

CERTIDÃO

PROCESSO N.º	ÓRGÃO COLEGIAL	DATA DA SESSÃO/REUNIÃO
2442/2025	Câmara Municipal	14/11/2025

A Câmara Municipal de Sernancelhe, em reunião, deliberou aprovar o seguinte:

PROCESSO 2442/2025 - PROPOSTA DE REALIZAÇÃO DO PERU DA TABOSA DO CARREGAL

Favorável	Tipo de votação: Nominal A favor: 5, Contra: 0, Abstenções: 0, Ausentes: 0
A favor	Armando Manuel Aguiar Mateus CARLOS MANUEL RAMOS DOS SANTOS Marco Isidro Hipólito Proença Paulo Jorge Pereira Pinto Soraia Alexandra Loureiro Pinto
Contra	---
Abstenções	---
Ausentes	---

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Em referência ao assunto em epígrafe foi presente a Informação Técnica com o seguinte teor:

“INFORMAÇÃO TÉCNICA

1 __INTRODUÇÃO:

1.1 __A presente informação reporta-se à apreciação da Operação de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana correspondente, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, tendo em consideração os seguintes documentos:

a) __Caderno I, com o relatório final, onde é estabelecida a caracterização, o diagnóstico estratégico e a estratégia de reabilitação urbana para a Área de Reabilitação Urbana, bem como, o programa de ação e a operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação



Urbana, nomeadamente, através da identificação das ações, hierarquização e programação temporal das mesmas, programa de financiamento e investimento e ainda a identificação dos apoios e incentivos à reabilitação urbana.

b) _ Caderno II, com a caracterização do edificado e do espaço público afeto ao limite da Área de Reabilitação Urbana.

1.2 _ A delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe a 12 de setembro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de 25 de julho de 2025, tendo o respetivo ato sido publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º192, de 6 de outubro de 2025, através do Aviso n.º 24674/2025/2, bem como, enviada ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e aos serviços informáticos municipais (em 6 de outubro de 2025 estando a aguardar pela divulgação na página eletrónica do município), dando assim cumprimento aos n.ºs 1, 4 e 5 do art. 13.º do Dec. Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (publicou o RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) na sua atual redação.

2 _ DESENVOLVIMENTO:

2.1 _ De acordo com o n.º1 do art. 7.º do RJRU, *“A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:*

a) _ *Da delimitação de áreas de reabilitação urbana”;*

b) _ *Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana”.*

2.2 _ Em conformidade com as als. b) e h), respetivamente, do art. 2.º do RJRU:

a) _ Entende-se como Área de Reabilitação Urbana, *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”;*

b) _ Entende-se como Operação de Reabilitação Urbana, *“o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”.*

2.3 _ Em consonância com os n.ºs 1 e 4 do o art. 8.º do RJRU, os municípios podem optar pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Simples ou Sistemática, enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de Estratégia de Reabilitação Urbana ou de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Sorali Alexandra Loureiro Pinto (4 / 6)
Verificador
Data Assinatura: 14/11/2025
HASH: 5bf15313b130b0368e4d4c276b0d3d

Mário Ildiro Hipólito Proença (5 / 6)
Verificador
Data Assinatura: 14/11/2025
HASH: 3c0ba541683178974b05962ac2cd01

Maria da Costa e Viana Lopes Lito (6 / 6)
Técnica Superior
Data Assinatura: 14/11/2025
HASH: 19a24c0e65916812880589d0db0e4



2.4__Nos termos dos n.ºs 2 e 3, respetivamente, do art. 8.º do RJRU:

a)__A Operação de Reabilitação Urbana Simples “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução*”;

b)__A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*”.

2.5__Em conformidade com o art. 16.º do RJRU, “*As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém*”:

a)__A definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana (Simples ou Sistemática);

b)__A Estratégia de Reabilitação Urbana ou o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, consoante a Operação seja Simples ou Sistemática.

2.6__Acresce o n.º1 do art. 30.º e o n.º1 do art. 33.º, ambos do RJRU, que as Operações de Reabilitação Urbana Simples são orientadas por uma Estratégia de Reabilitação Urbana e as Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

2.7__Em conformidade com a redação até aqui efetuada, foi entendimento superior proceder à elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal (esta indicada no ponto 1 da presente informação), onde os objetivos estratégicos assentam na visão estabelecida para o aglomerado da Tabosa do Carregal, com uma forte componente histórica e cultural, contudo adaptado à contemporaneidade, numa malha urbana multifuncional e dinâmica, com qualidade de vida e atrativo para a população, empreendedores e visitantes.

2.8__Deste modo, foram estabelecidos 5 objetivos estratégicos para o programa em apreço, os quais constam do seguinte:

Objetivo Estratégico 1: Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação;

Objetivo Estratégico 2: Promover a qualidade ambiental;

Objetivo Estratégico 3: Incentivar a reabilitação dos edifícios e a ocupação dos alojamentos vagos;

Objetivo Estratégico 4: Promover a melhoria da mobilidade urbana; e,

Objetivo Estratégico 5: Valorizar a identidade e património.



2.9__ Definidos os objetivos estratégicos, foi estabelecido um conjunto de 17 (dezassete) ações que permitirão concretizar a visão preconizada para o território em causa, nomeadamente:

- Ação 01: Requalificação do Largo do Convento;
- Ação 02: Criação de largo miradouro no Bairro Novo;
- Ação 03: Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro;
- Ação 04: Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente;
- Ação 05: Valorização da fonte de mergulho e envolvente;
- Ação 06: Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro;
- Ação 07: Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente;
- Ação 08: Criação da Casa das Tradições de Tabosa;
- Ação 09: Valorização de elementos de água;
- Ação 10: Requalificação de caminhos em mau estado de conservação;
- Ação 11: Valorização do percurso da Via Sacra;
- Ação 12: Valorização do Percurso Turístico “A Caminho da Senhora da Lapa”;
- Ação 13: Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade;
- Ação 14: Reabilitação do edificado de propriedade privada;
- Ação 15: Programa “Apoio à reabilitação privada”;
- Ação 16: Programa “Segunda habitação”; e,
- Ação 17: Realização de ações de promoção de cultura e lazer;

Localizadas nos seguintes termos:





Legenda

Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Tabosa do Carregal

Ações previstas: PER/URB

- | | |
|---|--|
| PER/URB-01 Requalificação do Largo do Carmo | PER/URB-02 Requalificação da zona de estacionamento |
| PER/URB-02 Criação de espaço verde no Largo do Carmo | PER/URB-11 Valorização do património da "Serra da Senhora da Lapa" |
| PER/URB-03 Criação do Parque do Largo do Carmo | PER/URB-12 Valorização do Parque do Carmo |
| PER/URB-04 Requalificação da Capela de S. João | PER/URB-13 Requalificação da zona de estacionamento e estacionamento |
| PER/URB-05 Valorização da zona de estacionamento e estacionamento | PER/URB-14 Reabilitação do edifício de propriedade privada |
| PER/URB-06 Requalificação da Rua do Carmo | PER/URB-15 Programa "Segurança Urbana" |
| PER/URB-07 Requalificação do Largo do Carmo | PER/URB-16 Programa "Segurança Urbana" |
| PER/URB-08 Criação da Casa das Tradições da Tabosa | PER/URB-17 Requalificação de ações de promoção de cultura e lazer |
| PER/URB-09 Valorização de elementos de água | |

Prevendo-se para o efeito um investimento total de 12.568.287,11€ para a implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, dos quais 10.698.100,00€ respeitam ao investimento privado e 1.870.187,11€ ao investimento público.

2.10__Para a concretização da Operação de Reabilitação Urbana a realizar através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, estipula-se o prazo de 15 anos (contados a partir do dia da publicação em Diário da República), em conformidade com o n.º1 do art. 15.º do RJRU, entre 2025 e 2039, nos seguintes termos:



AÇÃO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
PERUTAB-01 Requalificação do Largo do Convento															
PERUTAB-02 Criação de largo miradouro no Bairro Novo															
PERUTAB-03 Criação do Parque de Lazer Aquilino Ribeiro															
PERUTAB-04 Requalificação da Capela de S. Brás e envolvente															
PERUTAB-05 Valorização da fonte de megalha e envolvente															
PERUTAB-06 Requalificação da Rua Aquilino Ribeiro															
PERUTAB-07 Reabilitação do cruzeiro e requalificação do largo envolvente															
PERUTAB-08 Criação da Casa das Tradições de Tabosa															
PERUTAB-09 Valorização de elementos de água															
PERUTAB-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUTAB-11 Valorização do percurso da Via Sacra															
PERUTAB-12 Valorização do Percurso Turístico "A Caminho da Senhora da Lapa"															
PERUTAB-13 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUTAB-14 Reabilitação do edifício de propriedade privada															
PERUTAB-15 Programa "Apoio à reabilitação privada"															
PERUTAB-16 Programa "segunda habitação"															
PERUTAB-17 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

Hierarquização das ações:

	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;
	AÇÃO COMPLEMENTARES:	Ações que suportam e complementam as ações estruturantes, concorrendo a par das ações estruturantes para a concretização dos objetivos estratégicos.

2.11__Aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, foram definidos, em conformidade com o art. 14.º do RJRU e com a inf. n.º 258/2025, de 18 de julho (aprovada pelo Executivo municipal em 25 de julho de 2025), um conjunto de incentivos e benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana (os quais dão-se aqui por integralmente reproduzidos), podendo usufruir dos mesmos, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há pelos menos 30 anos ou localizados na área de reabilitação em apreço e que preencham cumulativamente as seguintes condições em conformidade com o n.º1 do art. 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais publicado pelo Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual, nomeadamente:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do Dec. Lei n.º 95/2019, de 19 de julho (1), na redação atualizada;
- 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 (2) , respetivamente, em sede de primeira e segunda vistorias ao imóvel a reabilitar/reabilitado;



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 (3), na sua atual redação, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, na redação atualizada.

3 __ CONCLUSÃO:

3.1 __ Face ao exposto, propõe-se a realização da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Tabosa do Carregal a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, devendo a respetiva execução ser consubstanciada através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal.

3.2 __ Caso a Câmara Municipal decida pela proposta elencada no parágrafo anterior, deverá proceder à abertura do período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, propondo-se para o efeito, que decorra no prazo mínimo de 20 dias, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias após a publicação do Aviso no Diário da República, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do art. 89.º do Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (publicou o RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) na sua atual redação, por indicação do n.º4 do art. 17.º do RJRU.

4 __ TRAMITAÇÃO SUBSEQUENTE:

4.1 __ O Aviso de abertura do período de discussão pública a que alude o ponto 3.2, deverá ainda ser divulgado na comunicação social e na página eletrónica do Município de Sernancelhe, conforme determina o n.º1 do art. 89.º do RJGT por indicação do n.º4 do art. 17.º do RJRU.

4.2 __ Simultaneamente com a submissão do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ao procedimento de discussão pública, deverá aquele ser remetido ao IHRU por meios eletrónicos para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias ao abrigo do n.º3 do art. 17.º do RJRU.

4.3 __ Volvidos os procedimentos reportados nos pontos 3.1, 3.2, 4.1 e 4.2, a Câmara Municipal pondera os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, **propondo de seguida que a Assembleia Municipal proceda à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal a executar através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana correspondente, em consonância com o n.º1 do art. 17.º do RJRU.**

4.4 __ Recebidos os atos de aprovação indicados no parágrafo anterior, a Câmara Municipal procede ao envio da Operação de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal a concretizar através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, para publicação do Aviso na 2.ª



série do Diário da República e à divulgação na página eletrónica do município em conformidade com o n.º 5 do art. 17.º do RJRU.

4.5__Nos termos do n.º7 do art. 89.º do RJIGT por indicação do n.º4 do art. 17.º do RJRU, ambos conjugados com o n.º1 do art. 17.º do último Regime aqui identificado, **são obrigatoriamente públicas todas as reuniões da câmara municipal e da assembleia municipal** que respeitem à elaboração e/ou aprovação (incluindo os atos indicados nos pontos 3.1 e 3.2 do presente documento) das operações de reabilitação urbana a desenvolver através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

4.6__De acordo com o ponto 2.10 do presente documento e da parte final do ponto 1 do Caderno I do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, por indicação do n.º1 do art. 20.º do RJRU, a Operação de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal a executar através do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, vigora pelo prazo de 15 anos**, sendo que, findo este prazo, nada obsta que possa ser aprovada nova Operação de Reabilitação Urbana para a mesma área.

À consideração superior para decisão do órgão competente.”

RESOLUÇÃO

A Câmara Municipal deliberou por **unanimidade** aprovar a realização da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Tabosa do Carregal a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana de Tabosa do Carregal, e que se proceda à abertura do período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Tabosa do Carregal, com o prazo mínimo de 20 dias.

Despachos

- A 17/10/2025, Maria De Lurdes Ferreira Caiado, na qualidade de Chefe de Divisão: "Subcrevo"

Por ser verdade emite o presente Certificado que vai assinado eletronicamente.

A Câmara Municipal de Sernancelhe, à data da assinatura eletrónica.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

