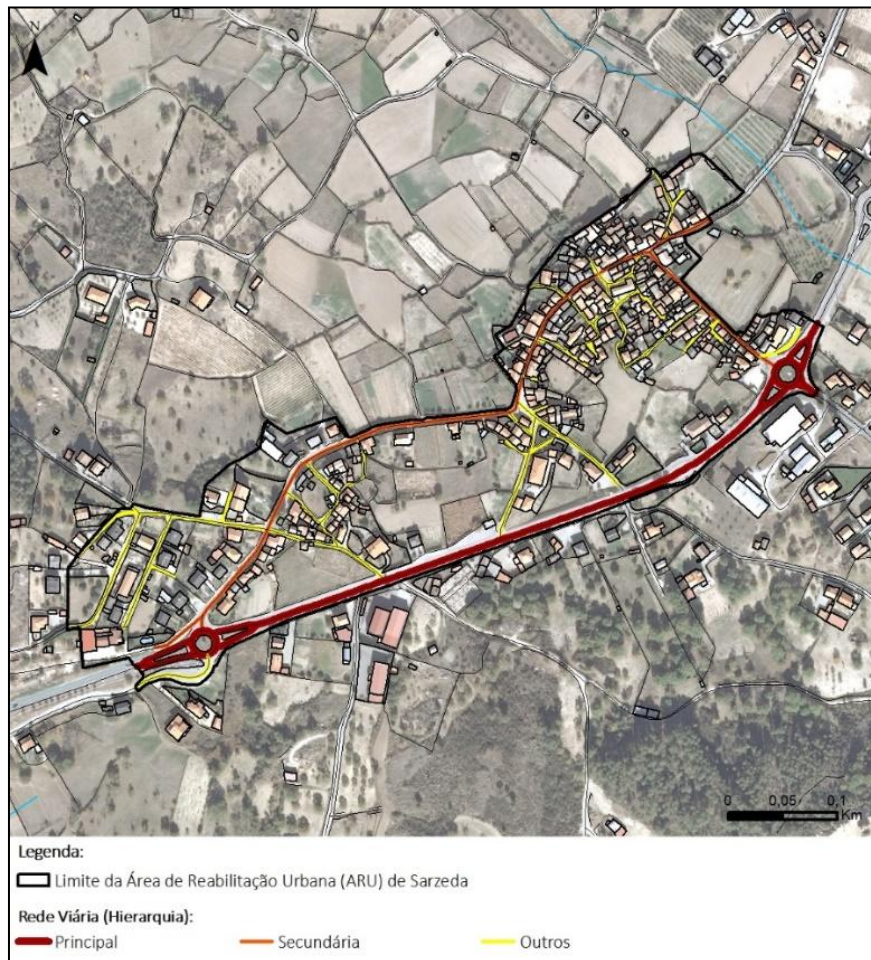


Figura 41 - Rede viária da ARU de Sarzeda



Figura 42 - Rede viária principal na ARU de Sarzeda  
1 a 4 – EM582 / EN 229





Figura 43 - Rede viária secundária  
1 a 4 – Avenida Principal

As restantes vias assumem uma **função terciária**, permitindo sobretudo o acesso ao edificado, embora se distingam as vias de génese mais antiga, mais estreitas e sinuosas que permeiam principalmente o núcleo antigo, formando pequenos quarteirões, enquanto outras, possuindo um desenho mais retilíneo, efetuam o atravessamento do aglomerado, ligando diretamente à EN229 e tendo um papel de conectividade intermédia. Estes encontram-se classificados como Outros na Rede Viária do PDM, sendo de destacar nomeadamente a Rua do Cieiro e o Largo da Fonte.

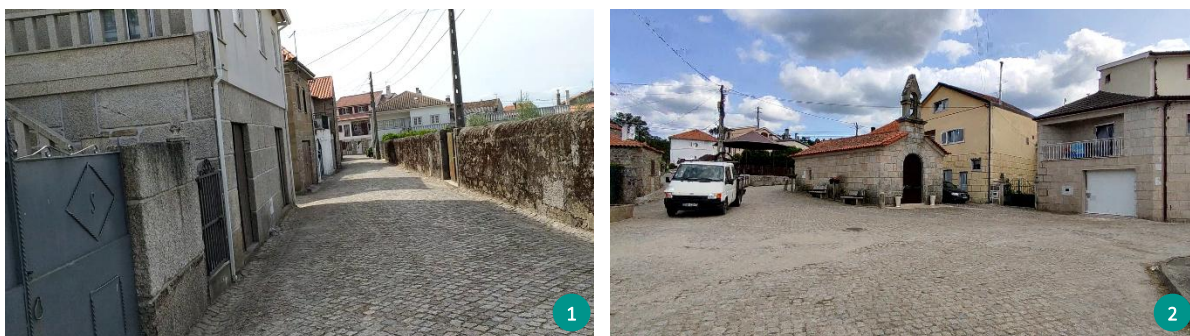


Figura 44 - Rede viária classificada como “Outros”  
1 - Rua do Cieiro; 2 - Largo da Fonte

## ESPAÇOS DE ESTADIA

No tocante aos **espaços de estadia**, estes organizam-se em espaços verdes (com relevante função ecológica) e espaços cívicos (largos e praças), que detêm importantes relações sociais, embora os dois possuam uma componente humana muito forte.



Relativamente aos **Largos e Praças**, destacam-se os dois espaços existentes no núcleo primitivo e que já outrora definiam as suas centralidades: o Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo (pequeno espaço onde se localiza a Igreja Paroquial), e o Largo da Fonte, o qual assume uma forma mais alongada, estendendo-se desde a Capela de S. Sebastião até à Estrada Nacional EN229, confluindo com esta via através de escadas. Assumindo-se como dois espaços ligados à génese do aglomerado, verifica-se que é aqui que se localizam os principais elementos patrimoniais aqui existentes, patentes na Igreja, Capela, como também os tanques associados. Em redor dos equipamentos religiosos, existem vasos com flores e bancos, que permitem a estadia e encontro da população. O Largo da Fonte é dominado pelo grande tanque com coreto na parte central, o qual é acessível através de uma pequena ponte pedonal.

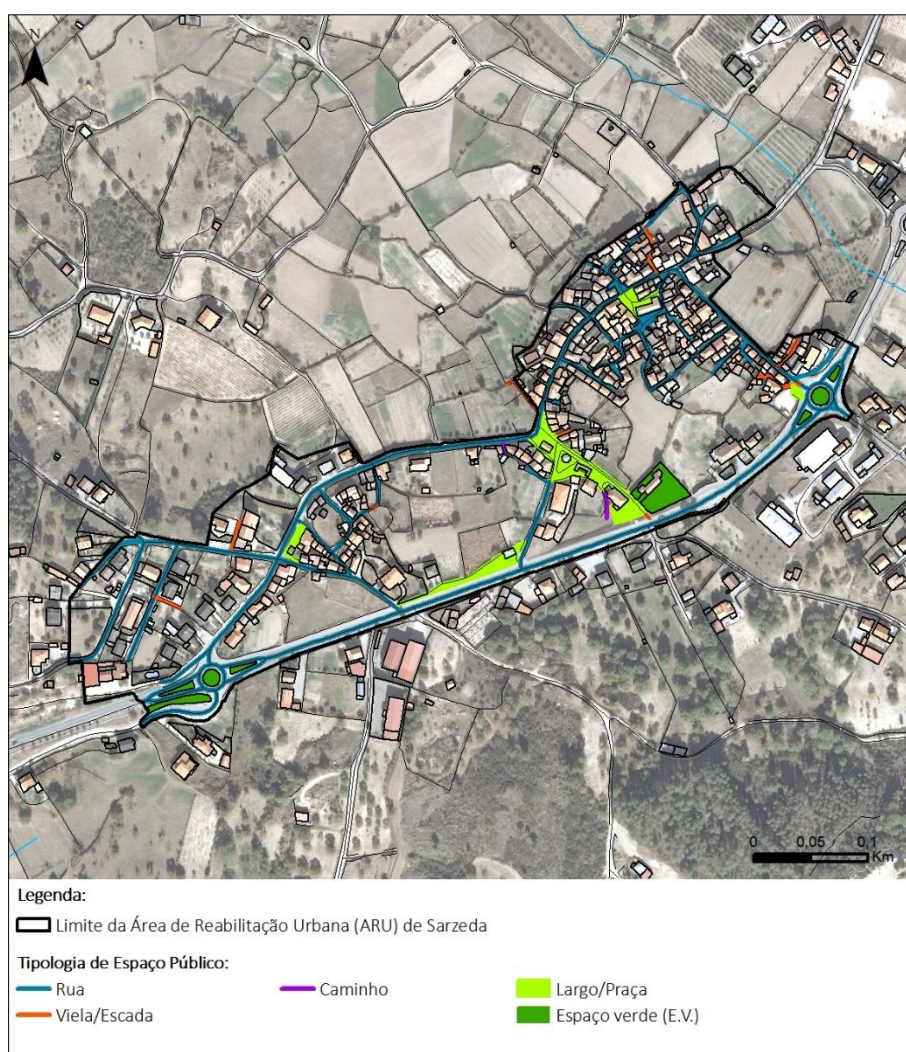


Figura 45 – Espaço público da ARU de Sarzeda

São ainda de assinalar os seguintes largos ou alargamentos de rua: espaço existente na confluência entre a EN229 e a Rua do Cieiro, junto ao restaurante e Igreja Evangélica Baptista, equipado com uma fonte e um banco; espaço situado entre a Avenida Principal e a Rua de S. João, onde novamente se pode encontrar um tanque coberto, com bancos/muretes, à sombra de um frondoso plátano; espaço junto à EN229, em frente ao Cemitério de Sarzeda,



um local de culto, com a imagem de Nossa Senhora de Fátima, arborizado, e de onde se pode desfrutar da vista sobre a paisagem; tanque junto a um banco, no largo do Arrabalde; alinhamento arbóreo com árvores em caldeira (apesar de subdimensionadas), e intercaladas com bancos, na Avenida Principal.

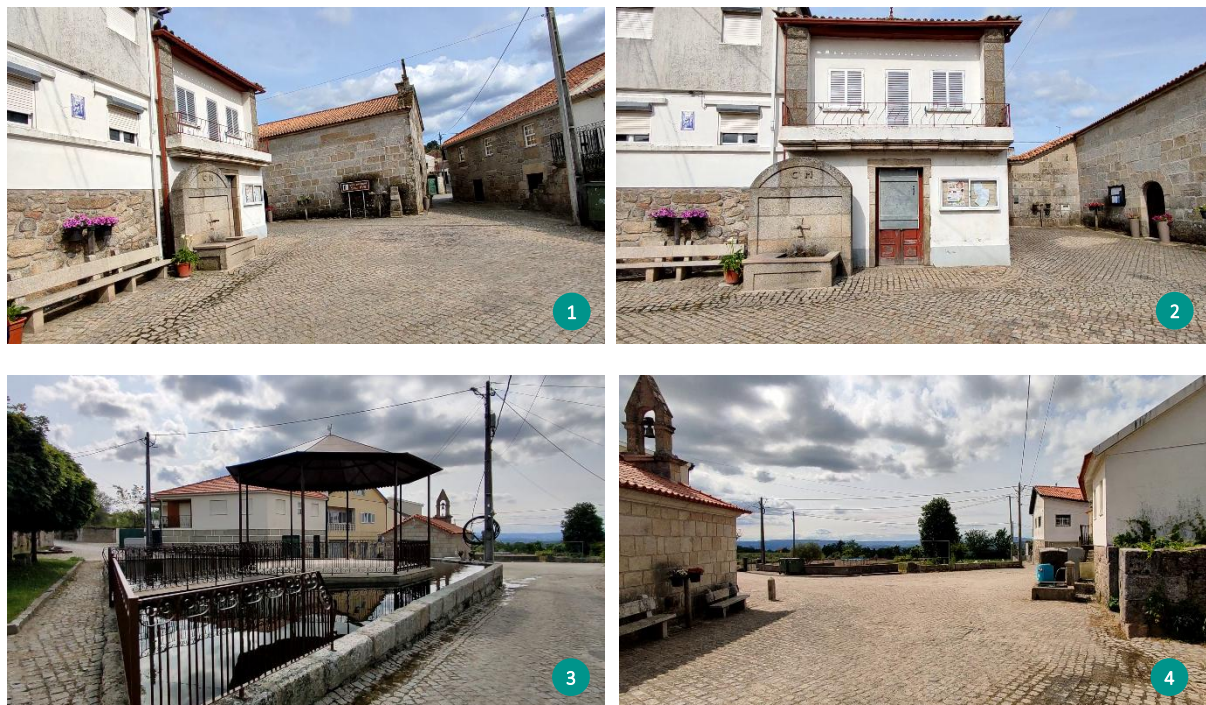


Figura 46 – Largos na ARU de Sarzeda  
1 e 2 – Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo; 3 e 4 – Largo da Fonte

No que diz respeito aos **espaços verdes**, é de destacar o Ginásio ao Ar Livre associado ao Centro Cívico e Social de Sarzeda, com um relvado e árvores de pontuação, e equipado com equipamentos desportivos e bancos para estadia. De referir ainda duas rotundas, que constituem espaços verdes de enquadramento, e que marcam as entradas no aglomerado de Sarzeda, a sudeste e sudoeste da ARU.

As imagens abaixo representam os diferentes espaços públicos da ARU de Sarzeda.

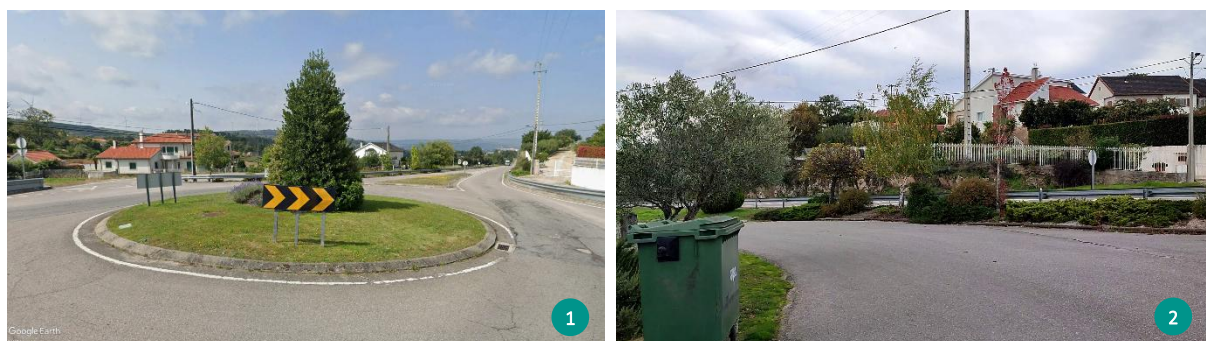


Figura 47 – Exemplos de espaços verdes de enquadramento na ARU de Sarzeda  
1 – Rotunda, EM582; 2 – Espaço verde de enquadramento, Rua da Veiga





Figura 48 – Zonas de estadia associadas a Tanques/Fontes na ARU de Sarzeda  
1 – Fonte S. João, Av. Principal; 2 – Fonte, Rua do Cieiro; 3 – Tanque, Rua do Lagar; Largo da Igreja Paroquial; 3 - Largo do Arrabalde; 4 – Lugar da Fonte, Praceta Dr. Alberto Correia

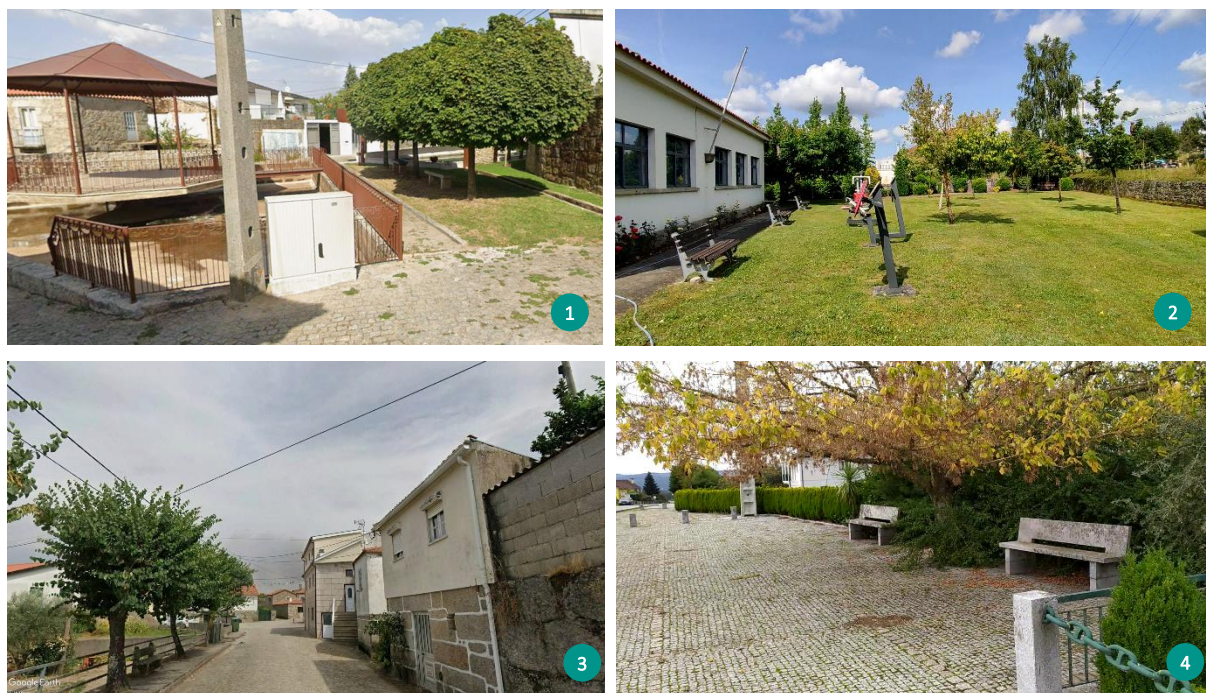


Figura 49 – Espaço verdes de estadia/recreio na ARU de Sarzeda  
1 – Zona verde junto ao Coreto; Largo da Fonte; 2 – Ginásio ao Ar Livre, Centro Cívico e Social de Sarzeda, Av. Principal; 3 – Alinhamento arbóreo com bancos, Av. Principal; 4 – Zona de estadia associada à Estátua de N.ª Sra. de Fátima, EN229

Relativamente à **capacidade polarizadora** do espaço público na ARU de Sarzeda, destacam-se o largo junto à Igreja de Sarzeda, o Largo/Lugar da Fonte e o jardim junto ao Centro Cívico e Social de Sarzeda, que possuem área e



características que lhes permitem ser pontos de encontro, estadia e lazer. De referir o também os largos junto à Capela de S. Sebastião, junto à igreja evangélica e junto à Estátua de N. Sra. Fátima, que complementam os espaços públicos com potencial para encontro. Por outro lado, os tanques e fontes existentes, podem também desempenhar um papel fundamental nesse processo, pela sua ligação à memória coletiva e aos modos de vida tradicional, podendo dinamizar percursos e fortalecer as dinâmicas sociais. A articulação entre todos estes elementos, pode contribuir para o fortalecimento do sentimento de pertença, estimulando dinâmicas de encontro, preservação de memória e coesão social, funcionando como estruturas agregadoras na vivência do território.

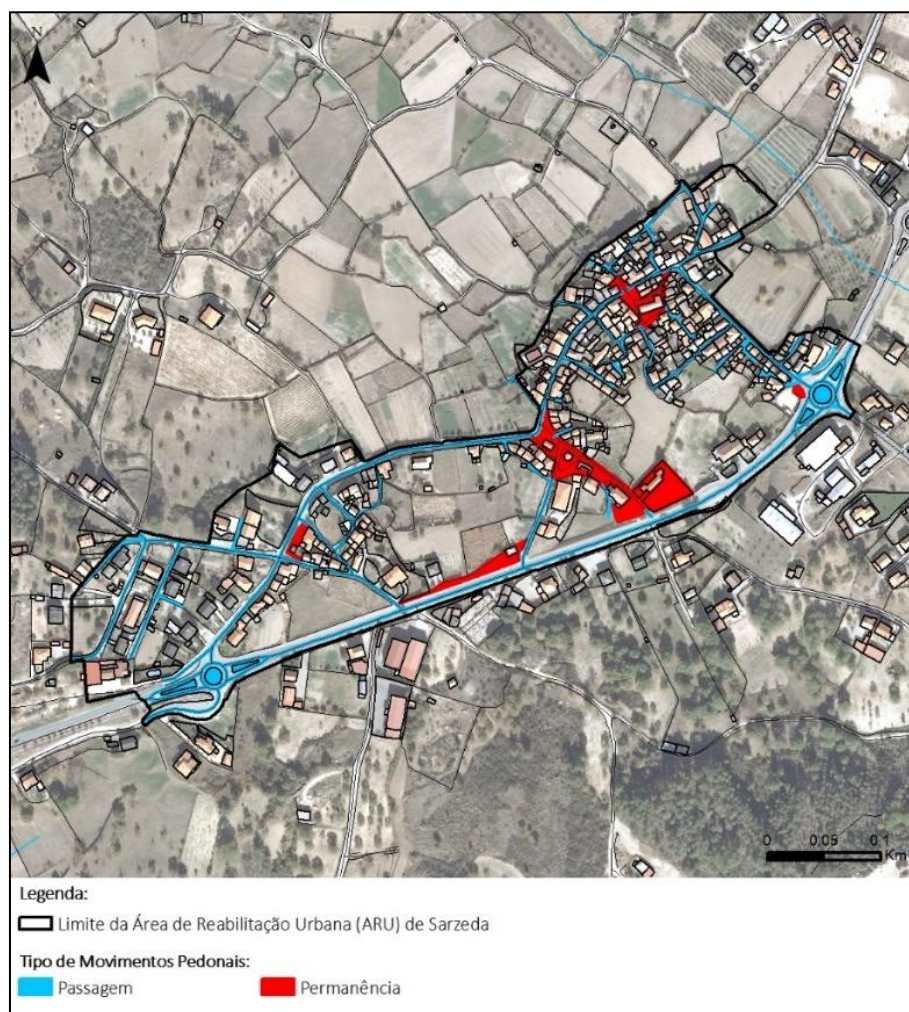


Figura 50 - Tipos de movimentos pedonais na ARU de Sarzeda

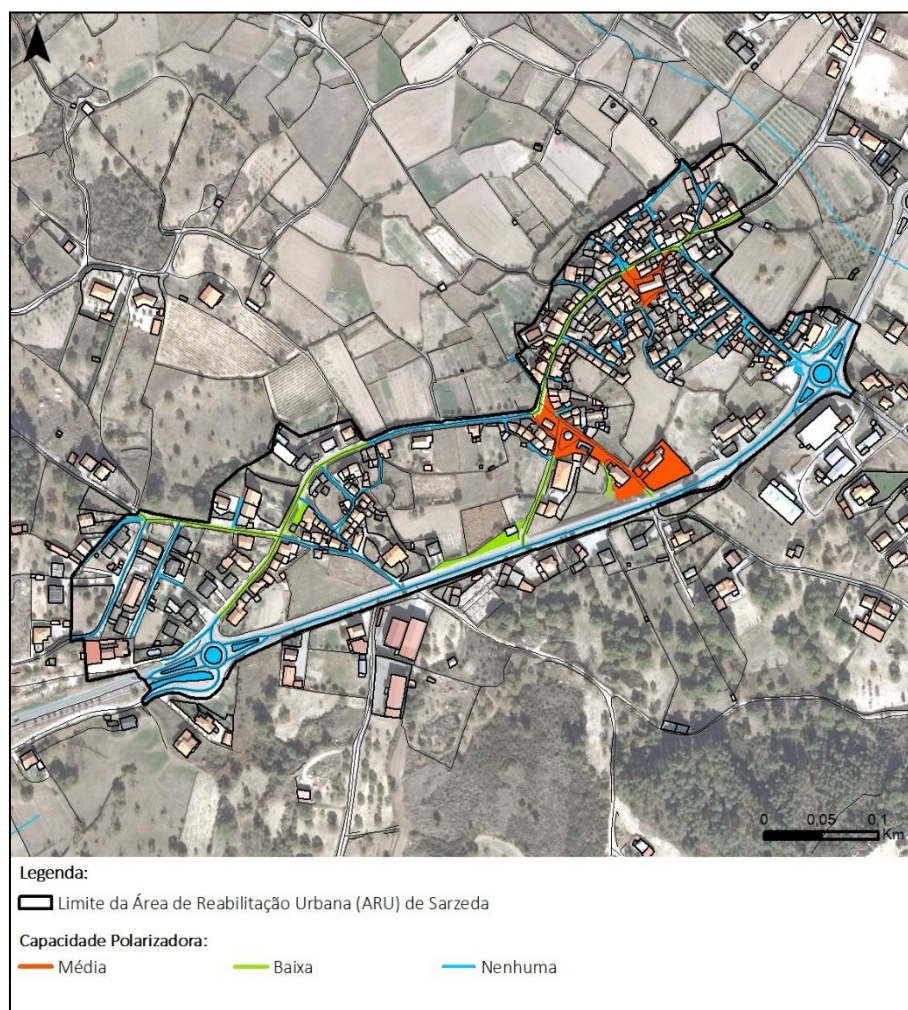


Figura 51 - Capacidade polarizadora do espaço público da ARU de Sarzeda

No que diz respeito à **relação dos edifícios com o espaço público**, verifica-se que na zona de génese mais antiga a este, as construções estão mais concentradas, e se dispõem ao longo dos arruamentos, curtos e sinuosos, classificados como “outros”. Nas zonas de expansão a Este e a Oeste, apesar de as construções terem também alguma ligação aos arruamentos, ocupam o território de uma forma mais dispersa.

Importa ainda referir que os arruamentos na zona de génese mais antiga apresentam um traçado mais tortuoso e compacto, originando quarteirões mais pequenos. Já nas áreas de expansão, os arruamentos são mais longos e mais retilíneos. Estas diferenças na forma resultam sobretudo da funcionalidade associada a estes espaços. Enquanto na primeira situação, os arruamentos apresentam como principal função o acesso às habitações, nos espaços mais recentes a sua função prende-se com a mobilidade e a ligação/conexão a outros aglomerados.

Ao nível do **perfil** dos arruamentos, a maioria são de nível, não possuindo espaços destinados à circulação pedonal ou ao estacionamento automóvel. Os arruamentos que possuem espaços reservados à circulação pedonal, ainda que não sejam contínuos, são a EN229 e parte da Avenida Principal. Ainda assim, tendo em consideração que há uma reduzida intensidade de trânsito em grande parte das vias partilhadas, parece haver segurança para o peão,



quer para a circulação quer para os atravessamentos. Apesar da exiguidade de espaços destinados à circulação pedonal ser transversal a toda a ARU, atendendo ao reduzido tráfego automóvel existente dentro da ARU de Sarzeda (com exceção da EN que possui passeios), não compromete a sua segurança.

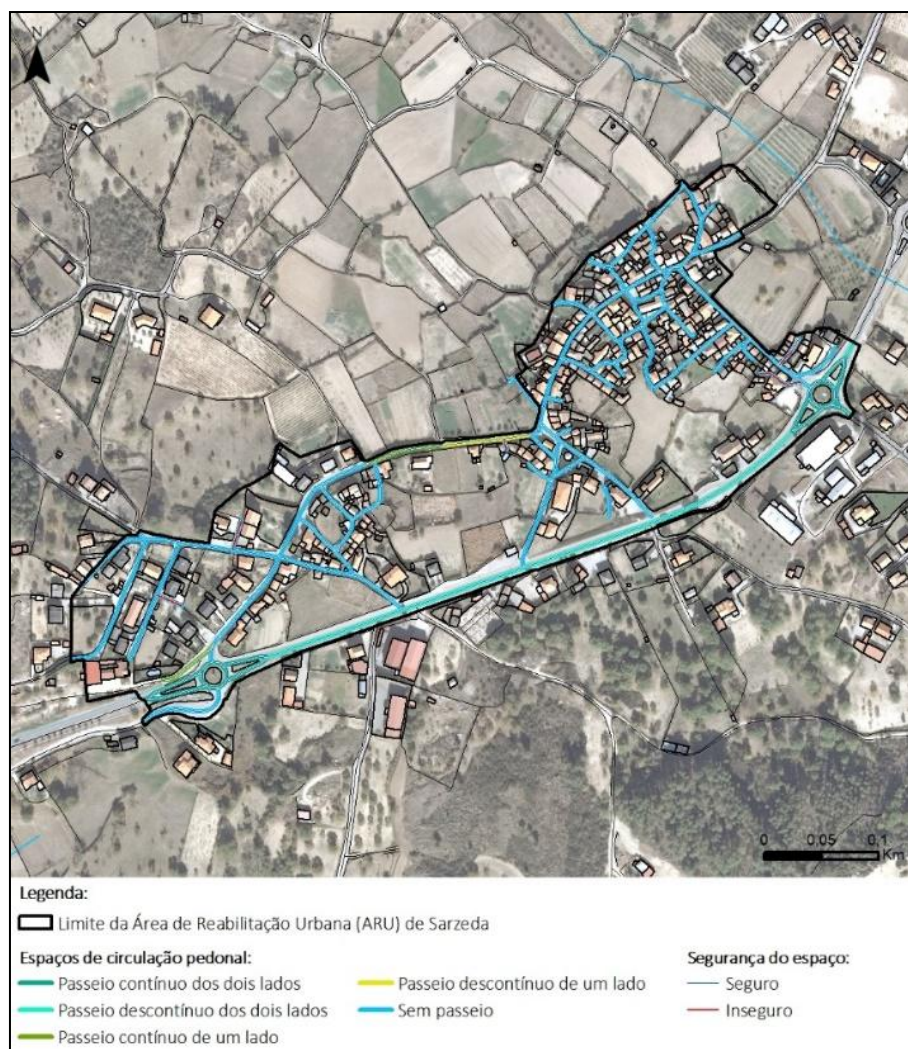


Figura 52 - Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU de Sarzeda

No que diz respeito à **pavimentação** das vias, verifica-se que a generalidade dos arruamentos se encontra pavimentada em cubo de granito, com exceção da EN229, que se encontra em betuminoso. A maioria das vias apresenta um perfil de nível, sem distinção entre os percursos viários e pedonais, o que nas ruas de granito, nomeadamente na área de génese mais antiga, contribui para a homogeneidade da paisagem urbana e para o carácter do lugar.

No que se refere ao **estado de conservação**, a grande maioria dos pavimentos apresenta-se com um estado razoável, de forma generalizada em toda a malha viária.



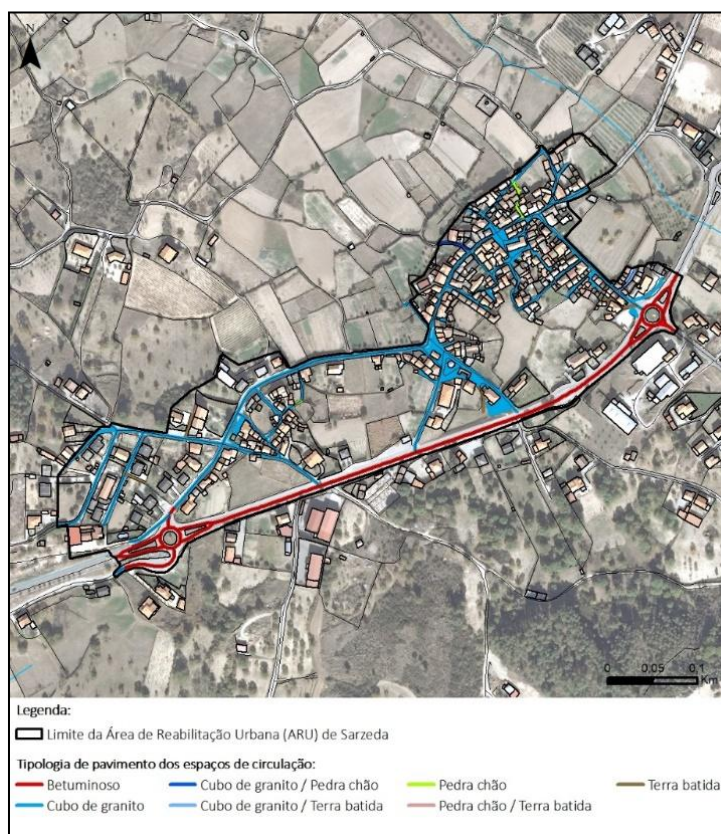


Figura 53 – Tipologia de pavimentos dos espaços de circulação pedonal na ARU de Sarzeda

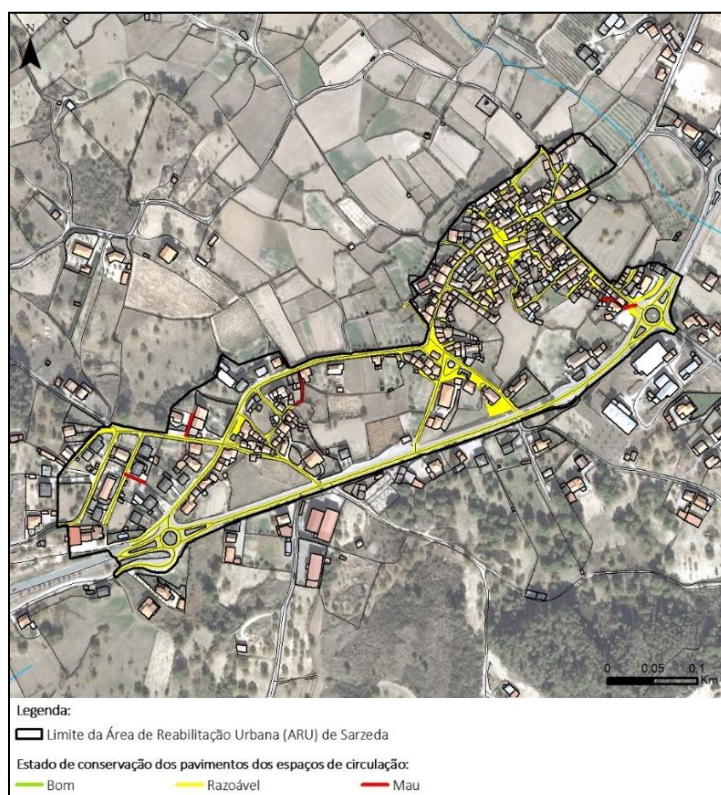


Figura 54 - Estado de conservação do espaço público na ARU de Sarzeda

## 3.2. Diagnóstico estratégico

Ao longo deste capítulo, foi efetuado o estudo de vários descritores territoriais, urbanos e socioeconómicos, permitindo caracterizar o território da ARU de Sarzeda, podendo-se aferir a sua génese e evolução, o que se reflete na paisagem urbana observada, na forma de apropriação do território e nas dinâmicas socioeconómicas e culturais que aqui decorrem. Através desta análise, é possível efetuar um diagnóstico, identificando os seus principais constrangimentos e potencialidades, os quais são apresentados no Quadro 6, e que formam o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana, consubstanciada pelo presente PERU.

Sarzeda constitui um aglomerado cuja génese parece remontar à época medieval, estando a sua toponímia possivelmente associada a um tipo de vegetação característica, a cerejeira-brava, relacionando-se com a sua envolvente rural e a importância que a agricultura e floresta ainda detêm neste território. Possui uma localização central no concelho, situando-se a cerca de 3Km da sede, e estabelecendo uma relação muito próxima com esta área, tanto em termos físicos, mas principalmente funcionais, estando previsto no PDM que integre o polo urbano mais consolidado, podendo complementar o papel de polo dinamizador socioeconómico do município. O seu principal acesso viário é realizado através da EN229, uma estrada nacional que liga Viseu a S. João da Pesqueira e que passa a sul da ARU.

O seu núcleo primitivo, que forma a zona de génese mais antiga, situa-se a Nascente, correspondendo a uma área de edificação mais concentrada, de vias mais estreitas e sinuosas, onde se distinguem dois pequenos bairros há muito formados: o bairro de Sarzeda, a Norte e tendo como centro a Igreja; e o bairro da Moita, a Sul, circundando a Capela de S. Sebastião. Na área de expansão, possui uma malha urbana bastante mais aberta, encontrando-se os edifícios frequentemente associados a jardins, quintais e parcelas agrícolas.

Relativamente ao património cultural, são de destacar os elementos de índole religiosa, como a Igreja de Santa Luzia (IIP - Imóvel de Interesse Público), a Capela de S. Sebastião e a Capela de Santa Bárbara, encontrando-se esta última já fora do limite da ARU, mas com forte influência nas suas vivências. Realçam-se ainda os tanques/fontes existentes no aglomerado e que atestam a importância que a água sempre teve na região.

A análise do uso funcional do edificado mostra que Sarzeda possui grande diversidade de usos, embora sem uma distribuição equitativa, já que o edificado destinado exclusivamente a habitação se concentra predominantemente na zona Este da ARU, que corresponde ao núcleo antigo. É também sobretudo nesta zona que se localizam os equipamentos, sendo que a parte ocidental, mais recente, apresenta uma maior diversidade de usos, englobando habitação, comércio, serviços, equipamentos, indústria e armazéns. No tocante aos equipamentos, são de destacar os de carácter religioso, tal como a Igreja de Sarzeda, a Capela de S. Sebastião, a Igreja Evangélica Baptista de Sarzeda, bem como a presença do Monumento de Nossa Sra. de Fátima, que domina um pequeno espaço de estadia à face da Estrada Nacional. Os elementos de água, tais como os tanques e fontes, surgem de forma dispersa pelo aglomerado, destacando-se a Fonte de S. João e a Fonte no Lugar da Fonte (associada ao coreto). É ainda relevante a existência de três importantes equipamentos sociais/culturais:

Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda, Centro Cívico e Social de Sarzeda e CAC – Centro de Apoio ao Cidadão.

A análise do edificado mostra que predominam as edificações com 2 pisos, encontrando-se os edifícios com 1 piso, em menor número, também distribuídos pela malha urbana. Os edifícios com 3 pisos ocorrem sobretudo na zona de génese mais antiga. Dos 257 edifícios contabilizados no levantamento de campo, verifica-se que 163 possuem ocupação permanente, sendo que 19 correspondem a edifícios devolutos (7,4%). A maioria dos edifícios devolutos apresenta um estado de conservação classificado como mau ou péssimo, sendo que quase um terço foram construídos antes de 1950 e localizando-se sobretudo na zona de génese mais antiga. É também no núcleo primitivo que se localiza a maioria dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação, que totalizam 76 edificações, correspondendo a 29,6% do edificado da ARU. Apenas 3 edifícios encontram-se em estado excelente, estando a maioria com a classificação de bom (42,8%). Existe apenas um edifício com valor patrimonial (Igreja de Sarzeda), não tendo sido identificados edifícios com qualidade arquitetónica relevante, embora haja diversos exemplos de edificações com carácter vernacular de algum interesse. O granito constitui o principal material construtivo, tanto de forma isolada, como associado ao betão, o que demonstra ainda haver uma manutenção dos materiais característicos.

Sarzeda possui diversos espaços públicos de estadia, destacando-se os largos e praças, com ênfase para os dois espaços existentes no núcleo primitivo e que já outrora definiam as suas centralidades: o Largo Prof. Dr. João Fraga de Azevedo (pequeno espaço onde se localiza a Igreja Paroquial), e o Largo da Fonte, o qual assume uma forma mais alongada, estendendo-se desde a Capela de S. Sebastião até à Estrada Nacional EN229. Realça-se ainda o espaço de estadia junto à Estrada Nacional, onde se encontra a estátua de Nossa Senhora de Fátima. Os dois principais espaços verdes ocorrem associados a equipamentos, Centro Cívico e Social de Sarzeda e Associação Desportiva e Recreativa da Sarzeda, apresentando um acesso condicionado.

Pela análise efetuada à ARU de Sarzeda, verifica-se a existência de diversos constrangimentos que colocam desafios ao seu desenvolvimento equilibrado, tal como o envelhecimento populacional, a parca oferta de comércio e serviços, assim como a quantidade de edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação. Contudo, é evidente a relevância do aglomerado no contexto concelhio, pela sua forte ligação à sede de concelho, situação que estará na base do aumento populacional que se tem verificado. Além disso, verifica-se que possui diversos equipamentos, em especial com carácter religioso e social, agregando diversas funções urbanas, e sendo detentor de um importante conjunto de elementos de património cultural e espaços públicos.

De modo a contrariar estas tendências e a promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado do aglomerado de Sarzeda, assente no seu carácter endógeno e relevância socioeconómica e patrimonial, a estratégia de reabilitação urbana deverá centrar-se: na conservação dos elementos identitários e na dinamização do centro urbano, promovendo o turismo e a visitaçao como promotores da divulgação; no desenvolvimento das suas funções socioeconómicas, complementando e criando sinergias com os elementos já existentes; na qualificação e promoção da multifuncionalidade do parque edificado e do espaço público, contribuindo para a qualidade de vida



da população residente como estratégia para a fixação de novos residentes e para a atração de novos negócios e investimentos.

CONSTRANGIMENTOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes;</li> <li>- População residente com tendência para o envelhecimento;</li> <li>- Elevada percentagem dos indivíduos sem atividade económica;</li> <li>- Falta de espaço público de qualidade;</li> <li>- Falta de valorização e promoção dos elementos histórico-culturais;</li> <li>- Edificado devoluto representa 7,4% do parque edificado;</li> <li>- Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem quase um terço (29,6 %) do edificado existente;</li> <li>- Pouca oferta turística (alojamentos, restauração).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe;</li> <li>- Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização;</li> <li>- Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho;</li> <li>- Diversidade do uso funcional, com habitação, comércio e serviços;</li> <li>- Importância socioeconómica do aglomerado a nível concelhio e a relação próxima com a sede do concelho;</li> <li>- Aumento populacional da ARU nos últimos anos;</li> <li>- Relação física e/ou funcional com outras ARU;</li> <li>- Potencialidades turísticas, tais como Igreja de Santa Luzia e a Capela de S. Sebastião;</li> <li>- Existência de diversos largos e espaços públicos dispersos pela malha urbana;</li> <li>- Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico;</li> <li>- Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra dois percursos que passam por este aglomerado;</li> <li>- Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes;</li> <li>- Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação;</li> <li>- Existência de equipamentos e espaços públicos com interesse, em especial no âmbito social.</li> </ul>

Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU de Sarzeda

## 4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Sarzeda

A definição de uma estratégia de reabilitação urbana, no contexto de uma ORU sistemática, assume como principal propósito a revitalização do tecido urbano, fomentada pela reabilitação do edificado e pela qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos existentes, promovendo um território sustentável, com boas condições de vida para os seus habitantes e gerador de atratividade para visitar e investir. Neste sentido, a definição da estratégia para este aglomerado urbano partiu de uma análise dos diversos descritores territoriais, apresentada no capítulo anterior, que permitiu aferir de que forma este aglomerado foi evoluindo ao longo do tempo, quem são as pessoas que aqui habitam, como se caracteriza o seu edificado e espaço público, e quais são os seus principais pontos de interesse. Esta caracterização permitiu descrever os principais constrangimentos e oportunidades da ARU de Sarzeda, identificados pelo diagnóstico territorial como suscetíveis de condicionar ou potenciar o seu desenvolvimento.

Tendo como base estes elementos, foi traçada uma visão de futuro para a ARU de Sarzeda, na qual se exprime o desenvolvimento expectável para o horizonte temporal da ORU (15 anos), isto é, para 2039. Esta visão, apresentada em seguida, teve em consideração os objetivos temáticos das ARU existentes em Sernancelhe, de forma a garantir a sua coerência e articulação. Seguidamente, apresenta-se o modelo territorial estratégico, que consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada.

### 4.1. Visão

A visão traçada para o centro urbano de Sarzeda teve como base a sua caracterização e diagnóstico territorial, as orientações de desenvolvimento urbano de âmbito supramunicipal e a ainda a visão de desenvolvimento para o concelho veiculada pelo PDM para o horizonte temporal de 2025, que idealiza Sernancelhe como *“um concelho aberto, atrativo, competitivo, dinâmico, equilibrado, ordenado, sustentável e com qualidade de vida”*.

Neste enquadramento, foi estabelecida a seguinte visão para a área urbana de Sarzeda para o horizonte temporal de 2039:

#### VISÃO – ARU DE SARZEDA 2039

**Sarzeda, um aglomerado com identidade e qualidade de vida, numa malha urbana multifuncional, onde o património seja valorizado e os espaços públicos sejam vivenciados, mantendo uma forte relação com a sede de concelho, sendo atrativo para viver, visitar e investir.**

A imagem seguinte apresenta as principais potencialidades deste centro urbano, que permitirão alavancar o seu processo de reabilitação territorial.



Figura 55 - Potencialidades do centro urbano de Sarzeda

## 4.2. Objetivos Estratégicos

A definição dos objetivos estratégicos da ORU de Sarzeda teve como principais alicerces: a visão estabelecida, *“Sarzeda, um aglomerado com identidade e qualidade de vida, numa malha urbana multifuncional, onde o património seja valorizado e os espaços públicos sejam vivenciados, mantendo uma forte relação com a sede de concelho, sendo atrativo para viver, visitar e investir.”*; a sua caracterização e diagnóstico; e a identidade deste centro urbano.

Para além destes elementos, foi ainda considerada a semelhança deste aglomerado com outras ARU concelhias, que já foram alvo de uma ORU. Neste âmbito, de forma a promover a articulação e o alinhamento da estratégia de Sarzeda com as tendências e políticas de reabilitação municipais, tal como efetuado para as restantes, optou-se pela adoção dos cinco objetivos estratégicos utilizados nas referidas ORU.

Os eixos estratégicos orientadores da estratégia de reabilitação urbana de Sarzeda garantem também a prossecução dos eixos estratégicos definidos para a ARU, nomeadamente: Promover e dinamizar o Carácter e Identidade de Sarzeda como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação; Desenvolver as



dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Sarzeda; e Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Sarzeda.

Tabela 14 – Objetivos estratégicos para o PERU de Sarzeda

 <p>TURISMO</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 1</b></p> <p><b>Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação</b> como estratégia para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, com a valorização e divulgação dos seus elementos patrimoniais e identitários, criando melhores condições de visitação, estimulando novas dinâmicas e promovendo a atratividade para novos públicos e investimentos.</p>
 <p>AMBIENTE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 2</b></p> <p><b>Promover a qualidade ambiental</b> de centro urbano de Sarzeda, através da requalificação dos espaços públicos, gerando mais oportunidades de recreio ao livre, com efeitos a nível do incremento da biodiversidade; melhoria do ambiente urbano e sustentabilidade; atratividade de utilização dos espaços; e fomento do bem-estar e qualidade de vida da população.</p>
 <p>VIVÊNCIA</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 3</b></p> <p><b>Incentivar a reabilitação dos edifícios</b> em mau e péssimo estado de conservação e a <b>ocupação dos alojamentos vagos</b>, promovendo melhores condições de habitabilidade, a qualificação e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneração e melhoria da imagem urbana, atraindo novos residentes e oportunidades de negócios.</p>
 <p>MOBILIDADE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 4</b></p> <p><b>Promover a melhoria da mobilidade urbana</b> passando pela melhoria e beneficiação das condições de circulação, da universalidade de acesso, segurança e conforto de todos utilizadores, principalmente no acesso a habitação, comércio, serviços e aos principais elementos de interesse.</p>
 <p>IDENTIDADE</p>	<p><b>OBJETIVO ESTRATÉGICO 5</b></p> <p><b>Valorizar a identidade e património</b> através da preservação, valorização e divulgação dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural e paisagístico, bem como nas dinâmicas, vivências e tradições da população.</p>

### 4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico definido para a ARU de Sarzeda consolida e espacializa a estratégia de reabilitação urbana preconizada, sustentando-se nas cinco opções estratégicas apresentadas, nomeadamente: (1) desenvolver e apostar no setor do turismo; (2) Promover a qualidade ambiental; (3) Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos; (4) Promover a melhoria da mobilidade urbana; (5) Valorizar a identidade e património.

Na figura seguinte, apresenta-se o Modelo Estratégico Territorial traçado para a ARU de Sarzeda, em que se reúnem os principais pontos e relações que irão sustentar a identificação de ações que permitem atingir a visão estabelecida para este aglomerado urbano.

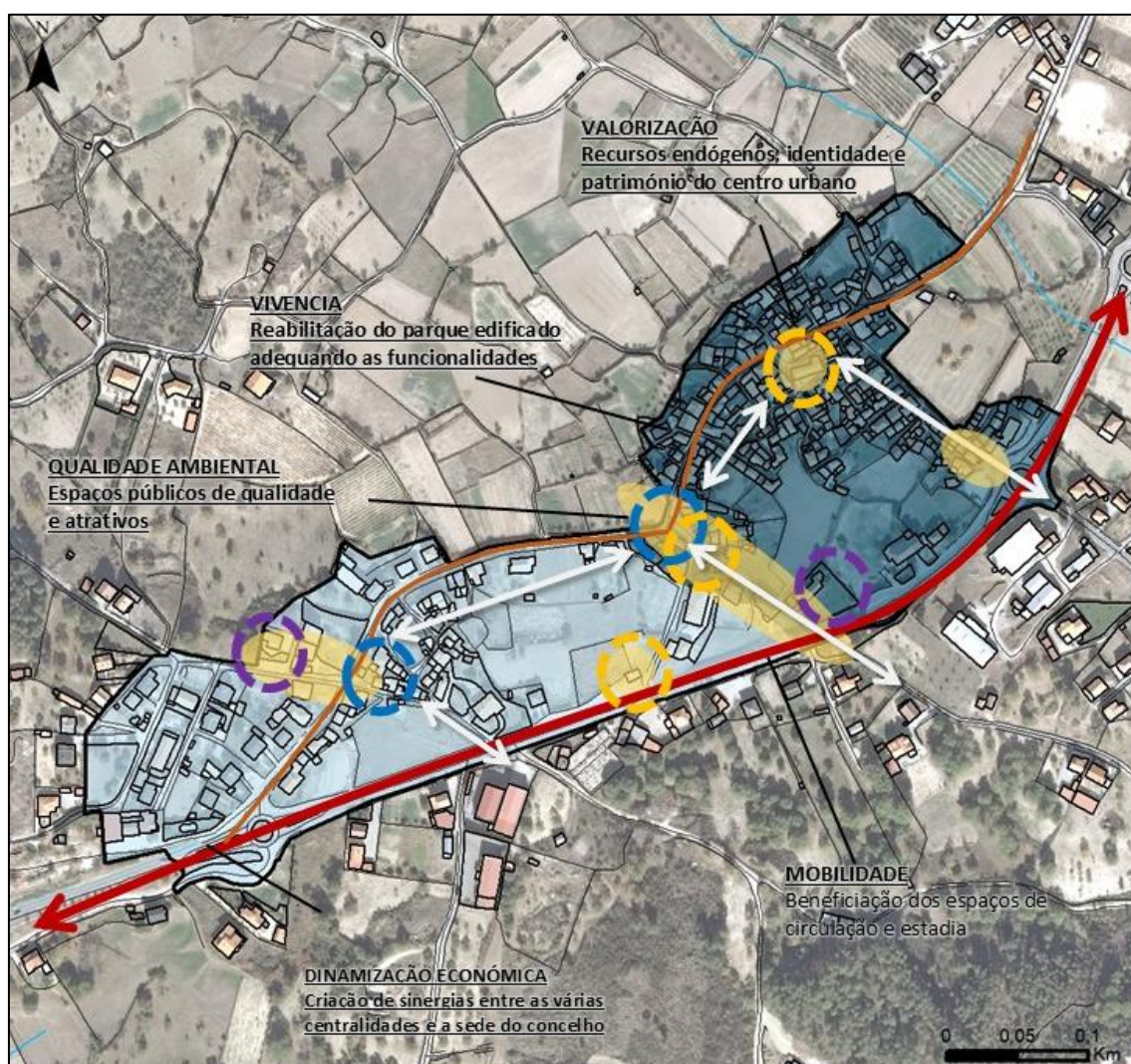


Figura 56 - Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano de Sarzeda

O Modelo Estratégico Territorial apresenta duas zonas principais na malha urbana: o núcleo primitivo (na parte oriental) e a zona de génese mais recente (a ocidente), estando as principais centralidades assinaladas a amarelo-

claro, as quais marcam as áreas de maior atratividade, pretendendo-se a requalificação dos espaços públicos de proximidade, indutores da presença humana e promovendo um maior dinamismo urbano.

Nos círculos tracejados a amarelo, assinalam-se os principais centros que têm origem em elementos de índole religiosa, tal como a Igreja de Santa Luzia, a Capela de S. Sebastião e o Monumento a Nossa Senhora de Fátima. Compõem três áreas de dinamismo e diversidade urbana, que se pretendem valorizar. A Capela de S. Sebastião encontra-se relacionada outros elementos que surgem ao longo do Largo da Fonte, desenvolvendo-se um eixo de elevada relevância nível funcional e conectivo, que efetua a ligação com a Estrada Nacional, que limita a ARU a Sul. Os círculos a azul correspondem a centros onde os elementos de água assumem preponderância, enquanto a roxo se assinalam os principais equipamentos sociais, e cuja presença será um forte indutor da atividade humana. Assinalam-se ainda as principais vias existente na ARU de Sarzeda: a Estrada Nacional e a Avenida Principal, sendo essencial a existência de continuidade e sinergias entre estas.

Pretende-se fomentar a vivência e dinâmicas urbanas em Sarzeda, através da reabilitação do parque edificado, adequando-o às funcionalidades necessárias ao quotidiano, criando mais condições para acolher habitação, mas também comércio, serviços e equipamentos. Especial ênfase deverá ser dada aos elementos construídos com carácter patrimonial e identitários. Neste sentido, pretende-se a valorização dos recursos endógenos, identidade e património do centro urbano, patente não apenas nos edifícios, mas também nos espaços públicos, em que os pequenos largos que se dispersam pela malha urbana, gerando áreas de desafogo e convivência, assumem um papel especial.

Na requalificação dos espaços públicos devem ter-se preocupações sociais (espaços atrativos, seguros e confortáveis para usufruto da população), como também ecológicas, com a promoção da biodiversidade, aumento do conforto bioclimático e permeabilidade dos solos.

A dinamização económica envolve a criação de sinergias entre as várias centralidades e a sede do concelho, promovendo-se a diversificação de funções e a articulação de usos. A mobilidade constitui outro aspeto essencial do modelo territorial, pretendendo-se a requalificação das vias em pior estado de conservação, com a reabilitação dos pavimentos, ordenamento dos espaços dedicados a veículos e peões, gestão do estacionamento, e criação de vias partilhadas, gerando espaços públicos de passagem e atravessamento com mais conforto e segurança.

A estratégia territorial deverá gerar uma equidade de oportunidades pelo território, numa perspetiva de multifuncionalidade e conectividade física e funcional, com a criação de espaços públicos de qualidade, reabilitação do edificado, revitalização económica, fomento da qualidade ambiental, criação de novas dinâmicas e investimento, promoção da mobilidade urbana, melhoria da qualidade de vida e atratividade para turismo, empreendedorismo e visitação.



## 5. Programa de Ação do PERU

O Programa de Ação do PERU é constituído por um conjunto de 16 ações, detendo um carácter material e/ou imaterial, que se pretendem implementar no centro urbano de Sarzeda com o objetivo de promover a sua revitalização, modernização, e desenvolvimento urbano. A implementação deste Programa de Ação visa estimular o aparecimento de novas dinâmicas, investimentos e públicos, promovendo o desenvolvimento sustentável e sustentado do território, alicerçado por uma estratégia coerente e articulada.

As ações propostas tiveram como ponto de partida o enquadramento estratégico e territorial e o carácter do local, visando dar resposta aos constrangimentos e promover as oportunidades identificadas no diagnóstico territorial, tendo como suporte a visão e a estratégia de reabilitação urbana definidas e especializadas no Modelo Estratégico Territorial. Estas ações apresentam também uma relação de complementaridade entre si, fomentando a abordagem de conjunto e a coesão territorial.

Ao longo do presente capítulo, será apresentado o conjunto de ações que constam do Programa de Ação deste PERU, a sua hierarquização, programação temporal e programa de financiamento. Em anexo ao documento, encontram-se as fichas de ação/projeto, que caracterizam de forma detalhada cada uma das intervenções propostas, e a Planta de Localização das Ações, que indica a sua incidência espacial.

### 5.1. Identificação das ações, hierarquização e respetiva programação temporal

As ações previstas no PERU de Sarzeda apresentam-se no quadro seguinte, no qual se evidencia a sua relação com os objetivos estratégicos traçados e, consequentemente, com a visão preconizada para a reabilitação urbana deste aglomerado.

Conforme se pode verificar, o conjunto das ações previstas para o aglomerado urbano de Sarzeda apresenta correspondência com todos os objetivos estratégicos, destacando-se aquelas mais relacionadas com a requalificação do espaço público. Assim, a sua implementação contribuirá para o desenvolvimento do setor turístico e visitação; a qualidade do ambiente urbano; a reabilitação do edificado; a melhoria da mobilidade urbana; e a valorização/reforço do património, carácter e identidade do aglomerado.

Genericamente, as ações veiculadas pelo PERU contemplam a reabilitação do edificado, a beneficiação e requalificação do espaço público e a valorização e a promoção deste centro urbano, como estratégia para a atração de novos visitantes, residentes e investimentos e para o desenvolvimento territorial. Apesar da generalidade das intervenções propostas ser de carácter material, o programa de ação contempla algumas ações de carácter imaterial que serão fundamentais para potenciar a valorização do carácter e identidade de Sarzeda,

aumentar a sua atratividade para residir, investir e visitar, complementado as ações anteriores, na perspetiva de garantir uma estratégia de atuação coesa e articulada.

Tabela 15 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja	X	X		X	X
PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte	X	X		X	X
PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião	X	X		X	X
PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João	X	X		X	X
PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”	X	X			X
PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade	X	X		X	
PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes	X		X		X
PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda	X	X			
PERUSAR -09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	X	X		X	X
PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”			X		
PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

A localização das ações propostas encontra-se ilustrada na Figura 57, e em maior detalhe no Anexo A – Planta de Localização das Ações (escala 1: 2.000) do presente Relatório.

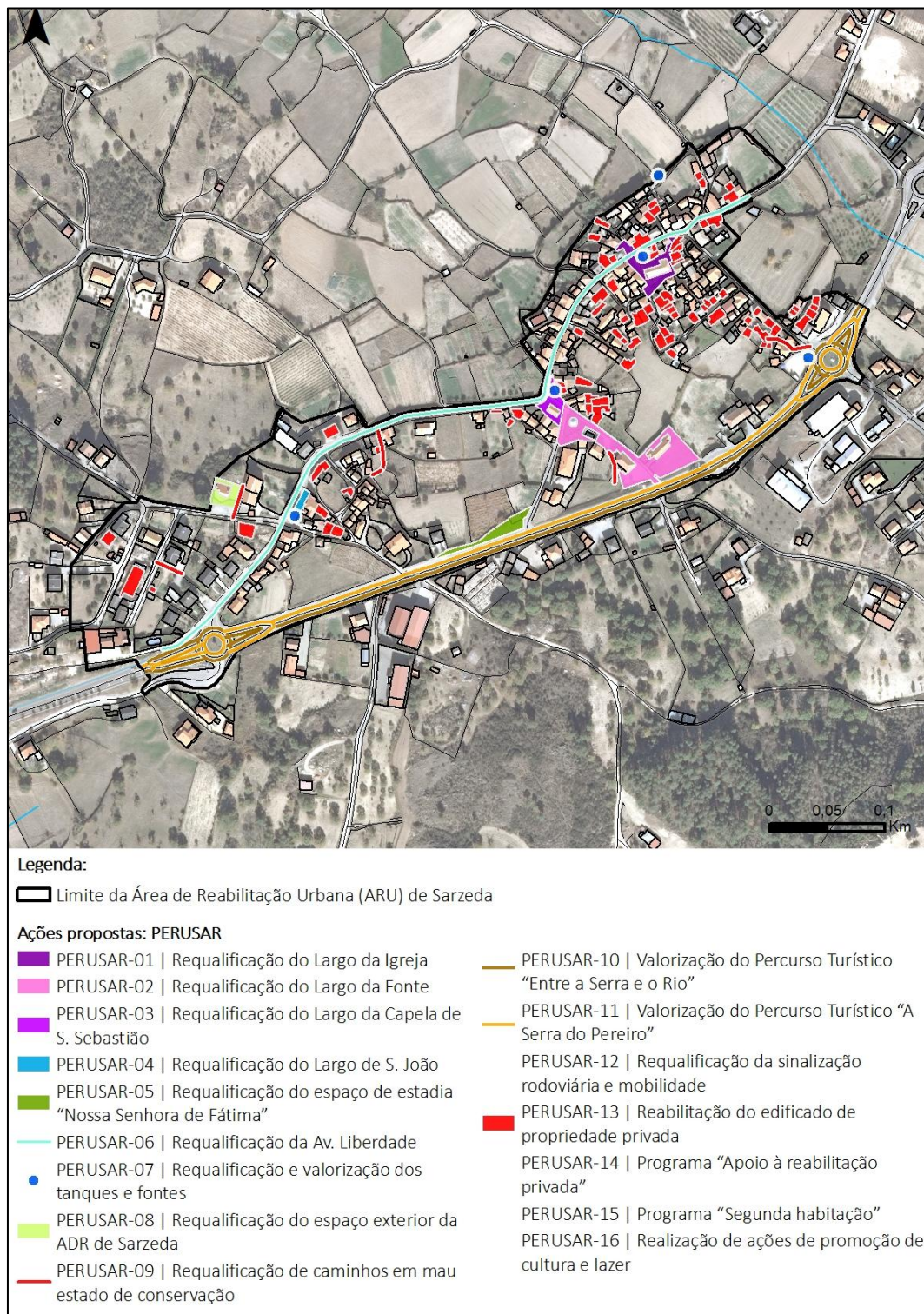


Figura 57 - Localização das Ações Propostas

O Programa de Ação do PERU de Sarzeda conta com onze **intervenções materiais** dirigidas ao **espaço público** que visam a valorização, a qualificação e o desenvolvimento territorial deste centro urbano. A seis primeiras, que seguidamente se apresentam, dizem respeito a espaços de estadia, nomeadamente espaços públicos, visando a



criação de áreas mais aprazíveis e confortáveis para a presença e atividade humana, destinando-se tanto à população local, como a turistas e visitantes.

A ação Requalificação do Largo da Igreja (PERUSAR-01) tem como objetivo a requalificação de um dos principais espaços públicos do aglomerado de Sarzeda e dos mais identitários. O Largo da Igreja, também denominado Largo Professor Dr. João Fraga de Azevedo, constitui atualmente um espaço pavimentado em redor deste equipamento religioso, possuindo floreiras junto ao edifício. Existe ainda uma fonte na proximidade, a qual se pretende reabilitar no âmbito da ação PERUSAR-07. Pretende-se que esta área se assuma como um ponto de encontro e permanência da população, criando condições de conforto, segurança e atratividade, que fomentem o dinamismo ambicionado. Neste sentido, esta intervenção visa a melhoria da pavimentação, colmatção dos elementos vegetais (integrando espécies arbóreas), e integração de mobiliário urbano adequado às funções sociais e religiosas.

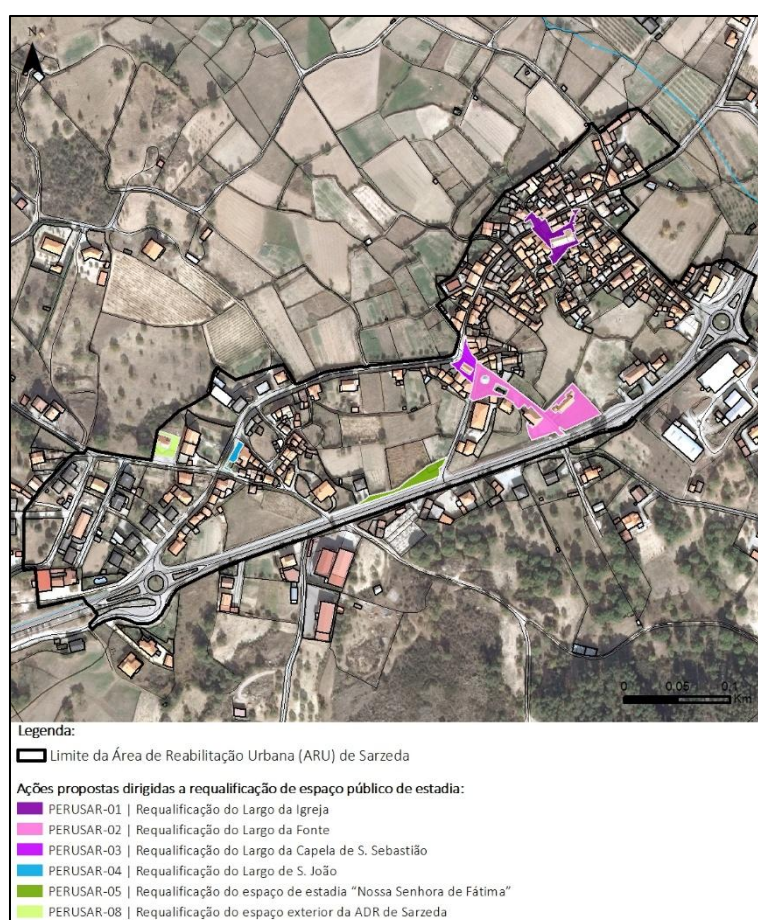


Figura 58 - Ações propostas dirigidas a requalificação de espaço público de estadia

A ação Requalificação do Largo da Fonte (PERUSAR-02) tem como objeto o espaço público que se desenvolve desde a EN229 até à Praceta Dr. Alberto Correia (inclusive), visando aumentar a sua função polarizadora e dotar esta área de melhores condições de usufruto público e qualidade ambiental. Pretende-se a repavimentação, reformulando o desenho dos espaços e procedendo à gestão do trânsito viário/pedonal e organização do estacionamento, num espaço de acesso partilhado. Pretende-se a colocação de vegetação arbórea e canteiros

arbustivos, bem como a integração de mobiliário urbano, de forma a criar um espaço confortável e atrativo para a população e visitantes. Recentemente, foi efetuada a inauguração da Praceta Dr. Alberto Correia - Espaço Vida e Cultura, numa cerimónia de bênção e homenagem ao historiador. Através desta intervenção, pretende-se a revitalização deste espaço, dotando-o de melhores condições de conforto e atratividade, de forma a promover o encontro, recreio e lazer da população, bem como dos visitantes.

A ação Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião (PERUSAR-03) desenvolve-se na continuidade da anterior ação, dirigindo-se em específico para o adro que envolve a pequena Capela de S. Sebastião, mas devendo manter uma articulação e coerência com a ação PERUSAR-02. O principal objetivo da ação reside na valorização deste importante religioso, enfatizando a sua localização na malha urbana e criando um espaço de estadia e encontro da população, bem como um ponto de paragem obrigatória a nível turístico. Pretende-se o redesenho do espaço, distinguindo as zonas de estadia das áreas de circulação automóvel, dando privilégio aos peões. Pretende-se ainda a repavimentação, reposição do mobiliário urbano (mais adequado às características do local e à utilização quotidiana), bem como a integração de mais vegetação, quer sob a forma de elementos arbóreos, como de canteiros. Deverá ainda ser colocada iluminação cénica, de forma a enfatizar visualmente a presença da Capela.

A Requalificação do Largo de S. João (PERUSAR-04) visa a requalificação do espaço público envolvente à fonte de S. João, na confluência da Avenida Principal com a Rua de S. João, de forma a criar uma nova centralidade com um espaço público de estadia atrativo e confortável para usufruto da população. De modo a proporcionar mais condições de acesso e permanência nos espaços, deve ser clarificado o espaço dedicado à estadia do peão, bem como incorporar elementos de mobiliário urbano mais confortáveis e adequados à vivência quotidiana. Deverá ainda ser colmatada a vegetação, em especial do estrato arbóreo, em conjugação com o plátano existente. Esta ação deverá ocorrer em articulação com a ação PERUSAR-07, na qual se pretende a reabilitação do elemento de água.

A ação Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima” (PERUSAR-05) visa a requalificação do espaço público de estadia adjacente à Estrada Nacional, o qual se desenvolve numa área pavimentada, onde se situa um monumento/estátua de Nossa Senhora de Fátima, funcionando também como miradouro sobre o aglomerado urbano. Assumindo este espaço como “entrada” no aglomerado urbano, este deverá possuir um carácter identitário e atrativo, tanto para os residentes como visitantes, incentivando à sua utilização. Deverá proceder-se à redefinição do seu desenho, integrando zonas vegetadas e a colocação de mais elementos arbóreos, de forma a proporcionar um maior conforto bioclimático ao espaço. Deverá ainda ser colocado mais mobiliário urbano, sob a forma de bancos, bebedouros e papeleiras, de forma a incentivar o seu uso ativo, com conforto, segurança e atratividade.

A ação Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda (PERUSAR-08) visa a requalificação dos espaços envolventes a esta edificação, com a redefinição do desenho, a colmatagem da vegetação existente, e a reformulação/modernização da zona do parque infantil. Pretende-se a criação de espaços aprazíveis e atrativos, que complementem as funções desempenhadas no interior do edifício, num espaço aberto à população, mas também com ofertas a nível de turismo e visitação.

As cinco ações que se seguem enquadram-se no domínio da **mobilidade**, quer com o intuito de criar melhores condições de circulação e segurança, maior atratividade e legibilidade no atravessamento do aglomerado, bem como promover a criação de percursos de turismo e lazer.

A ação Requalificação da Av. Liberdade (PERUSAR-06) visa a requalificação deste arruamento que atravessa a ARU de Sarzeda, procedendo-se à repavimentação dos troços em estado degradado, a criação de maiores condições de segurança, ao assumir esta via como via partilhada. Propõe-se ainda a integração de arborização, colocação canteiros herbáceos-arbustivos e mobiliário urbano nas zonas que o permitam, tirando partido do sistema de vistas, que permite visualizar a paisagem a norte do aglomerado. Esta ação tem como objetivo dar um carácter mais urbano a este arruamento, integrando-o na malha urbana e promovendo as suas funções de atravessamento, mas principalmente de permanência, como um espaço público multifuncional.

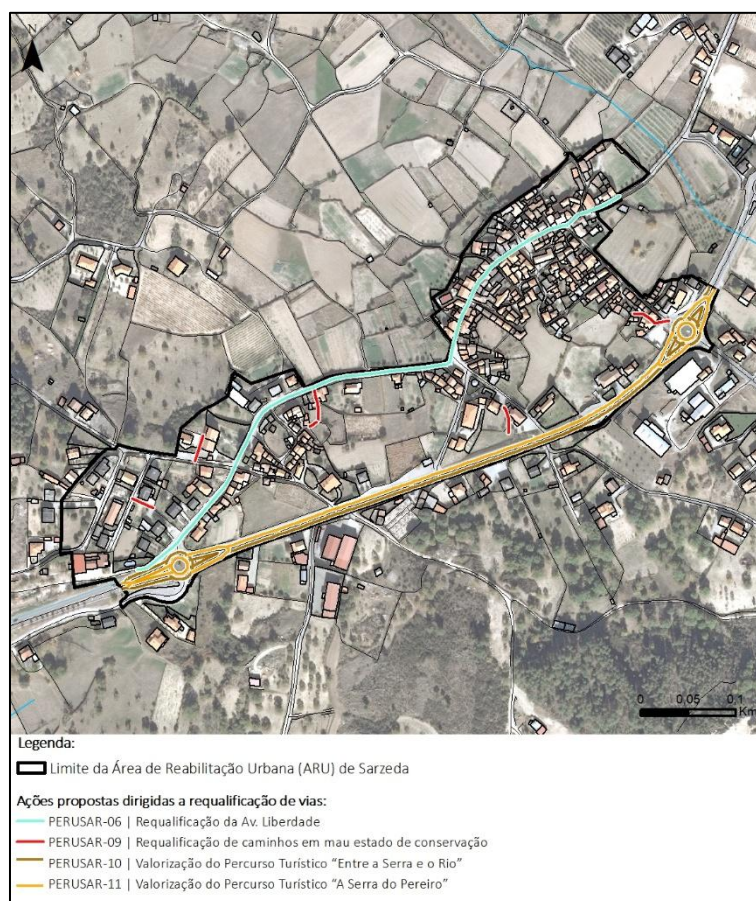


Figura 59 - Ações propostas dirigidas a requalificação de vias

A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUSAR-09) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos pequenos arruamentos existentes no aglomerado. Na requalificação destes acessos,



deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.

As ações Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUSAR-10) e Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro” (PERUSAR-11) têm como objetivo a beneficiação de dois percursos já identificados no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada, que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. De forma a promover a complementaridade entre estes percursos e outros existentes em Sernancelhe, bem como melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos vários itinerários.

A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUSAR -12) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto, inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.

As **intervenções materiais** incluem ainda duas ações ao nível do **edificado**, encontrando-se a primeira associada à promoção do turismo, valorização do património e encontro da população, enquanto a segunda visa a melhoria das condições do edificado.



Figura 60 - Ações propostas dirigidas a reabilitação de edificado

A ação Requalificação e valorização dos tanques e fontes (PERUSAR-07) visa a reabilitação dos elementos de água existentes na ARU, símbolos identitários de Sarzeda, através da sua limpeza e reativação, quando necessário. Pretende-se ainda a requalificação do espaço público adjacente, com colocação de vegetação (arbórea e canteiros), mobiliário urbano e iluminação (a adequar a cada situação), de modo a valorizar estes elementos construídos, tornando-os mais visíveis e atrativos, tanto para a população residente como visitantes. Propõe-se ainda a colocação de uma placa informativa contendo uma pequena descrição destes elementos, assim como evidenciar a importância da água e deste tipo de fontes neste território. No âmbito desta ação, propõe-se a reabilitação de cinco elementos de água com localizações diversas no aglomerado de Sarzeda.

A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUSAR-13) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.

O Programa de Ação integra ainda **três ações imateriais**, que pretendem uma comunidade mais ativa, dinâmica e participativa, potenciando a atratividade deste centro urbano. Estas ações encontram-se em consonância com as estratégias de reabilitação urbana estabelecidas para outras ARU do município de Sernancelhe, visando promover um maior equilíbrio territorial e gerar um conjunto similar de oportunidades de desenvolvimento.

O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUSAR -14) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.

O Programa “Segunda habitação” (PERUSAR-15) visa atrair novos públicos para Sernancelhe, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao *stress* e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.

A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUSAR-16) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Sarzeda, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia, etc.), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa “Tardes de Aquilino”: Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto da comunidade sénior.

## 5.2. Hierarquização e respetiva programação temporal das ações

A hierarquização das ações propostas pelo PERU de Sarzeda, apresentada no Quadro 7, foi realizada de acordo com a sua importância e relevância para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para o desenvolvimento do território, tendo as ações sido divididas em dois níveis:

- Nível 1 – Ações Estruturantes:** ações fundamentais para a concretização da estratégia de reabilitação urbana e para a revitalização do tecido urbano, cuja concretização é capaz de impulsionar o desenvolvimento do território;
- Nível 2 – Ações Complementares:** ações que suportam e complementam as ações estruturantes, concorrendo a par das ações estruturantes para a concretização dos objetivos estratégicos.

AÇÃO	HIERARQUIA
PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja	E
PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte	E
PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião	E
PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João	C
PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”	C



AÇÃO	HIERARQUIA
PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade	E
PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes	E
PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda	E
PERUSAR -09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	C
PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	E
PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”	E
PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas na ARU de Sarzeda  
Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares

Relativamente à **programação temporal**, atendendo a prazo expresso pelo Art.º 20.º do RJRU, o **âmbito temporal da ORU de Sarzeda é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2025 e 2039. A calendarização do Programa de Ação da ORU de Sarzeda encontra-se ilustrada pelo Quadro 8.

AÇÃO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja															
PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte															
PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião															
PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João															
PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”															
PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade															
PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes															
PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda															
PERUSAR-09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”															
PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”															
PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada															
PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”															
PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU de Sarzeda

### 5.3. Programa de financiamento

O presente capítulo refere-se ao **Programa de Financiamento da ORU de Sarzeda**, no qual se apresenta a estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Nesse enquadramento, foi elaborada a Tabela 16, na qual se identifica o valor de cada uma das ações propostas, a natureza do investimento a realizar, a entidade responsável pela execução da intervenção em análise e, caso seja possível o financiamento, qual a fonte a ser mobilizada.

Tabela 16 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja	85 500,00	0,00	85 500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte	251 000,00	0,00	251 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião	39 000,00	0,00	39 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João	16 000,00	0,00	16 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”	60 500,00	0,00	60 500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade	375 650,00	0,00	375 650,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes	100 000,00	0,00	100 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda	35 800,00	0,00	35 800,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	104 500,00	0,00	104 500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00	0,00	10 000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUSAR-13   Reabilitação do edifício de propriedade privada	0,00	6 894 350,00	6 894 350,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00	0,00	40 000,00	CM Sernancelhe	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 158 950,00</b>	<b>6 894 350,00</b>	<b>8 053 300,00</b>	-	-	-

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **8 Milhões de Euros** para a implementação do PERU de Sarzeda, dos quais **7 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e sensivelmente **1,1 Milhões de Euros** a **investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 17.

Tabela 17 - Valores de investimento para o PERU de Sarzeda

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	1 158 950,00 €
INVESTIMENTO PRIVADO	6 894 350,00 €
<b>INVESTIMENTO TOTAL</b>	<b>8 053 300,00 €</b>

### Fontes de Financiamento

O **Plano de Recuperação e Resiliência (PRR)** enquadra-se no Mecanismo de Recuperação e Resiliência proposto pelo *Next Generation EU*, um instrumento temporário criado para mitigar os impactos sociais e económicos gerados pela crise pandémica. O PRR visa promover a convergência económica e a resiliência da economia da União Europeia, contribuindo para o desenvolvimento sustentável e sustentado, para além disso este programa pretende responder aos desafios da transição ecológica e digital. Este programa de financiamento deverá ser executado até 2026 e encontra-se organizado em 20 Componentes, que integram 37 Reformas e 83 Investimentos. As 20 componentes do PRR encontram-se agrupadas em três dimensões, Resiliência, Transição Climática e Transição Digital.

De acordo com a Tabela 16 prevê-se a possibilidade de financiamento de intervenções através de duas componentes distintas da dimensão da Resiliência, designadamente:

#### Componente 2 – C2. Habitação

##### Investimento RE-C02-i01: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Este investimento visa aumentar a oferta de habitação social e responder a outras necessidades associadas, como a carência de infraestruturas básicas e de equipamento, a existência de habitações insalubres e inseguras ou relações contratuais precárias ou inexistentes e a sobrelotação ou inadequação da habitação às necessidades



especiais dos residentes. Este financiamento carece da apresentação ao IHRU pelas autarquias de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) que enquadre e programe os investimentos que se pretende apoiar.

### Componente 3 – C3. Respostas Sociais

#### Investimento RE-C03-i02: Acessibilidades 360º

O presente investimento contempla a melhoria das acessibilidades físicas para pessoas com deficiência ou incapacidade, respondendo à falta de acessibilidades observada em edifícios públicos, espaços públicos e habitações. Este investimento pretende ainda apoiar a implementação da Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência da Organização Mundial de Saúde (CNUDPCD) e o cumprimento, definição ou melhoria do quadro normativo nacional em matéria de acessibilidade. Neste contexto inserem-se intervenções com vista à melhoria das acessibilidades em espaços públicos de circulação e da mobilidade, nos edifícios públicos, que tenham atendimento ao público, e em habitações, especificamente quando relacionadas com a condição de deficiência em concreto.

No tocante às fontes de financiamento importa ainda referir o **Comércio Investe**, um apoio que é dado a (quase) todas as empresas enquadradas nas CAE 47 (comércio a retalho), onde se privilegiam projetos que promovam a criação de fatores de diferenciação claros que possibilitem melhorar os níveis qualitativos da oferta comercial do comércio de proximidade, principalmente aquele que se concentra em centros urbanos ou que valoriza o produto interno. O incentivo financeiro a conceder assume a natureza de incentivo não reembolsável, correspondente a 40% das despesas elegíveis (podendo ir até aos 50%), não podendo ultrapassar o valor de 35.000€ de incentivo por projeto individual.

Por último, refere-se que as **soluções de financiamento** dirigidas à **reabilitação do edificado** serão apresentadas no próximo capítulo.

## 6. Operacionalização do PERU

O presente capítulo, **Operacionalização do PERU**, prende-se com a implementação do Programa de Ação, abordando de que forma o mesmo poderá ser posto em prática com vista à concretização da estratégia de reabilitação urbana proposta para Sarzeda. Neste enquadramento, serão apresentados os apoios, incentivos e fontes de financiamento existentes; o programa de investimento público; o Modelo de Gestão e Execução; os procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares; os procedimentos legais a adotar na reabilitação de um imóvel; e as diretivas técnicas a ter em consideração aquando da realização de intervenções de reabilitação urbana.

Para que se verifique um verdadeiro processo de reabilitação do centro urbano de Sarzeda é necessário mobilizar todos os atores urbanos inerentes a este processo, para que se realizem todas as ações previstas e não apenas algumas intervenções de reabilitação pontuais e alavancadas pelo investimento público. Nesse sentido, é importante promover a sustentabilidade deste processo, passando pela criação de benefícios e incentivos e da divulgação dos apoios e fontes de financiamento disponíveis. Além disso, é também relevante esclarecer sobre a tramitação legal do procedimento e também indicar as boas-práticas a adotar na realização das intervenções.

No processo da reabilitação urbana existem dois intervenientes, os **atores urbanos públicos** e os **privados**. Os atores urbanos públicos são a Câmara Municipal de Sernancelhe e o IHRU e a sua intervenção poderá ser direta, passando pela qualificação do espaço público ou reabilitação de edifícios dos quais são proprietários e senhores, ou indireta, com a disponibilização de apoios. Neste contexto, a Câmara Municipal de Sernancelhe assume um papel central, uma vez que é responsável pela operacionalização de todas as intervenções públicas definidas, pelo incentivo à ação do privado, e também na divulgação e gestão de todo este processo.

Por sua vez, os atores privados são compostos pelos: (1) Promotores imobiliários e empresas de construção, que irão intervir de forma ativa nas transformações a ocorrer; (2) Proprietários de imóveis; (3) Residentes (proprietários e inquilinos); (4) Outros usuários, como por exemplo empresários de sectores do comércio, restauração, prestadores de serviços de proximidade, assim como instituições e associações que ocupam ou utilizam os edifícios; e (5) Novos investidores. Os privados são também intervenientes fundamentais para o processo de reabilitação urbana, sendo imprescindível o seu estímulo à participação para que não verifique apenas a realização de ações pontuais e apoiadas no investimento público.

## 6.1. Apoios e incentivos à Estratégia de Reabilitação Urbana

O município de Sernancelhe é o principal responsável pelo estímulo dos privados, sendo da sua competência a disponibilização de um quadro favorável de apoios e incentivos à sua atuação, e a divulgação de bibliografia e informação sistematizada a este respeito. Adicionalmente, é também importante que os instrumentos previstos englobem um vasto leque de intervenções no edificado, possibilitando a resposta aos problemas e deficiências detetados, não se limitando a questões físicas e estruturais; e a intervenção em todo o tipo de edifícios, comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, entre outros, e não apenas os que se destinam à habitação.

Neste enquadramento a lei consagra um conjunto de **benefícios fiscais** associados aos **Impostos Municipais sobre Imóveis (IMI)**, ao **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**, ao **Imposto de Valor Acrescentado (IVA)**, ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)** e ao **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)**. Estes benefícios são definidos aquando da delimitação da ARU de acordo com o disposto no artigo 14.º do RJRU:

*“A delimitação de uma área de reabilitação urbana:*

*a) 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.*

*b) 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.”*

O Município de Sernancelhe determinou a necessidade e conveniência da aplicação de um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana da ARU, que se apresentam seguidamente nos pontos 0, 0 e 6.1.3 do presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU de Sarzedá** (Fichas-resumo).

### Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto (0) os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados na ARU e que preencham cumulativamente as seguintes condições, de acordo com o ponto 1 do Artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> DL n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82-D/2014 de 31 de dezembro, pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.



- 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, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 19 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- c) Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Ficam isentos de IMI, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação urbana, os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU de Sarzeda.

- Esta isenção pode ser renovada por mais 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal.

Conforme o disposto na alínea a) ponto 2 do Artigo 45.º do EBF - DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, com as alterações da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e do Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

### Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa os imóveis, quando destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos da aquisição.

Conforme o disposto na alínea b) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

- Ficam isentos de IMT na primeira transmissão onerosa subsequente à intervenção de reabilitação os imóveis, quando forem a afetar a arrendamento para habitação permanente ou quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente. Esta isenção fica sem efeito se no prazo de:

- 6 Anos a contar da data da transmissão o imóvel tiver um destino diferente daquele em que se assentou o benefício; ou
- 6 Meses a contar da data da transmissão os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente; ou

- 1 Ano a contar da data da transmissão os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente.

Conforme o disposto na alínea c) do ponto 2 e no ponto 8 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

#### Taxa devida pela avaliação do estado de conservação

- Redução de 50% na taxa devida pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU ou concluídos há mais de 30 anos se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom”.

Conforme o disposto nas alíneas d) do ponto 2 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para as isenções previstas deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. É responsabilidade da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora, comunicar a isenção ao serviço de finanças 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. Estas isenções não são cumulativas com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Conforme o disposto nos pontos 4 e 7 do Artigo 45.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

**Definições introduzidas pelo artigo 2.º do RJRU** (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 66/2019, de 21 de maio):

*i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.*

*j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

## Incentivos à reabilitação urbana

Para além dos benefícios fiscais referidos no ponto anterior, referem-se as seguintes medidas de incentivo à reabilitação urbana em sede IVA, IRS e IRC.

### Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

- Será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Conforme a verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na redação dada pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Para efeitos de sujeição à taxa de IVA reduzida, bastará ao interessado solicitar uma declaração a emitir pela Câmara Municipal a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.

### Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.

Conforme alínea a) ponto 4 artigo 71.º do EBF – DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 2/2020, de 31 de março, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, na redação atual, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.

- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior 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 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 (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).

- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos



acessíveis e para alojamento estudantil, sendo os rendimentos isentos englobados, em sede de IRS, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).

- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).

**Definições introduzidas pelo ponto 23 do artigo 71.º do EBF** (DL n.º 215/89, de 1 de julho, aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro, na redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro e da Lei n.º 2/2020, de 31 de março; na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.)

**a) Ações de reabilitação** – “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos 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”

**b) Estado de conservação** – o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro – 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.

**Artigo 5.º Níveis de conservação**

1 - Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas.

2 - Os níveis de conservação constam do seguinte quadro:

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

3 - A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Artigo 9.º Alteração do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro

(...) 5 - A descrição do estado do imóvel inclui a identificação do seu estado de conservação, apurado através da determinação do seu nível de conservação de acordo com o disposto no artigo 5.º do DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

### Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)

- Relativamente aos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis e à venda de imóveis ao Estado, beneficiam do previsto no art.º 71.º-A do EBF – DL n.º 215/89, aditado pelo artigo 29.º da Lei 56/2023, os fundos de investimento imobiliário e as sociedades de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis afetos a arrendamento habitacional a custos acessíveis.
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos organismos referidos no número anterior 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 EBF (ponto 2, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).
- Ficam isentos de tributação em IRS e em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis e para alojamento estudantil (ponto 3, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).
- Ficam isentos de tributação em IRS e IRC os ganhos provenientes da alienação onerosa, ao Estado, às regiões autónomas, às entidades públicas empresariais na área da habitação ou às autarquias locais, de imóveis para habitação e terrenos para construção, com exceção: a) Dos ganhos realizados por residentes com domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças; b) Dos ganhos decorrentes de alienações onerosas através do exercício de direito de preferência (ponto 7, do art.º 71-A do DL 215/89, aditado pela Lei nº 56/2023, na redação atual).

### Regime especial das Taxas Municipais

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, o município estabelece um regime especial de taxas municipais tendo em vista o incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana em edifícios localizados na ARU. A introdução deste regime especial de taxas determina a inclusão no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Sernancelhe a:

- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo e obras diretamente relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% nas taxas devidas pelo licenciamento/autorização/comunicação prévia/pedido de informação relacionadas com operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU;
- Redução de 50% das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade relacionada com as operações urbanísticas de reabilitação urbana situadas na ARU.

## Soluções de financiamento de ações de reabilitação

As diversas soluções de financiamento disponíveis para as ações de reabilitação são enquadradas pelas diversas políticas de habitação existentes. A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) foi estabelecida pela RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio que tem como missão:

*“1) Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;*

*2) Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.”*  
(Preambulo da RCM n.º 50-A/2018, de 2 de maio).

A NPGH estabelece 4 grandes objetivos estratégicos, tendo sido estabelecido para cada um deles um conjunto distinto de instrumentos de política, conforma se esquematiza na Tabela 18. Do conjunto de instrumentos de política ilustrados na tabela serão analisados em maior detalhe: o **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)**, o **Reabilitar para Arrendar** e **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** e o **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**, pela sua relevância na reabilitação urbana na ARU.

Tabela 18 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
<b>DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1.º Direito;</li> <li>– Porta de Entrada.</li> </ul>
<b>GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Programa de Arrendamento Acessível;</li> <li>– Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;</li> <li>– Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;</li> <li>– Instrumentos de captação de oferta;</li> <li>– Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;</li> <li>– Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).</li> </ul>
<b>TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reabilitar para Arrendar</li> <li>– Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);</li> <li>– Casa Eficiente 2020;</li> <li>– Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;</li> <li>– Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;</li> <li>– Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;</li> <li>– Projeto Reabilitar como Regra;</li> <li>– Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.</li> </ul>
<b>PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;</li> <li>– Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;</li> <li>– Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;</li> <li>– Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.</li> </ul>





### Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU)

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) é um instrumento financeiro criado no âmbito do Portugal 2020, cuja visão assenta na reabilitação urbana como instrumento de revitalização das cidades. Sendo denominado como o “fundo dos fundos”, reúne num único instrumento financeiro diversas fontes de financiamento, quer comunitárias quer de outras entidades, onde os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, que serão disponibilizados com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Em suma, o IFRRU disponibiliza aos seus beneficiários empréstimos com condições mais favoráveis em relação às existentes no mercado que podem ser mobilizadas para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

No âmbito do IFRRU são apoiados projetos de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, situados na ARU ou enquadrados num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD). A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo. Serão ainda apoiadas, de forma complementar, as intervenções em eficiência energética executadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, quando identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Para aceder a este apoio é necessário comprovar a viabilidade dos projetos, demonstrando de que modo os projetos em causa irão contribuir para a revitalização do centro urbano onde se inserem (quer para a fixação de pessoas (habitação, atividades económicas, serviços, equipamentos), quer para a criação de riqueza e de emprego), para a dinamização do mercado de arrendamento urbano e para a qualificação do conjunto urbano onde se inserem. Terão de ser incluídos indicadores de realização e de resultado que permitam avaliar o contributo da operação para os respetivos objetivos, e monitorizar o grau de execução da operação e o cumprimento dos resultados previstos.

As despesas apoiadas são aquelas que são necessárias à execução da operação, nomeadamente as afetas a:

- (1) Realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias;
- (2) Trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia;
- (3) Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício;
- (4) Fiscalização, coordenação de segurança e assistência técnica;
- (5) Testes e ensaios;
- (6) Aquisição de edifícios e terrenos, construídos ou não construídos, e constituição de servidões e respetivas indemnizações indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta;
- (7) IVA;

(8) Revisões de preços decorrentes da legislação aplicável e do contrato, até ao limite de 5% do valor elegível dos trabalhos efetivamente executados.

Quanto às despesas associadas à eficiência energética, são financiadas intervenções ao nível do aumento da eficiência energética; intervenções ao nível da promoção de energias renováveis na habitação para autoconsumo; e auditorias, estudos, diagnósticos e análises energéticas necessárias à realização dos investimentos bem como a avaliação “ex-post”.

O apoio concedido no âmbito do IFRRU poderá ser solicitado por entidades singulares ou coletivas, públicas ou privadas.

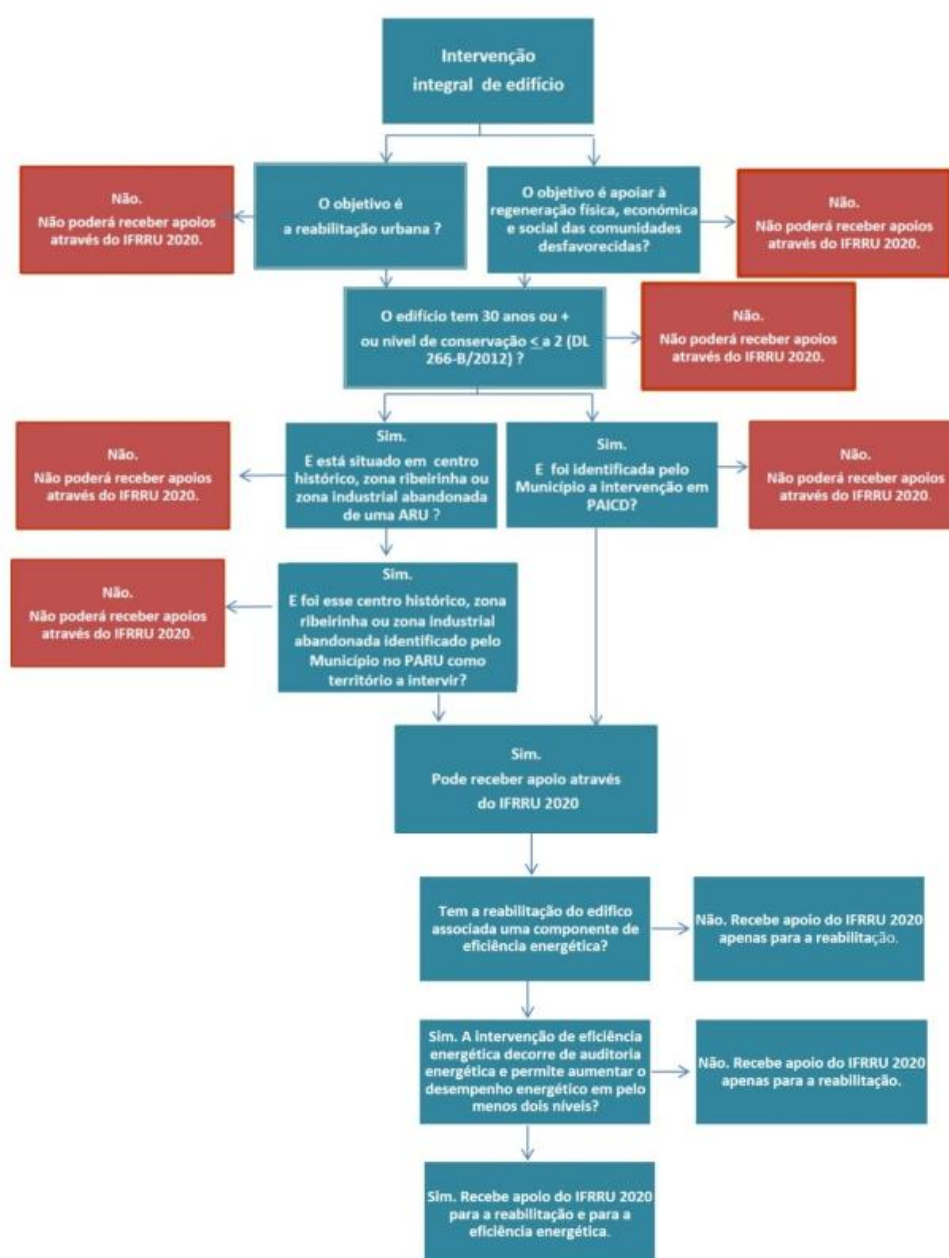


Figura 61 - Requisitos para financiamento através de IFRRU  
Fonte: [www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)



### Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível

O Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível é um programa através do qual o IHRU concede um empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação integral de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situados em ARU, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional<sup>3</sup>, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Não é elegível a reabilitação de edifícios cujo prazo estimado para realização de obras seja superior a 12 meses, bem como a reabilitação de edifícios que nos 10 anos anteriores à data da apresentação da candidatura tenham sido reabilitados com apoios públicos, nomeadamente ao abrigo dos programas PRID, RECRIA, RECRIPH, REHABITA, SOLARH ou PROHABITA. Também não são elegíveis as operações nas quais se verifique a ausência de viabilidade e sustentabilidade da operação de reabilitação, nomeadamente as que evidenciem a existência de um elevado risco de incumprimento dos prazos e ou dos custos.

As despesas apoiadas compreendem:

- (1) Projetos e outros trabalhos conexos da empreitada;
- (2) Introdução de soluções de eficiência energética no edifício;
- (3) Estudos preparatórios das candidaturas, desde que provada a sua necessidade e relação com o projeto;
- (4) Obras nas partes comuns do edifício;
- (5) Obras no interior das frações cujo valor das rendas não seja superior ao da renda condicionada;
- (6) Reabilitação de áreas interiores do edifício não destinadas ao fim referido na alínea anterior, desde que o edifício se localize em ARU;
- (7) Obras de restauro em edifícios classificados; e
- (8) O IVA não recuperável.

O financiamento é realizado através de empréstimo até 90% do investimento total da operação de reabilitação, e o prazo de utilização do empréstimo até 12 meses após a assinatura de contrato (sem prejuízo de poder ser prorrogado em casos devidamente fundamentados pelo promotor e aceites pelo IHRU).

O beneficiário deste financiamento poderá ser qualquer pessoa, singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares.

---

<sup>3</sup> Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.



## **1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação**

O 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, é um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais estabelecido pelo DL n.º 37/2018, de 4 de junho<sup>4</sup> destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

Este programa prevê soluções para quatro situações distintas, realçando-se as específicas para reabilitação: (1) Arrendamento: arrendamento de fogos para subarrendamento (prazo inicial mínimo de 5 anos); arrendamento a moradores de núcleos degradados (prazo mínimo de 10 anos); (2) Reabilitação: habitação própria pelo agregado (autopromoção); habitações por entidades públicas para arrendamento (incluindo bairros de que sejam proprietários); prédios em áreas urbanas degradadas; equipamento complementar; (3) Construção: habitação própria pelo agregado (autopromoção); prédios habitacionais para atribuir a pessoas elegíveis; equipamento complementar; e (4) Aquisição: prédios ou frações habitacionais para arrendamento; prédios em núcleos precários ou degradados.

Os beneficiários deste programa são:

- 1) Beneficiários diretos, ou seja, aqueles para quem o 1.º Direito se encontra especificamente destinado (pessoas ou agregados) – que vivem em condições habitacionais indignas e não dispõem de capacidade financeira que os permita encontrar uma solução habitacional no mercado;
- 2) Entidades beneficiárias, ou seja, aquelas que pretendem promover soluções habitacionais destinadas a proporcionar o acesso a uma habitação adequada a pessoas e agregados abrangidos pelo 1.º Direito – nomeadamente (1) Estado, Regiões Autónomas, municípios e associações de municípios, (2) Empresas públicas, entidades públicas empresariais, institutos públicos, e empresas municipais; (3) Misericórdias, IPSS, entidades públicas ou privadas de utilidade pública administrativa ou de reconhecido interesse público; (4) Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; e (5) Proprietários de frações ou prédios situados em núcleos degradados.

Os municípios assumem papel de destaque na “aplicação” deste programa, na medida em que (1) são eles que procedem à elaboração do diagnóstico global atualizado das carências habitacionais no território do município, identificando quais os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e quais as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias ao desenvolvimento de cada solução habitacional; (2) definem as estratégias municipais de política local de habitação, definindo a sua estratégia local em matéria de habitação e priorizando as soluções habitacionais a desenvolver no seu território em que se devem enquadrar todos os

---

<sup>4</sup> Alterado pela Retificação n.º 25/2018, de 02/08; pelo DL n.º 84/2019, de 28/06; DL n.º 81/2020, de 02/10; pela Lei n.º 12/2021, de 10/03; pelo DL n.º 89/2021, de 03/11; pelo DL n.º 74/2022 de 24/10; pelo DL 38/2023, de 29/05; e pelo DL 44/2025, de 27/03.

pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito; (3) decide que soluções habitacionais se enquadram na sua estratégia e propõe as que são a apoiar no Programa 1.º Direito; decide se o pedido de apoio tem solução numa habitação municipal, na própria candidatura, ou constitui candidatura individualizada; decide se assume, através de ORU sistemática, a gestão da reabilitação em núcleos degradados; e decide a rejeição de soluções habitacionais se emitir parecer desfavorável; e (4) participa em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda que a validade e a viabilidade dessa solução o justificam, podendo estabelecer causas de exclusão de pessoas do acesso ao Programa 1.º Direito através de regulamento municipal e podendo propor a sua participação em qualquer solução habitacional que lhe seja entregue, sempre que entenda a solução o justifica.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), responsável pelo programa, assume as seguintes tarefas, relativamente ao financiamento propriamente dito: (1) decide sobre a concessão dos financiamentos; (2) concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado; (3) concede empréstimos para a parte não participada do financiamento; e (4) celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos. Cumulativamente, assume ainda a função de prestar aconselhamento técnico e de promover a colaboração entre entidades públicas para viabilizar e melhorar soluções habitacionais, assegurando ainda uma monitorização contínua e uma avaliação bienal do programa.

O apoio financeiro a conceder neste âmbito pode integrar duas componentes: (1) participação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não participada. Em qualquer destas situações, os financiamentos têm como limite máximo o valor de referência estabelecido para cada solução habitacional, sendo que nos casos de promoção de soluções habitacionais através de aquisição, de aquisição e reabilitação, de reabilitação ou de construção não pode exceder 90% do valor de referência aplicável ou do valor total das despesas elegíveis, se este for inferior; já no caso de financiamento a beneficiários diretos ou de financiamento de soluções habitacionais relativas a pessoas vulneráveis, núcleos precários e núcleos degradados o montante máximo do financiamento corresponde ao valor total das despesas elegíveis ou ao valor de referência aplicável ao caso, se este for inferior.

Os valores de referência são os seguintes, consoante a situação: (1) Arrendamento: valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m<sup>2</sup> dos prédios edificados, definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI); (3) Construção: Limites do Regime de Habitação de Custos Controlados (Portaria n.º 500/97 e Portaria n.º 371/97); (4) Aquisição: Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por concelho (INE); e (5) Aquisição de terrenos: 20% do valor considerado para financiamento da construção.

De um modo sucinto, são elegíveis a seguintes despesas:

- 1) Nos casos de reabilitação e construção: (1) preço da empreitada; (2) soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental; (3) projetos, fiscalização e segurança em obra; e (4) atos notariais e de registo.
- 2) Nos casos de aquisição de imóveis e de terrenos: (1) preço da aquisição; e (2) atos notariais e de registo.

O apoio é concedido através de apresentação de candidaturas por parte dos interessados, processando-se do seguinte modo: (1) os pedidos de apoio são entregues no município; (2) o município decide se atribuiu uma habitação municipal, se inclui o pedido em candidatura do município se o pedido constitui uma candidatura individualizada e se assume a gestão da reabilitação (no caso de núcleos precários ou de núcleos degradados); (3) o município elabora a sua candidatura e remete todas as candidaturas ao IHRU; e (4) o IHRU analisa, aconselha alterações para a clarificação ou o aperfeiçoamento da candidatura (se necessário) e decide sobre a concessão dos apoios no quadro dos princípios e regras do Programa 1.º Direito.

### Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente

Este programa foi criado pelo Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio<sup>5</sup> e aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimentos imprevisíveis ou excecionais, nomeadamente desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas. Este programa de apoio financeiro à habitação permanente contempla, entre outras, situações de reconstrução ou reabilitação de habitação de que os beneficiários sejam proprietários ou usufrutuários, no todo ou em parte.

Os apoios financeiros do Porta de Entrada são concedidos pelo Estado, através do IHRU, a quem cabe: gerir os apoios ao alojamento temporário e à habitação permanente; decidir sobre a sua concessão; proceder à atribuição dos apoios financeiros; acompanhar, diretamente ou através de terceiros, a respetiva execução; e assegurar a avaliação global do Porta de Entrada a cada dois anos.

## 6.2. Programa de investimento público

O Programa de Ação da ARU de Sarzeda prevê um **investimento público** na ordem dos **1 158 950,00 €**, apresentando-se na Tabela 19 a distribuição deste montante pelas ações propostas, de forma detalhada. Neste enquadramento importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU de Sarzeda é o Município de Sernancelhe, que é a entidade responsável pelo maior número de ações e também a única instituição pública com responsabilidade financeira envolvida neste processo.

A distribuição do **investimento público** pode ser sumarizada da seguinte forma:

- **100 000,00 €** – Referentes a intervenções no **edificado**;
- **988 950,00 €** – Referentes a intervenções em **espaço público**; e
- **70 000,00€** – Referentes a intervenções de **âmbito imaterial**.

---

<sup>5</sup> Alterado pelo DL n.º 81/2020, de 02/10, pelo DL n.º 74/2022, de 24/10, e pelo DL 38/2023, de 29/05.



Tabela 19 – Investimento público na ARU de Sarzeda

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	AÇÃO PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes	100 000,00
	SUB-TOTAL	100 000,00
ESPAÇO PÚBLICO	AÇÃO PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja	86 500,00
	AÇÃO PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte	251 000,00
	AÇÃO PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião	39 000,00
	AÇÃO PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João	16 000,00
	AÇÃO PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”	60 500,00
	AÇÃO PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade	375 650,00
	AÇÃO PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda	35 800,00
	AÇÃO PERUSAR-09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	104 500,00
	AÇÃO PERUSAR-10   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00
	AÇÃO PERUSAR-11   Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”	5 000,00
	AÇÃO PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00
	SUB-TOTAL	988 950,00
IMATERIAL	AÇÃO PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00
	AÇÃO PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”	15 000,00
	AÇÃO PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00
	SUB-TOTAL	70 000,00
	TOTAL	1 158 950,00

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 6 894 350,00 € que se referem à ação PERUSAR-13 - Reabilitação do edifício de propriedade privada, conforme referido no ponto 5.2. Programa de financiamento.

Observando a distribuição do investimento público pode constatar-se que a categoria **Espaço público** (que agrega maior número de ações) é a que apresenta maior relevância, contando com cerca de 86% do investimento público total. Segue-se a categoria **Edificado**, apenas com uma ação e, por último, surgem as ações **Imateriais**. Ao nível do Edificado, destaca-se a ação PERUSAR-07 | Requalificação e valorização dos tanques e fontes, a única ação de intervenção pública incluída nesta tipologia, enquanto para o Espaço público, o ênfase vai para as ações PERUSAR-06 - Requalificação da Av. Liberdade, PERUSAR-02 - Requalificação do Largo da Fonte e AÇÃO PERUSAR-09 - Requalificação de caminhos em mau estado de conservação, intervenções com uma relevante relação física e funcional, com valores bastante superiores às restantes nessa tipologia.

### 6.3. Modelo de Gestão e Execução

O grande propósito do PERU de Sarzeda prende-se com a regeneração do tecido urbano, incluindo a reabilitação do edificado, a requalificação das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. O sucesso da operação de reabilitação urbana encontra-se sobretudo relacionado com a **participação de todos os intervenientes** neste processo, **públicos e privados** e também do **envolvimento da população**.

Neste enquadramento, o **Modelo de Gestão e Execução** assume o grande propósito de **estimular a cooperação, articulação e responsabilização dos diversos atores urbanos**, públicos e privados, e de **fomentar o envolvimento e a participação pública**.

A operação de reabilitação tem início no momento de aprovação da ORU, no qual a população é chamada a participar na discussão pública, garantindo o seu envolvimento desde o início do processo, assegurando a prossecução dos seus interesses e estimulando a vontade de intervir na matéria da regeneração urbana.

De acordo com o RJRU, “o município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local” (ponto 1 do Art.º 36º do RJRU). Partindo deste enquadramento, o Município de Sernancelhe **no exercício das suas competências optou por coordenar e gerir a ORU de Sarzeda**, pelo que será competência do Presidente da Câmara de Sernancelhe a coordenação do processo de reabilitação urbana, que poderá delegar funções quando assim o entender. O acompanhamento será efetuado por uma equipa multidisciplinar, constituída por técnicos municipais.

É da competência da entidade gestora a realização anual de um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à Assembleia Municipal; e a cada 5 anos, de um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração a submeter à apreciação da Assembleia Municipal. Todos os relatórios serão divulgados na página eletrónica do município.

**O modelo de execução da ORU de Sarzeda será por iniciativa dos privados, através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora** (art.º 11.º do RJRU). Assim, na componente da reabilitação do edificado, a execução da ORU deverá ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (Art.º 39.º do RJRU).

O Município de Sernancelhe será responsável pelas ações de requalificação e infraestruturação do espaço público e do(s) edifício(s) que se possa vir a adquirir, bem como pelas ações de cariz imaterial. No caso de reabilitação do edificado de propriedade privada, a execução será promovida por iniciativa dos particulares/proprietários, e com o apoio da entidade gestora, quando necessário (através do acompanhamento, soluções de financiamento, informação acerca de apoios e incentivos existentes para execução de obras).

Cabe à entidade gestora orientar todo o processo de reabilitação urbana e servir de mediador entre os proprietários, os investidores ou os arrendatários e, em caso de necessidade, utilizar os meios legais disponíveis

para executar a ORU. De acordo com o art.º 54.º do RJRU, os instrumentos de execução disponíveis para a entidade gestora utilizar são:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada; e
- i) Reestruturação da propriedade.

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1, 2 ou 3, 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 (n.º 1 do Art.º 55.º do RJRU).

Nos casos de incumprimento da obrigação de reabilitar por parte do proprietário (não iniciando as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluindo dentro dos prazos fixados), a entidade gestora pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos Art.º 107.º e 108.º do RJUE ou, em alternativa, e caso se entenda necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada (n.º 2 e n.º 3 do Art.º 55.º do RJRU), nos termos do exposto nos Art.º 61.º e 62.º do RJRU, respetivamente.

É também importante referir que, de acordo com o art.º 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU Sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana. Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora.

## 6.4. Procedimentos de controlo prévio e exigências regulamentares

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, introduziu, no ordenamento jurídico português, um conjunto de regras especiais relativas ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas em áreas de reabilitação urbana que, genericamente, visavam a agilização dos procedimentos de licenciamento de obras de reabilitação urbana. A alteração do RJRU, consubstanciada na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, acrescentou algumas regras facilitadoras dos procedimentos de controlo prévio, com destaque para a criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas conformes com o previsto em plano de pormenor de



reabilitação urbana. A Lei nº 56/2023 aprovou medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas, procedendo à quinta alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, que já tinha sido alterado anteriormente, pelos Decretos-Leis n.º 136/2014, de 9 de setembro, 88/2017, de 27 de julho, e 66/2019, de 21 de maio. No quadro do SIMPLEX, o Decreto-Lei nº 10/2024, de 08 de janeiro, aprovou medidas para promover a habitação e reduzir os encargos e simplificar os procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, sobre as empresas, alterando pela sexta vez o DL 307/2009:

### Controlo Prévio das Operações Urbanísticas de Reabilitação Urbana

O controlo prévio das operações urbanísticas localizadas em áreas de reabilitação urbana rege-se, por princípio, pelo disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). As regras e normas que decorrem da aplicação do disposto no RJUE aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

De acordo com o nº1 do art.º 49.º do RJUE, as operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana em causa encontram-se isentas de controlo prévio.

Tendo em vista a agilização dos procedimentos de consulta a entidades externas, no quadro do controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana, o RJUE, no nº 2 do seu Art.º 50.º, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012 e pelo Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, prevê a possibilidade de constituição de uma comissão de apreciação que inclua as entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar sobre os processos de licenciamento em causa.

O regime especial da reabilitação urbana (art.º 77º-A e 77º-B) aplica-se às operações urbanísticas que cumpram, de forma cumulativa, as seguintes condições, independentemente de se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana:

- Edifícios legalmente existentes, concluídos há pelo menos 30 anos;
- Edifícios que não estejam individualmente classificados ou em vias de classificação;
- Edifícios com necessidade de intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva devido ao seu estado de insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade;
- Preservação das fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes;
- Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;
- Manutenção do número de pisos acima do solo e no subsolo bem como da configuração da cobertura;
- Não redução da resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico.

De acordo com o disposto no art.º 77.º-B do RJUE, às referidas operações urbanísticas aplica-se, com as necessárias adaptações, o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos art.º 53.º-

A a 53.º-G. Neste particular, destacam-se as seguintes especificidades relativas aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana:

- O município, enquanto entidade gestora da operação de reabilitação urbana, pode criar uma unidade orgânica flexível que terá por função específica a apreciação do procedimento simplificado de controlo prévio (art.º 53.º-B).
- Com exceção das operações urbanísticas que incidem sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal (art.º 53.º-D).
- A admissão de comunicação prévia das operações urbanísticas de reabilitação urbana não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação e observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício (art.º 53.º-F).

#### DEFINIÇÕES:

**Obras de construção** - as obras de criação de novas edificações.

**Obras de reconstrução** – as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.

**Obras de alteração** – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.

**Obras de ampliação** – as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

**Obras de conservação** – as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

## 6.5. Procedimentos legais a adotar para reabilitar um imóvel

Ao longo deste capítulo foram abordadas diversas estratégias que visam a criação de um quadro mais favorável à intervenção dos diversos atores urbanos envolvidos no processo de reabilitação urbana, com vista a fomentar a sua mobilização e interesse em participar. Neste contexto, pretende-se também estimular a atuação dos privados através da viabilização do ponto de vista económico-financeiro e da simplificação/clarificação do processo de reabilitação de um imóvel, tornando-o mais expedito. Seguidamente apresenta-se, na Figura 62, um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilidades ao dispor dos privados.



Figura 62 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

## 6.6. Diretivas técnicas para a Reabilitação Urbana

O último subcapítulo deste caderno apresenta as principais diretivas técnicas e boas-práticas a adotar nas intervenções de reabilitação o edificado e do espaço público, visando harmonizar a preservação do tecido urbano com a manutenção do seu carácter e autenticidade. As considerações técnicas que se elencam seguidamente nos pontos 6.6.1 e 6.6.2. tiveram em consideração as principais características construtivas do parque edificado da ARU de Sarzeda, de acordo com a informação recolhida no trabalho de campo. A sua adoção é essencial para evitar e/ou mitigar a produção de impactes descaracterizadores da imagem urbana de Sarzeda, bem como para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.



### 6.6.1. Espaço público

As intervenções de reabilitação e/ou restauro devem obedecer a um plano de conjunto, não bastando intervir na fachada e proceder à manutenção ou demolição do interior, o que apenas deverá ser considerado como uma medida extrema, em último recurso. É imperativo que os materiais e as técnicas empregues sejam compatíveis com a tipologia construtiva pré-existente, a fim de evitar a desvirtuação ou descaracterização dos edifícios. Adicionalmente, é essencial que as ações de reabilitação promovam a melhoria das condições de salubridade, higiene e conforto.

A reabilitação deve também garantir níveis mínimos de exigência, de modo a eliminar a ocorrência de intervenções com baixo nível de qualidade, que poderão colocar em risco a vida dos residentes, bem como afetar a sua saúde. É necessário assegurar a preservação do tipo e imagem dos edifícios, combatendo a alteração significativa da estrutura interna pré-existente, da volumetria/ cércea, dos alinhamentos do edificado, dos sistemas construtivos tradicionais e dos revestimentos.

Deste modo, as ações de reabilitação do edificado devem atender às características morfológicas, tipológicas, técnicas e estado/grau de degradação da construção a intervir, uma vez que só desta forma se poderá promover uma abordagem integrada, contribuindo para a preservação e beneficiação do carácter identitário do local. Neste enquadramento, previamente à intervenção no edificado, deve proceder-se à avaliação do valor histórico, cultural e tecnológico do edifício, bem como à identificação das tipologias construtivas e dos materiais utilizados.

De acordo com o levantamento de campo realizado, a percentagem de edifícios com necessidades de intervenção na ARU de Sarzeda situa-se nos 30% (76 edifícios). Este valor inclui 59 edifícios (23%) em mau estado de conservação e 17 edifícios (6,6%) em péssimo estado de conservação. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito, datando a sua construção do período entre 1951 e 1990.

Em relação aos materiais de construção, verifica-se que a representatividade do material construtivo é maioritariamente a alvenaria de granito, e seguidamente o betão ou o uso conjunto entre betão e granito.

A alvenaria consiste num conjunto de elementos/unidades que podem ser tijolos, blocos, pedras, entre outros, e, na maior parte dos casos, argamassa, que possui propriedades mecânicas intrínsecas para ligação dos elementos estruturais. Nas alvenarias antigas, as unidades estruturais consistiam predominantemente em pedra ou tijolo cerâmico, eventualmente reforçados por uma estrutura interna de madeira. A utilização de argamassa encontrava-se ao tipo de alvenaria, sendo que as alvenarias de junta seca (sem ligante) apresentavam uma menor prevalência. Nas alvenarias antigas, os ligantes eram de natureza muito pobre (ex.: terra, argila, saibro, cal ou a sua mistura), que preenchem os espaços livres entre as unidades de alvenaria, criando condições favoráveis para o seu assentamento.

*“As estruturas de alvenaria resultaram, por processos empíricos de aprendizagem (métodos iterativos de tentativa-erro), numa associação de elementos resistentes em que a transmissão de cargas se fazia por “trajetórias” de tensões de compressão. Assim, as unidades de alvenaria eram dispostas (justapostas e sobrepostas) de forma, mais ou menos imbricada, quer longitudinalmente, quer transversalmente, de forma a*

que da associação resultasse, sob a ação da gravidade, uma interação de equilíbrio, entre os diferentes elementos, assegurada através de tensões de compressão e de atrito (...)" (Roque, 2002: 5). As estruturas de alvenaria podem ter várias classificações, de acordo com o tipo de aparelho e o tipo de assentamento.

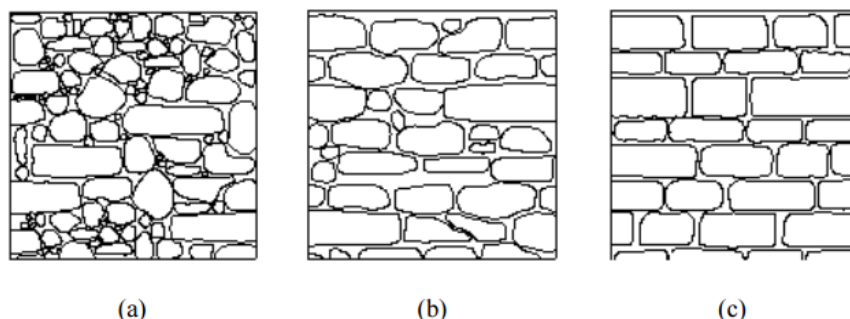


Figura 63 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho  
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas  
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

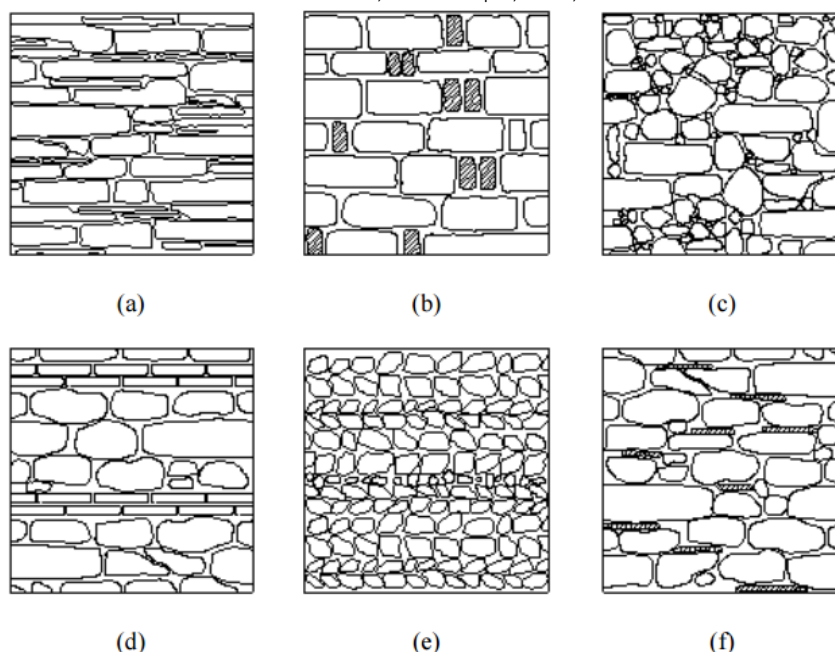


Figura 64 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de assentamento  
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;  
(e) em "espinha de peixe"; (f) com calços ou cunhas  
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

"As pedras podem ser "unidas" entre si por disposição relativa ou pela adição de argamassas de cal, gesso, cimento, entre outros, enquanto as paredes de cantaria são formadas por pedras aparelhadas, assentes com finas camadas de argamassa (...). A dimensão dos blocos de alvenaria na estabilidade global das paredes de cantaria é relevante, pois quanto menor é o comprimento (no plano da parede) dos blocos utilizados, menor é a resistência às forças verticais (e às forças de corte) que as alvenarias apresentam" (Roseiro, 2012: 11- 12).

Na reabilitação em edifícios com sistema construtivo tradicional, é importante considerar quatro princípios base de intervenção: (1) garantir a reversibilidade das soluções preconizadas, (2) adotar soluções com o mínimo de

intrusão, (3) adaptar a função ao espaço e às características do edifício e (4) privilegiar a recuperação de processos/ técnicas antigas:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	SOLUÇÕES A PRIVILEGIAR	SOLUÇÕES A EVITAR
<b>GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções associadas à <b>aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes</b>, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que recorrem a <b>materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original</b>, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes.</li> <li>Soluções que impliquem a <b>demolição do interior do edifício</b> e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.</li> </ul>
<b>ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Soluções aproximadas do existente</b>, que garantam níveis elevados de compatibilidade.</li> <li>Soluções que <b>não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas</b> do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que envolvam <b>aplicação de betão armado como solução de reforço</b> (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.</li> </ul>
<b>ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que <b>prezem a manutenção da função original do edifício</b>, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural.</li> </ul>	
<b>PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que recorram à <b>aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção</b> (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soluções que se <b>afastem do valor cultural</b> subjacente ao edificado.</li> </ul>

Quadro 9 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional

De seguida apresentam-se algumas orientações a considerar no âmbito da reabilitação de edifícios com sistema construtivo tradicional.

## PORTAS E JANELAS

Na ARU de Sarzeda verificou-se que as portas e janelas em madeira, material tradicional sobejamente utilizado em décadas passadas, tem vindo a ser substituída pelo alumínio e pelo PVC. A atual predominância de edifícios com portas e janelas nestes materiais resulta numa descaracterização das fachadas antigas, situação que urge reverter.



Deve-se promover (sempre que possível e arquitetonicamente justificável) a manutenção e restauro das portas e janelas de madeira ainda existentes, de modo a garantir a autenticidade do edifício. Será, no entanto, necessário articular esta pretensão com as exigências regulamentares térmicas e acústicas.



Figura 65 – Exemplos de portas e janelas em madeira

A intervenção nas portas e janelas poderá ser pontual, completa ou de substituição, sendo sempre necessário garantir:

- O bloqueio de entradas de humidade para a madeira (aplicação de mástique);
- A anulação dos danos na pintura exterior (raspagem da superfície de madeira, secagem, impregnação, preparação da superfície para pintura);
- A anulação de fendas ou rachas nas articulações não coladas das armações (remoção da pintura, impregnação e fechamento das fendas com uma primeira demão de óleo de linhaça, aplicação de pintura de óleo de linhaça);
- A anulação de fissuras entre o caixilho e a madeira e manchas de ferrugem (enchimento das fissuras com mástique ou tinta; deve-se remover a ferrugem e aplicar uma proteção antiferrugem);
- A anulação de danos nas juntas entre o caixilho e a parede (substituição do enchimento, aplicação de argamassa);
- A anulação de danos na pintura de óleo de linhaça (raspagem, lavagem, aplicação de óleo de linhaça, exposição e pintura).

## ELEMENTOS EM FERRO

Os guarda-corpos são elementos funcionais e decorativos, normalmente em ferro, visíveis em alguns edifícios de Sarzeda. Na recuperação do edificado, devem ser preservadas as guardas em ferro, pintadas de acordo com a cor original (não criando dissonâncias cromáticas) e colocadas as peças decorativas e corrimãos associados.



Figura 66 – Exemplos de elementos em ferro

### ARGAMASSAS E ACABAMENTOS

No processo de recuperação, deve ser removido todo o revestimento exterior, substituindo-o por novos rebocos de argamassas, caiadas com tintas à base de silicatos com pigmentos naturais, permitindo assim a “livre respiração” das paredes evitando os efeitos hidrófugos e a acumulação de humidade nas paredes.

Devem ser utilizadas argamassas tradicionais, compostas por areia e cal, visto que apresentam uma compatibilidade material com a pedra amplamente comprovada. A cal utilizada nesta composição pode ser normal, hidráulica ou gorda. Pode também recorrer-se ao uso de pozolana. Não se deve recorrer a argamassas que possuam na sua constituição cimentos, por forma a evitar futuras patologias decorrentes da incompatibilidade entre materiais. Deve ser combatido o efeito e consequentes danos provocados pela ascensão de humidade por capilaridade (tais como empoamento, descasque, descolamento).

### COBERTURA

Na recuperação das coberturas, devem ser corrigidos os problemas associados a níveis de humidade elevados (apodrecimento de vigas dos barrotes de madeira nas zonas de apoio às paredes e danos associados a presença de agentes xilófagos). Nas situações em que os carregamentos sejam mais elevados do que os originais, o esforço estrutural deve ser realizado com recurso a uma estrutura metálica adjacente. Devem também ser garantidas condições de ventilação permanente que facilitem a sua limpeza e preservação, com especial atenção para a ventilação dos elementos estruturais nos seus pontos de apoio nas paredes de alvenaria.

Nas situações em que se verifiquem danos na estrutura, nomeadamente ao nível dos apoios, manifestando danos acentuados (tais como vigas apodrecidas), pode ser necessário proceder-se ao corte da parte da peça danificada e à colocação de um empalme (em madeira ou metálico), eventualmente reforçado com peças metálicas, para melhorar o desempenho estrutural. A execução deste processo exige alguma atenção ao nível da segurança e acompanhamento técnico. Devem ser evitadas situações de desmontagem total da estrutura. Todas as peças de madeira danificadas devem ser alvo de um tratamento fungicida apropriado para o tipo de podridão verificada. O

espaçamento das vigas deve ser de aproximadamente 0,50 m para ultrapassar o problema da baixa elasticidade da madeira. Devem-se corrigir os problemas associados à falta de ventilação cruzada.

No caso das caleiras devem-se corrigir os problemas associados ao fraco desempenho (má aplicação da funilaria de zinco por “chapa zincada”, inexistência de juntas e folgas, sistema de fixação incorreto, aplicação de materiais incompatíveis, falta de ventilação por baixo), devendo-se proceder à substituição dessas mesmas caleiras e dos tubos de queda existentes, que devem passar a funcionar fora dos limites da parede.

### PAREDES EXTERIORES EM ALVENARIA DE PEDRA

Deve ser bloqueado e controlado o processo de degradação natural (erosão ou desintegração) provocado pelas condições atmosféricas ou de poluição quando a pedra se encontra à vista. As soluções estão dependentes das causas particulares e do nível de degradação da pedra e podem passar por: injeções, dessalinização, consolidações químicas, aplicação de produtos hidrófugos (embora tendo em atenção o efeito de barreira ao vapor de água).

O tratamento da pedra deve ser feito com recurso aos seguintes produtos químicos: sais de bário, resinas acrílicas, silicato de etilo e silicones líquidos em base aquosa, aplicados à superfície da pedra, de forma a torná-la hidrorrepelente. Normalmente este tratamento não é definitivo, nem perdura durante o resto da vida útil do edifício, pelo que se devem adotar soluções que assegurem pelo menos uma garantia de 10 anos. Este tratamento não deve alterar a cor e o brilho da pedra, favorecer o transporte de sais e alterar de forma relevante a permeabilidade ao vapor de água. Encontra-se em desuso (e não são aconselháveis) ações como utilização de ácidos de qualquer tipo, substâncias com pH superior a 10, jato de areia, jato de vapor (maior que 150°C) ou de água a alta pressão.

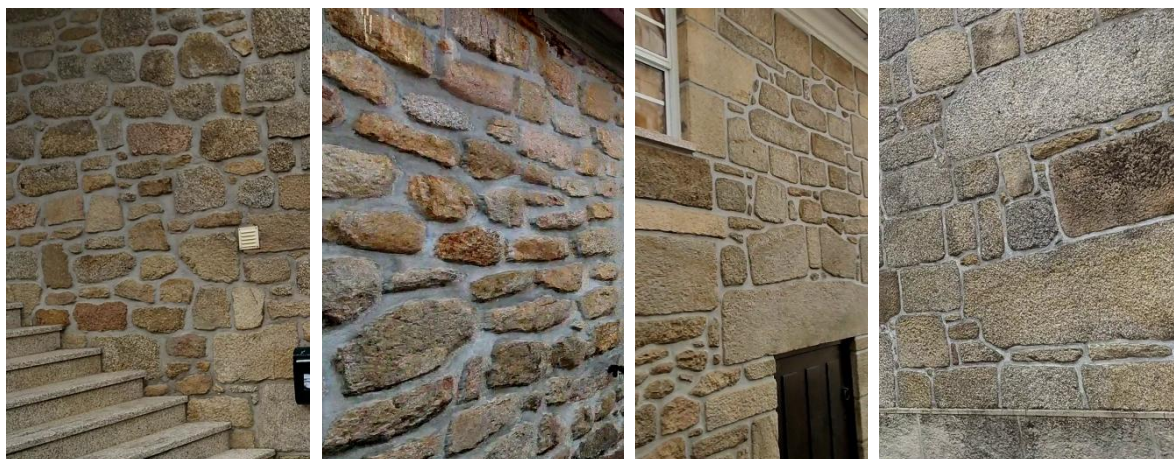


Figura 67 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra

Deve-se corrigir estruturalmente o edificado, sendo que as intervenções para correções de índole estrutural são executadas através de reforços ou de ações de consolidação do aparelho das alvenarias, nomeadamente melhorando a coesão entre os dois panos da alvenaria e o interior (que muitas vezes, por ação da água, apresenta vazios que diminuem a resistência da parede). Nalguns casos a correção das fendas exige a aplicação



complementar de grampeamento da fenda. Os rasgos abertos na parede para a sua inserção devem ser tratados e fechados com uma argamassa à base de cal e areia. Os grampos devem ser de aço inoxidável para evitar os efeitos secundários de corrosão e consequente danificação da parede.

### ESTRUTURA DE MADEIRA E PISOS

Deve-se garantir uma boa ligação da estrutura de madeira às paredes, por forma a permitir melhoria no funcionamento conjunto do sistema. Quando necessário deve-se ligar a parte não danificada da viga de suporte do piso à parede, podendo a ligação ser em madeira (fixa à viga existente através de chapas metálicas) ou feita com recurso a varões metálicos de ligação.

Devem ser reforçadas as estruturas dos pisos, decorrente da necessidade de correção dos níveis de degradação normalmente verificados nas vigas, na zona de apoio nas paredes. Relativamente a problemas na estrutura de piso decorrentes do aparecimento de térmitas e xilófagos, como medida protetora devem interpor-se materiais não perfuráveis entre a madeira e o solo. As madeiras a serem aplicadas devem apresentar tratamento em autoclave e premunização que permita a resistência natural adequada, e deve ser aplicado um tratamento preservador biocida nas existentes.

### FUNDAÇÕES/ EMBASAMENTO

Devem ser minimizados os impactos causados por problemas de assentamento do solo, ampliações em altura do edifício ou alterações de uso que impliquem maior carga transmitida às fundações. Nas situações em que a base de apoio das fundações é suficiente, mas que se encontra comprometida por problemas de execução ou deterioração, deve-se proceder à sua reparação, com recurso à injeção de polímeros ou argamassas cimentícias (*jet grouting*). Conforme o tipo de dano verificado ou alterações na construção que impliquem exigência de nova capacidade de carga, pode ser ponderado o recurso a micro-estacas.

Quando o estado de conservação é adequado, mas a superfície de apoio é insuficiente, o terreno se tornou instável, ou existe a necessidade de contenção de forças horizontais impostas às paredes de fundação, deve-se proceder ao reforço das fundações. Este reforço pode ser realizado lateralmente à fundação existente, com recurso a elementos novos que unifiquem o seu funcionamento com a antiga, ou por baixo da fundação existente, através da construção de uma sapata que responda à carga exigida. Nos casos em que, devido ao deficiente estado de conservação da fundação, não é possível aplicar um reforço ou proceder à correção das fundações, deve-se proceder à sua substituição parcial.

Os cuidados ao nível de intervenção nas fundações podem não ser apenas de natureza estrutural, mas também de melhoria das condições de funcionamento e durabilidade do edifício: a aplicação a drenagem periférica, cada vez mais generalizada, contribui para a correção de humidades ascensionais e para a manutenção de pisos térreos de madeira.

Todo o trabalho de reabilitação a efetuar deve ser sempre precedido de uma inspeção criteriosa do existente, com destaque especial para a avaliação das fundações/ embasamento (na medida em que permitem avaliar não só as



características do terreno de fundação, mas também o estado em que se encontra a infraestrutura e o modo como foi executada), e para a cobertura (onde a realização prévia de sondagens permitirá averiguar o estado de cada uma das peças da estrutura de madeira, devendo ser dada especial atenção à zona dos apoios das vigas para verificação do nível de afetação da podridão em cada um dos apoios).

### 6.6.2. Espaço público

Caraterizado por ser de uso comum e destinado a todos, o espaço público deve ser sempre pensando para as pessoas, privilegiando a utilização humana. Neste sentido, as intervenções a levar a cabo no espaço público devem respeitar e promover condições de mobilidade, fluidez, transparência e normalização, garantindo a qualidade da imagem urbana e promovendo a sua identidade e atratividade. Para tal, deve ser garantida uma melhor acessibilidade e circulação, bem como situações de permanência devidamente enquadradas e articuladas, de modo a apelar à utilização dos espaços, para recreio ativo e passivo, sociabilização, passeio, desporto ou contemplação.

Deve ser promovida uma articulação entre os espaços públicos e os espaços edificados, tanto a nível espacial como funcional, dando maior coerência à área urbana. É também desejável que exista uma continuidade dos espaços públicos, dotando a área urbana de uma maior legibilidade e conforto, devendo ser garantidas as condições necessárias para que a população possa criar um mapa mental do espaço urbano, recorrendo-se aos elementos marcantes como pontos e locais estratégicos de orientação, a partir dos quais se conformam percursos pedonais e se estabelecem ligações, tal como as centralidades como as praças, largos, ruas estruturantes e elementos patrimoniais.

A intervenção a levar a cabo no espaço público deve ter em conta: (1) os espaços de circulação e (2) os espaços de estadia, ambos considerados fundamentais para um correto funcionamento da área urbana.

### ESPAÇOS PÚBLICOS DE CIRCULAÇÃO

Ao nível dos espaços públicos de circulação, deve-se atender aos critérios enunciados no Quadro seguinte para garantir as condições necessárias para a circulação segura e confortável dos peões, mais precisamente: a (1) conectividade e adequabilidade, (2) acessibilidade universal, (3) segurança rodoviária, (4) segurança pessoal, (5) legibilidade, (6) conforto e (7) atratividade e convivialidade.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
CONECTIVIDADE E ADEQUABILIDADE	A rede pedonal deve oferecer ligações diretas, contínuas e desimpedidas de obstáculos entre os principais polos geradores/attractores de deslocações pedonais, como: equipamentos de utilização coletiva, interfaces de transportes, zonas residenciais, áreas comerciais e de serviços, locais de lazer.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
	<p>A rede deverá ser hierarquizada e dimensionada em função da malha urbana onde se integra e respetivas vivências urbanas, assim como em função das necessidades dos peões, tendo em consideração os fluxos pedonais existentes e potenciais.</p> <p>A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.</p>
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	<p>O planeamento da rede pedonal deve, em toda a sua dimensão, ter sempre em consideração as necessidades de todos os utentes do espaço público, em particular dos que apresentam condicionalismos à deslocação, nomeadamente as crianças, os idosos e as pessoas com mobilidade condicionada.</p> <p>O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.</p>
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	<p>As condições de segurança rodoviária estão particularmente relacionadas com o tráfego motorizado, quer nas situações de conflito com o peão, quer pelas relações indiretas com as condições de deslocação pedonal. De uma maneira geral, a promoção da segurança rodoviária em meio urbano está diretamente relacionada com a acalmia de tráfego. Este conceito engloba aspetos relativos à redução das velocidades, dos volumes de tráfego e à partilha equilibrada de espaço entre modos de deslocação.</p>
SEGURANÇA PESSOAL	<p>A conceção do espaço público, em particular dos espaços pedonais, deve ter em atenção a necessidade de não potenciar situações de insegurança, mas sim desencorajar comportamentos antissociais, criando espaços que permitam o contacto visual entre todos os utentes e bem iluminados.</p>
LEGIBILIDADE	<p>O espaço público, nomeadamente os espaços destinados à deslocação pedonal, deverão ser claros e de fácil leitura ou compreensão, promovendo uma orientação fácil devendo, para tal, assegurar a qualidade e a adequação do desenho urbano, criando, igualmente, elementos de referência e recorrendo a sinalização específica, sempre que necessário.</p>
CONFORTO	<p>Os materiais utilizados na conceção das redes pedonais deverão integrar as características necessárias para proporcionar as melhores condições para que a deslocação pedonal se efetue de forma confortável e segura, devendo, igualmente, ser adequados à intensidade de uso, ao desgaste e às condições climatéricas.</p> <p>O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climatéricas adversas.</p> <p>O conforto passa, também, pela minimização da exposição a algumas das consequências do tráfego motorizado, nomeadamente o ruído e a poluição atmosférica. Também aqui, o conceito de acalmia de tráfego é relevante.</p>
ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE	<p>Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.</p>

Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões  
Fonte: IMTT, 2011

De modo a promover uma circulação pedonal contínua e fluída, deverá ser garantida a eliminação de barreiras arquitetónicas, facilitando a utilização do espaço público por pessoas com mobilidade condicionada e demais utilizadores.



Figura 68 – Espaços públicos de circulação

A uniformização/padronização de materiais, pavimentos, mobiliário urbano e espécies arbóreas é fundamental, uma vez que permitirá conferir coesão e unidade à área urbana. Em circunstâncias excecionais e com uma fundamentação sólida, é admissível a utilização de materiais alternativos, assinalado pontos específicos ou percursos particulares, desde que contribuam para a legibilidade urbana e não conflituem com os materiais tradicionais existentes.

Relativamente à pavimentação dos arruamentos, deve ser privilegiado o pavimento em cubo de granito (0,11x0,11), evitando-se a utilização de pedra-chão ou outros materiais cuja base da sua constituição seja o betuminoso ou o cimento. No que concerne à vegetação, as árvores devem ser colocadas em caldeiras, devendo ser seleccionadas espécies características da região, com privilégio para as espécies autóctones e culturais. As caldeiras devem ser delimitadas por guias de granito, devendo ser evitadas as guias em betão. As caldeiras deverão ter uma dimensão mínima interior de 1x1m, garantido a disponibilidade de espaço para o correto crescimento das raízes.



Figura 69 – Espaços arborizados, em espaço verde sem caldeira; em espaço pavimentado sem caldeira; com caldeira subdimensionada; ou em caldeira com dimensões mínimas adequadas

## B - ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA

No contexto dos espaços públicos de estadia, tais como praças e largos e parques/zonas de recreio e lazer, é imperativo garantir condições que proporcionem a presença humana, facilitando o encontro, sociabilização, o recreio e uma série de atividades ao ar livre. Estes espaços, que no seu conjunto integram a infraestrutura verde urbana, devem ter em conta os seguintes princípios (Quintas, 2013):

- Quantidade – devendo existir espaços suficientes para o desempenho das funções necessárias à população, assim como ao equilíbrio do sistema urbano. Cada espaço deverá ter dimensão suficiente para acomodar o conjunto de atividades a que se propõe;
- Qualidade – devendo existir uma diversidade de espaços verdes e espaços públicos em meio urbano, de forma a satisfazer as diferentes necessidades da população. Ao mesmo tempo, cada espaço deverá ser atrativo para utilização humana por vários públicos e exercendo diversas funções;
- Continuidade – devendo existir uma ligação física ou funcional entre os vários espaços verdes e espaços públicos urbanos, assim como uma articulação com a envolvente rural, garantindo uma ampla mobilidade e acessibilidade universal aos e nos espaços, assim como assegurando que os processos ecológicos são mantidos;
- Contexto – devendo existir uma articulação entre os espaços verdes e espaços públicos e a envolvente construída, criando uma coerência e equidade na malha urbana

No âmbito da criação e requalificação de espaços de estadia (espaços públicos e espaços verdes públicos) foram estabelecidos os oito princípios de intervenção, fundamentados nos critérios da Cabe Space (2005): (1) sustentabilidade, (2) carácter e identidade, (3) definição e limite, (4) conectividade e acessibilidade, (5) legibilidade, (6) adaptabilidade e robustez, (7) inclusividade e (8) biodiversidade, conforme apresentados de seguida:

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
SUSTENTABILIDADE	O espaço deve contribuir para uma maior atratividade do aglomerado fornecendo condições que tenham em conta os fatores ecológicos (com o desempenho de funções ligadas à qualidade do ar, da água, da preservação dos solos, aumento da biodiversidade, mitigação do ruído e amenização do microclima, ...), sociais (promovendo as atividades humanas, o recreio, a sociabilização, a segurança, a cultura,...), mas também económicos (associado ao aumento do valor imobiliário em áreas próximas de espaços públicos).
CARÁTER E IDENTIDADE	Os espaços devem enfatizar o carácter e identidade do aglomerado, ao incorporar elementos patrimoniais ou simbólicos ou tornando-se por si próprios marcos (espaciais ou emblemáticos) na área urbana, promovendo a sua atratividade para residir, viver e investir.
DEFINIÇÃO E LIMITE	Deverá existir uma clara definição das áreas de acesso público, semipúblico e privado, indicando como as pessoas podem usar os espaços. Podem ser usados elementos de limite tais como vedações e muros, mas também canteiros com vegetação, sebes arbustivas, árvores, ou alterações nos pavimentos. Caso seja importante efetuar uma barreira visual ou acústica, devem ser utilizadas cortinas vegetais, com recurso (desde que possível) a vários alinhamentos e formadas por vários estratos vegetais.
CONECTIVIDADE E ACESSIBILIDADE	A rede de espaços públicos de estadia deverá estar enquadrada com os espaços de circulação e articulada com os principais pontos de acesso ou distribuição.



PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
LEGIBILIDADE	Os espaços, independentemente do fim a que estão destinados, devem ser sempre desenhados de um modo objetivo, permitindo facilmente apreender a sua estrutura e facilitar o seu uso por parte da população. Esta legibilidade pode também ser assegurada através da implementação de uma rede de percursos, ou através da colocação de marcos ou sinalética.
ADAPTABILIDADE E ROBUSTEZ	Os espaços deverão mostrar adaptabilidade às necessidades sociais, económicas e ambientais que se encontram em constante mutação. Devem ser também consideradas as transformações que ocorrem naturalmente nos espaços verdes, em particular com o crescimento da vegetação e as alterações ocorridas ao longo das estações (cromática das folhas, aparecimento de frutos e flores, ...).
INCLUSIVIDADE	Os espaços deverão ser planeados para uma ampla variedade de utilizadores, de várias faixas etárias, sexos ou proveniências. Devem também ser socialmente inclusivos e (dependendo do tamanho e tipologia) acomodar, no seu conjunto, uma diversidade de atividades, que se enquadrem nas necessidades dos seus vários utilizadores.
BIODIVERSIDADE	Os espaços deverão, tanto quanto possível, promover a biodiversidade, com a preservação de elementos naturais já existentes ou a incorporação de novos elementos, complementando os já existentes (tais como a vegetação). Deve correr, desde que possível, uma continuidade entre os espaços verdes, de modo a permitir o <i>continuum naturale</i> em meio urbano, assim como existir uma articulação com as áreas rurais e naturais envolventes.

Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público

Concebidos à escala das necessidades da população, os espaços públicos devem possuir características que respondam às solicitações ao nível de recreio, lazer, sociabilização, mas também que promovam uma série de benefícios/serviços ambientais onde se destacam a qualidade do ar, a mitigação do ruído e o conforto ambiental.

Adicionalmente, é desejável que estes espaços apresentem elevada **qualidade estética**, o que incrementará a qualidade visual do núcleo urbano, promovendo a sua imagem, e incentivando as pessoas para aqui viver, para visitar ou investir neste território.

No que diz respeito à implementação da **vegetação**, devem ser privilegiadas as espécies autóctones, que apresentam uma maior adaptação às condições edafoclimáticas e, por conseguinte, requerem uma menor necessidade de manutenção. Nos espaços verdes, deverão ser privilegiados os estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, de modo a proporcionar uma diversidade de vegetação, que permita a criação de distintos ambientes no espaço, bem como uma maior biodiversidade.

Relativamente à utilização dos espaços, deverão ser conferidas situações de **conforto**, com a criação de áreas de sol e de sombra, devendo o mobiliário urbano ser colocado de acordo com as áreas de maior conforto bioclimático para a estadia.

Nas zonas de estadia devem ser privilegiados os **pavimentos** permeáveis, tendo, no entanto que ser considerada a capacidade de carga dos espaços e grau de utilização (sobretudo nas praças), garantindo a robustez dos materiais e evitando a sua degradação. A implementação de pavimentos permeáveis apresenta benefícios nomeadamente a nível de infiltração de água, mas também relativamente à conservação do recurso solo.

Em termos de **segurança**, não deverão ser usados materiais que, pela sua composição ou desenho, possam colocar em risco a segurança pessoal dos utilizadores. Os espaços públicos de estadia devem apresentar níveis adequados

de iluminação, não devendo, em geral, possuir zonas com visibilidade reduzida, contribuindo, deste modo, para uma perceção global de segurança.

A promoção da **acessibilidade universal** deve ser uma prioridade, garantindo que todas as áreas sejam acessíveis a todos os utilizadores, e reduzindo ao mínimo os elementos que possam constituir um obstáculo à livre circulação.

Os espaços deverão ser sujeitos a uma **manutenção ativa**, através da realização de operações periódicas de vistoria e manutenção da vegetação e pavimentos. Esta medida visa evitar a proliferação de estruturas degradadas e a acumulação de resíduos no solo, garantindo uma imagem apelativa que influenciará toda a área urbana.

Em conformidade com as condições da área, e quando a localização e a tipologia do espaço o permitirem, devem desenvolver-se **atividades** nos espaços públicos, com o propósito de fomentar e promover a sua utilização, proporcionando uma diversidade de oportunidades, ambientes e experiências.

## Bibliografia

- Appleton, J. 2003. Reabilitação de edifícios antigos. Amadora: Edições Orion.
- Aviso n.º 487/2015, de 14 de janeiro – Aprova a versão final da revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.
- Aviso n.º 11229/2025/2, de 30 de abril - Publicação da Segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.
- Barreta, J. 2012. Comércio de Proximidade e Regeneração Urbana. Lisboa: CIP – Confederação Empresarial de Portugal.
- Brandão, P. 2008. A identidade dos lugares e a sua representação coletiva. Lisboa: DGOTDU.
- CABE Space. 2005. Start with the Park. Commission for Architecture and the Built Environment.
- CABE Space. 2006. Green space strategies: a good practice guide. Commission for Architecture and the Built Environment.
- Carvalho, Jorge e Cancela d'Abreu, Alexandre. 2009. A ocupação dispersa no quadro dos PROT e PDM. Lisboa: DGOTDU.
- CIM-Douro. 2014. Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região do Douro (2014-2020). Vila Real: Sociedade de Consultores Augusto Mateus & Associados.
- CIM-Douro. 2015. Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável da Comunidade Intermunicipal do Douro – Relatório Preliminar. Mpt @ mobilidade e planeamento do território, Lda.
- CM Sernancelhe, 2007. Volume II – Caracterização do Território Municipal. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Abril de 2007.
- CM Sernancelhe, 2012. Relatório do Plano e Programa Geral de Execução. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe. Grupo de Estudos Territoriais – Universidade de Trás-os-Montes e alto Douro. Sernancelhe. Junho de 2012.
- Código do IVA (CIVA) – Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, na sua redação atual.
- Código do IMI (CIMI) – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.
- Conselho Europeu de Urbanistas. 2003. A Nova Carta de Atenas de 2003. Lisboa.

- Costa, António 2007. Carta Arqueológica de Sernancelhe. Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Cullen, G. 1960. Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - 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 revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- DGOTDU. 2005. Vocabulário de termos e conceitos do ordenamento do território. Lisboa: DGOTDU.
- Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
- IHRU, 2013. Manual de apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.
- IMTT / GPIA. 2001. Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho. Lisboa: IMTT I.P.
- Juma, A., Manso, A. 2010. Guia Prático da Habitação. Lisboa: IHRU I.P.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- LNEC. 2007. Método de Avaliação do estado de conservação de imóveis (MAEC): Instruções de aplicação. Lisboa: MOPTC.



- LNEC / IHRU / INCI / ANACOM / APA. 2014. Regime excecional para a reabilitação urbana (RERU): Guia Prático. Lisboa.
- Lynch, K. 1960. A Imagem da Cidade. Lisboa: Edições 70.
- Moreira, Vasco, 1929. Terras da Beira: Cernancelhe e seu alfoz. Porto: Oficinas do Commercio do Porto.
- Município de Sernancelhe. Apresentação – Centros lúdicos, um projeto de dinamização intergeracional para o concelho [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/apresentacao-centros-ludicos.html> [Janeiro 2024]
- Município de Sernancelhe. Centros Lúdicos – Escolas primárias recuperadas, dez comunidades abrangidas e mais de 300 utentes já beneficiam do projeto dos centros lúdicos [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/centros-ludicos.html> [Janeiro 2024]
- Município de Sernancelhe. Sarzeda [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/item/116-sarzeda.html> [Janeiro 2024]
- Município de Sernancelhe. Santa Bárbara, padroeira da Sarzeda, com Santuário requalificado [Online]. Disponível em: <https://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/apresentacao-ser-mais-cultura-2015.html> [Janeiro 2024]
- NZ Transport Agency. 2009. Pedestrian planning and design guide. Wellington: NZ Transport Agency.
- Pinto, Paulo (Coord.) 2010. Roteiro Turístico – Sernancelhe (Terras da Castanha). Sernancelhe: Edição Câmara Municipal de Sernancelhe.
- Roberts, P. Sykes, H. 2000. Urban regeneration: a handbook. Londres: Sage.
- Rossi, A. 1966. A arquitetura da Cidade. Lisboa: Edições Cosmos.
- Tavares, A., Costa, A., Varum, H. 2001. Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios: Guia de Intervenção. Aveiro: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro.
- Teles, P. 2007. Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de agosto. Porto: Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

## Webgrafia

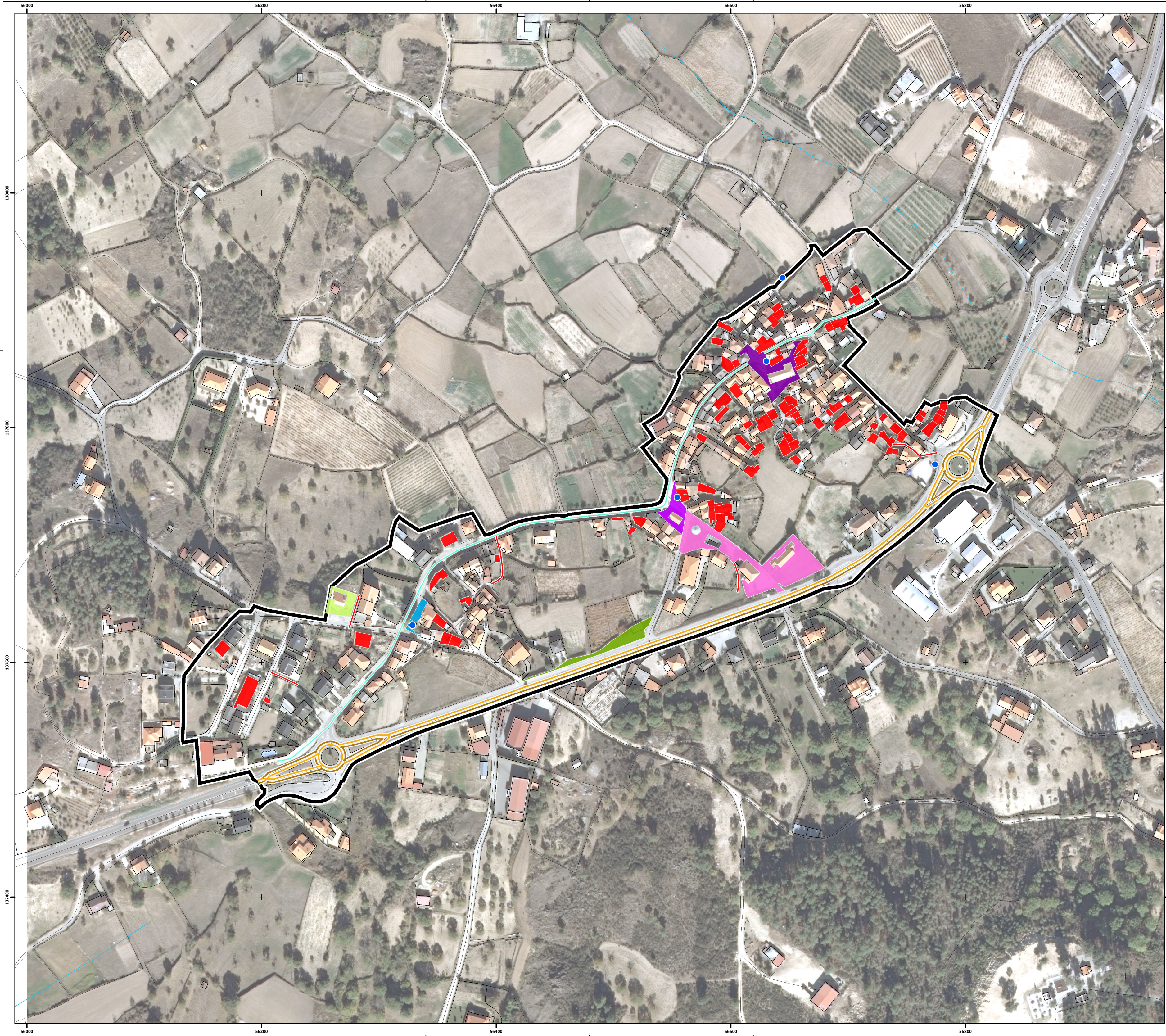
- Município de Sernancelhe [Online]. Disponível em: [www.cm-sernancelhe.pt](http://www.cm-sernancelhe.pt)
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt>

- SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico [Online]. Disponível em: [www.monumentos.gov.pt](http://www.monumentos.gov.pt)
- Associação Desportiva e Recreativa de Sarzeda [Online]. Disponível em [www.facebook.com/adrsarz](http://www.facebook.com/adrsarz)
- All About Portugal [Online]. Disponível em [www.allaboutportugal.pt](http://www.allaboutportugal.pt)

## Anexos

## ANEXO A – Planta de localização das ações

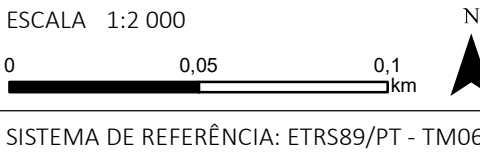




- Legenda:**
- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sarzeda (11,87ha)
  - PERUSAR-01 | Requalificação do Largo da Igreja
  - PERUSAR-02 | Requalificação do Largo da Fonte
  - PERUSAR-03 | Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião
  - PERUSAR-04 | Requalificação do Largo de S. João
  - PERUSAR-05 | Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”
  - PERUSAR-06 | Requalificação da Av. Liberdade
  - PERUSAR-07 | Requalificação e valorização dos tanques e fontes
  - PERUSAR-08 | Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda
  - PERUSAR-09 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
  - PERUSAR-10 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
  - PERUSAR-11 | Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”
  - PERUSAR-13 | Reabilitação do edificado de propriedade privada
  - PERUSAR-12 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
  - PERUSAR-14 | Programa “Apoio à reabilitação privada”
  - PERUSAR-15 | Programa “Segunda habitação”
  - PERUSAR-16 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE SARZEDA

Anexo A - Planta de Localização das Ações Propostas





## ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto

## AÇÃO PERUSAR-01 | Requalificação do Largo da Igreja

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A ação Requalificação do Largo da Igreja (PERUSAR-01) tem como objetivo a requalificação de um dos principais espaços públicos do aglomerado de Sarzeda e dos mais identitários. O Largo da Igreja, também denominado Largo Professor Dr. João Fraga de Azevedo, constitui atualmente um espaço pavimentado em redor deste equipamento religioso, possuindo floreiras junto ao edifício. Existe ainda uma fonte na proximidade, a qual se pretende reabilitar no âmbito da ação PERUSAR-07. Pretende-se que esta área se assuma como um ponto de encontro e permanência da população, criando condições de conforto, segurança e atratividade, que fomentem o dinamismo ambicionado. Neste sentido, esta intervenção visa a melhoria da pavimentação, colmatação dos elementos vegetais (integrando espécies arbóreas), e integração de mobiliário urbano adequado às funções sociais e religiosas.</p>
Interdependências	PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2025 - 2027
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-01 | Requalificação do Largo da Igreja

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	8 500,00	0,00	8 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	72 500,00	0,00	72 500,00
Aquisição de serviços	5 500,00	0,00	5 500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>86 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 500,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-02 | Requalificação do Largo da Fonte

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A ação Requalificação do Largo da Fonte (PERUSAR-02) tem como objeto o espaço público que se desenvolve desde a EN229 até à Praceta Dr. Alberto Correia (inclusive), visando aumentar a sua função polarizadora e dotar esta área de melhores condições de usufruto público e qualidade ambiental. Pretende-se a repavimentação, reformulando o desenho dos espaços e procedendo à gestão do trânsito viário/pedonal e organização do estacionamento, num espaço de acesso partilhado. Pretende-se a colocação de vegetação arbórea e canteiros arbustivos, bem como a integração de mobiliário urbano, de forma a criar um espaço confortável e atrativo para a população e visitantes. Recentemente, foi efetuada a inauguração da Praceta Dr. Alberto Correia - Espaço Vida e Cultura, numa cerimónia de bênção e homenagem ao historiador. Através desta intervenção, pretende-se a revitalização deste espaço, dotando-o de melhores condições de conforto e atratividade, de forma a promover o encontro, recreio e lazer da população, bem como dos visitantes.</p>
Interdependências	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-02 | Requalificação do Largo da Fonte

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	25 000,00	0,00	25 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	218 000,00	0,00	218 000,00
Aquisição de serviços	8 000,00	0,00	8 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>251 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>251 000,00</b>

**AÇÃO PERUSAR-03 | Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	.V valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
<b>Descrição</b>	<p>A ação Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião (PERUSAR-03) desenvolve-se na continuidade da anterior ação, dirigindo-se em específico para o adro que envolve a pequena Capela de S. Sebastião, mas devendo manter uma articulação e coerência com a ação PERUSAR-02. O principal objetivo da ação reside na valorização deste importante religioso, enfatizando a sua localização na malha urbana e criando um espaço de estadia e encontro da população, bem como um ponto de paragem obrigatória a nível turístico. Pretende-se o redesenho do espaço, distinguindo as zonas de estadia das áreas de circulação automóvel, dando privilégio aos peões. Pretende-se ainda a repavimentação, reposição do mobiliário urbano (mais adequado às características do local e à utilização quotidiana), bem como a integração de mais vegetação, quer sob a forma de elementos arbóreos, como de canteiros. Deverá ainda ser colocada iluminação cénica, de forma a enfatizar visualmente a presença da Capela.</p>
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
<b>Públicos-alvo</b>	População residente; visitantes/turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2027 - 2029
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-03 | Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	32 000,00	0,00	32 000,00
Aquisição de serviços	2 000,00	0,00	2 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>39 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 000,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-04 | Requalificação do Largo de S. João

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A Requalificação do Largo de S. João (PERUSAR-04) visa a requalificação do espaço público envolvente à fonte de S. João, na confluência da Avenida Principal com a Rua de S. João, de forma a criar uma nova centralidade com um espaço público de estadia atrativo e confortável para usufruto da população. De modo a proporcionar mais condições de acesso e permanência nos espaços, deve ser clarificado o espaço dedicado à estadia do peão, bem como incorporar elementos de mobiliário urbano mais confortáveis e adequados à vivência quotidiana. Deverá ainda ser colmatada a vegetação, em especial do estrato arbóreo, em conjugação com o plátano existente. Esta ação deverá ocorrer em articulação com a ação PERUSAR-07, na qual se pretende a reabilitação do elemento de água.
Interdependências	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2029
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUSAR-04 | Requalificação do Largo de S. João

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	2 000,00	0,00	2 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	13 000,00	0,00	13 000,00
Aquisição de serviços	1 000,00	0,00	1 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>16 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 000,00</b>

**AÇÃO PERUSAR-05 | Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Qualificar a rede de espaços abertos, incluindo os espaços públicos de circulação e de estadia; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
<b>Descrição</b>	A ação Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima” (PERUSAR-05) visa a requalificação do espaço público de estadia adjacente à Estrada Nacional, o qual se desenvolve numa área pavimentada, onde se situa um monumento/estátua de Nossa Senhora de Fátima, funcionando também como miradouro sobre o aglomerado urbano. Assumindo este espaço como “entrada” no aglomerado urbano, este deverá possuir um carácter identitário e atrativo, tanto para os residentes como visitantes, incentivando à sua utilização. Deverá proceder-se à redefinição do seu desenho, integrando zonas vegetadas e a colocação de mais elementos arbóreos, de forma a proporcionar um maior conforto bioclimático ao espaço. Deverá ainda ser colocado mais mobiliário urbano, sob a forma de bancos, bebedouros e papeleiras, de forma a incentivar o seu uso ativo, com conforto, segurança e atratividade.
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro” PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
<b>Públicos-alvo</b>	População residente; visitantes/turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2028 - 2029
<b>Hierarquia</b>	Complementar (C)

## AÇÃO PERUSAR-05 | Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	6 500,00	0,00	6 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	50 000,00	0,00	50 000,00
Aquisição de serviços	4 000,00	0,00	4 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>60 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 500,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-06 | Requalificação da Av. Liberdade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da Av. Liberdade (PERUSAR-06) visa a requalificação deste arruamento que atravessa a ARU de Sarzeda, procedendo-se à repavimentação dos troços em estado degradado, a criação de maiores condições de segurança, ao assumir esta via como via partilhada. Propõe-se ainda a integração de arborização, colocação canteiros herbáceos-arbustivos e mobiliário urbano nas zonas que o permitam, tirando partido do sistema de vistas, que permite visualizar a paisagem a norte do aglomerado. Esta ação tem como objetivo dar um carácter mais urbano a este arruamento, integrando-o na malha urbana e promovendo as suas funções de atravessamento, mas principalmente de permanência, como um espaço público multifuncional.
Interdependências	PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-06 | Requalificação da Av. Liberdade

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	38 000,00	0,00	38 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	327 000,00	0,00	327 000,00
Aquisição de serviços	10 650,00	0,00	10 650,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>375 650,00</b>	<b>0,00</b>	<b>375 650,00</b>

## AÇÃO PERUSAR-07 | Requalificação e valorização dos tanques e fontes

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-07   Requalificação e valorização dos tanques e fontes
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.
Descrição	<p>A ação Requalificação e valorização dos tanques e fontes (PERUSAR-07) visa a reabilitação dos elementos de água existentes na ARU, símbolos identitários de Sarzeda, através da sua limpeza e reativação, quando necessário. Pretende-se ainda a requalificação do espaço público adjacente, com colocação de vegetação (arbórea e canteiros), mobiliário urbano e iluminação (a adequar a cada situação), de modo a valorizar estes elementos construídos, tornando-os mais visíveis e atrativos, tanto para a população residente como visitantes. Propõe-se ainda a colocação de uma placa informativa contendo uma pequena descrição destes elementos, assim como evidenciar a importância da água e deste tipo de fontes neste território. No âmbito desta ação, propõe-se a reabilitação de cinco elementos de água com localizações diversas no aglomerado de Sarzeda.</p>
Interdependências	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-07 | Requalificação e valorização dos tanques e fontes

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	85 000,00	0,00	85 000,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>



**AÇÃO PERUSAR-08 | Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental
<b>Objetivos Específicos</b>	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.
<b>Descrição</b>	A ação Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda (PERUSAR-08) visa a requalificação dos espaços envolventes a esta edificação, com a redefinição do desenho, a colmatação da vegetação existente, e a reformulação/modernização da zona do parque infantil. Pretende-se a criação de espaços apazíveis e atrativos, que complementem as funções desempenhadas no interior do edifício, num espaço aberto à população, mas também com ofertas a nível de turismo e visitação.
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João
<b>Públicos-alvo</b>	População residente; visitantes/turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2029 - 2030
<b>Hierarquia</b>	Complementar (C)

## AÇÃO PERUSAR-08 | Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	5 000,00	0,00	5 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	28 000,00	0,00	28 000,00
Aquisição de serviços	2 800,00	0,00	2 800,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>35 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 800,00</b>

**AÇÃO PERUSAR-09 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
<b>Objetivos Específicos</b>	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
<b>Descrição</b>	A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUSAR-09) visa melhorar as condições de circulação e acesso das vias que apresentam patologias, passando pela sua pavimentação e reperfilamento, dirigindo-se em especial aos pequenos arruamentos existentes no aglomerado. Na requalificação destes acessos, deve-se ter em consideração a sua função, devendo dar-se prioridade ao peão, de forma a criar espaços com segurança.
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
<b>Públicos-alvo</b>	População residente; visitantes e turistas
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2028 - 2029
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-09 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	10 000,00	0,00	10 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	89 000,00	0,00	89 000,00
Aquisição de serviços	5 500,00	0,00	5 500,00
Certificações		0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>104 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104 500,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-10 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-10   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUSAR-10) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada, que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. De forma a promover a complementaridade entre este percurso e outros existentes em Sernancelhe, bem como melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos vários itinerários.
Interdependências	PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima” PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade PERUSAR-11   Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro” PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUSAR-10 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4 500,00	0,00	4 500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>

## AÇÃO PERUSAR-11 | Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-11   Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer; .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro” (PERUFER-11) tem como objetivo a beneficiação de um percurso já identificado no Roteiro Turístico de Sernancelhe, através da introdução de sinalização específica e diferenciada, que dê a conhecer aos visitantes os pontos de interesse, a história e as tradições locais. De forma a promover a complementaridade entre este percurso e outros existentes em Sernancelhe, bem como melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos vários itinerários.
Interdependências	PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia “Nossa Senhora de Fátima” PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade PERUSAR-10   Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Complementar (C)

## AÇÃO PERUSAR-11 | Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	250,00	0,00	250,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	4 500,00	0,00	4 500,00
Aquisição de serviços	250,00	0,00	250,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-12 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-12   Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE4. MOBILIDADE: Promover a melhoria da mobilidade urbana
Objetivos Específicos	.Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer. .Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pela beneficiação das condições de circulação, segurança e conforto e da universalidade de acesso.
Descrição	A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUSAR -12) pretende melhorar as condições de segurança e conforto ao nível da circulação pedonal e promover um desenho urbano universal e inclusivo. Neste contexto, inclui-se também a colocação de sinalética rodoviária adequada e promotora da circulação segura de todos os utilizadores. Esta ação encontra-se alinhada com o previsto no Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) do Douro para o concelho de Sernancelhe.
Interdependências	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-06   Requalificação da Av. Liberdade PERUSAR -09   Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-12 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	500,00	0,00	500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9 000,00	0,00	9 000,00
Aquisição de serviços	500,00	0,00	500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 000,00</b>

**AÇÃO PERUSAR-13 | Reabilitação do edificado de propriedade privada**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços;</li> <li>. Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUSAR-13) dirige-se a edifícios em mau e péssimo estado de conservação de propriedade privada, visando a sua reabilitação ou reconversão funcional, concedendo-se prioridade ao uso habitacional e ao investimento em áreas comerciais ou de serviços que contribuam de forma direta para o aproveitamento dos recursos endógenos mais relevantes, nomeadamente os investimentos na hotelaria e ao nível do comércio tradicional. As intervenções, que visam garantir a valorização urbana, poderão assumir maior ou menor dimensão, consoante o estado de conservação do edificado e a sua função futura, sendo imperativo garantir a segurança e salubridade da construção, bem como uma linguagem que respeite a pré-existência (sempre que o edificado tenha valor arquitetónico) e que se enquadre devidamente com a envolvente construída.</p>
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-08   Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada” PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”
<b>Públicos-alvo</b>	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
<b>Entidades Responsáveis</b>	Privados/ Proprietários
<b>Cronograma</b>	2025 - 2039
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-13 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	70 000,00	70 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	6 800 000,00	6 800 000,00
Aquisição de serviços	0,00	24 350,00	24 350,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>6 894 350,00</b>	<b>6 894 350,00</b>



**AÇÃO PERUSAR-14 | Programa “Apoio à reabilitação privada”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUSAR -14) compreende a realização de ações de sensibilização diversas junto da população, de modo a dar a conhecer devidamente os pressupostos da reabilitação urbana e quais os benefícios a que os proprietários privados têm direito, com o intuito de despertar o seu interesse pelo processo e de garantir a sua participação ativa. Estas ações, sobretudo direcionadas para os proprietários dos edifícios identificados como em estado de degradação avançado (mau e péssimo estado de conservação) e que, por isso mesmo, devem ser alvo de intervenção a curto prazo, podem passar pela realização de palestras, por distribuição de folhetos informativos, pela divulgação em meios informativos (rádio e jornal locais), sempre numa ótica de proximidade e de franca interação entre o município de Sernancelhe e a população. Este programa pretende ainda estimular os proprietários de todos os edifícios existentes na ARU a procederem à substituição dos materiais dissonantes eventualmente presentes nos seus edifícios por materiais tradicionais, de forma a criar uma maior homogeneidade do centro urbano, apoiando técnica e financeiramente a substituição desses materiais por outros mais adequados e próximos dos originais.</p>
<b>Interdependências</b>	<p>PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada</p> <p>PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”</p>
<b>Públicos-alvo</b>	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2025 - 2039
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-14 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	15 000,00	0,00	15 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>

**AÇÃO PERUSAR-15 | Programa “Segunda habitação”**

<b>Município</b>	Sernancelhe
<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
<b>Designação da Ação / Projeto</b>	AÇÃO PERUSAR-15   Programa “Segunda habitação”
<b>Objetivos Estratégicos</b>	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
<b>Objetivos Específicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Reabilitar o parque edificado degradado;</li> <li>. Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.</li> </ul>
<b>Descrição</b>	<p>O Programa “Segunda habitação” (PERUSAR-15) visa atrair novos públicos para Sernancelhe, incentivando a população externa ao concelho a aqui adquirir uma habitação vocacionada para o lazer. Considerando a necessidade cada vez mais latente de escapar ao stress e à confusão das grandes cidades, e atendendo ao elevado número de edifícios devolutos aqui existentes, pretende-se desenvolver um programa que dará a conhecer as particularidades do concelho de Sernancelhe a nível regional e nacional (a sua paisagem, o seu património, as suas gentes e tradições) e que apostará na facilitação dos processos de reabilitação de edifícios destinados a segunda habitação.</p>
<b>Interdependências</b>	PERUSAR-13   Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUSAR-14   Programa “Apoio à reabilitação privada”
<b>Públicos-alvo</b>	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
<b>Entidades Responsáveis</b>	Câmara Municipal de Sernancelhe
<b>Cronograma</b>	2025 - 2039
<b>Hierarquia</b>	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-15 | Programa “Segunda habitação”

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	15 000,00	0,00	15 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>



## AÇÃO PERUSAR-16 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSAR-16   Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	.Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	<p>A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUSAR-16) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano de Sarzeda, na medida em que se prevê a implementação de ações de âmbito social, cultural e de lazer que permitirão dotá-lo de maior vivência e gerar mais atratividade a nível municipal e regional. Estas ações, articuladas com as ações previstas neste âmbito para as demais ARU delimitadas no concelho de Sernancelhe, são: (1) Programa de divulgação da história e cultura: Programa de atividades destinadas a turistas e a residentes, a realizar periodicamente (por exemplo uma vez por mês), constando, por exemplo, da participação em atividades tradicionais (manufatura de artesanato, gastronomia, etc.), visando especificamente a divulgação da história e cultura locais. (2) Programa "Tardes de Aquilino": Projeto que consiste na organização de sessões de leitura de trechos da obra de Aquilino Ribeiro, contribuindo para a divulgação cultural de Sernancelhe. Esta atividade destina-se à população residente, mas também a visitantes. (3) Programa de atividade sénior: Programa sazonal, que consiste na realização de atividades destinadas à promoção da atividade física junto da comunidade sénior.</p>
Interdependências	PERUSAR-01   Requalificação do Largo da Igreja PERUSAR-02   Requalificação do Largo da Fonte PERUSAR-03   Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião PERUSAR-04   Requalificação do Largo de S. João PERUSAR-05   Requalificação do espaço de estadia "Nossa Senhora de Fátima" PERUSAR -10   Valorização do Percurso Turístico "Entre a Serra e o Rio" PERUSAR-11   Valorização do Percurso Turístico "A Serra do Pereiro"
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, UF Ferreirim e Macieira, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2025 - 2039
Hierarquia	Estruturante (E)

## AÇÃO PERUSAR-16 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

### ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	0,00	0,00	0,00
Estudos e projetos	0,00	0,00	0,00
Ações imateriais	40 000,00	0,00	40 000,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	0,00	0,00
Aquisição de serviços	0,00	0,00	0,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>40 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 000,00</b>

## ANEXO C – Benefícios fiscais na ARU de Sarzeda (fichas-resumo)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<p><b>Isenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos</b>, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU.</p> <p><b>Renovação por mais 5 anos</b>, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, a requerimento do interessado e dependente de deliberação da Assembleia Municipal.</p>
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMI.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul> <p>No caso de renovação por mais 5 anos, é necessário demonstrar que o imóvel foi afeto a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente nos primeiros 3 anos de utilização e que assim continuará nos 5 anos seguintes. É ainda necessário demonstrar a manutenção do nível do estado de conservação.</p>

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos</b> destinados a reabilitação urbanística desde que, no <b>prazo de 3 anos</b> a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício;</li> <li>4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul> <p>Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.</p>



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção do IMT na primeira transmissão</b> , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Entrega pelo vendedor ao adquirente dos elementos documentais que atestam a certificação pelo município de que a obra de reabilitação efetuada cumpre o pressuposto de melhoria do estado de conservação do imóvel e os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.</li> <li>Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dispensa de pagamento de IMT.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
<b>Benefício</b>	<b>Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA</b> em empreitadas que tenham por objeto a reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
<b>Procedimento</b>	Requerimento do proprietário ao Município de declaração confirmativa de que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na área de intervenção da ARU.
<b>Materialização</b>	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
<b>Enquadramento legal</b>	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU;</li> <li>• Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
<b>Benefício</b>	<b>Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos</b> suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Alienação de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias</b> auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação atual, nomeadamente com as alterações introduzidas pela Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, e pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
<b>Benefício</b>	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais</b> auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação actual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
<b>Benefício</b>	<b>Isenção de IRC dos rendimentos</b> de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário constituídos 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 em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li> <li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível ≥ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> <li>• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.</li> </ul>

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
<b>Benefício</b>	<b>Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos</b> respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário constituídos 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 em ARU.
<b>Procedimento</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação;</li> <li>2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação;</li> <li>3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.</li> </ol>
<b>Materialização</b>	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
<b>Enquadramento legal</b>	Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente com as alterações pelo Decreto-Lei n.º 49/2025, de 27/04.
<b>Condições</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU;</li> <li>• Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013;</li> <li>• 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;</li> <li>• Após as obras de reabilitação efetuadas, o estado de conservação do imóvel terá de se situar pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (nível <math>\geq</math> Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e estabilidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 102/2021 e pelo Decreto-Lei n.º 11/2025), sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024).</li> <li>• Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.</li> <li>• Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.</li> </ul>