

CERTIDÃO

PROCESSO N.º	ÓRGÃO COLEGIAL	DATA DA SESSÃO/REUNIÃO
3366/2025	Câmara Municipal	14/11/2025

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

PROCESSO 3366/2025. PROPOSTA DE REALIZAÇÃO DO PERU DA SARZEDA

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 Sarzeda, a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana correspondente, através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Sarzeda, 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, conjuntamente, com o programa de ação e a operacionalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, através da identificação das ações, hierarquização e programação



temporal das mesmas, programa de financiamento e investimento, bem como, 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 Sarzeda foi aprovada pela Assembleia Municipal de Sernancelhe em 28 de fevereiro de 2025, sob proposta da Câmara Municipal de 18 de fevereiro de 2025, tendo o respetivo ato sido publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º51, de 13 de março de 2025, através do Aviso n.º 6921/2025/2, bem como, enviada ao IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e aos serviços informáticos municipais em 4 de março 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.

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

Código Validação: 7KJA5RDAED733NWJFWJTK476X
Verificação: <https://sernancelhe.balcacoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestions | Página 2 / 19

Código Validação: 7KJA5RDAED733NWJFWJTK476X
Verificação: <https://sernancelhe.balcacoelectronico.pt/>
Documento assinado eletronicamente na plataforma esPublico Gestions | Página 2 / 19



a) __A Operação de Reabilitação Urbana Simples “*consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente 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 Sarzeda (esta indicada no ponto 1 da presente informação), onde os objetivos estratégicos assentam na visão estabelecida para o aglomerado da Sarzeda, 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;

Objetivo Estratégico 5: Valorizar a identidade e património.

2.9 __Definidos os objetivos estratégicos, foi estabelecido um conjunto de 16 (dezassex) ações que permitirão concretizar a visão preconizada para o território em causa, nomeadamente:



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

Localizadas nos seguintes termos:





Figura 1

Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARIU) de Sarzeda

Ações previstas: 41 PERUSAR

- | | |
|--|--|
| PERUSAR-01 Requalificação do Largo da Igreja | PERUSAR-10 Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio" |
| PERUSAR-02 Requalificação do Largo da Fonte | PERUSAR-11 Valorização do Percorso Turístico "Serra da Formosa" |
| PERUSAR-03 Requalificação do Largo da Capela de S. Sebastião | PERUSAR-12 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade |
| PERUSAR-04 Requalificação do Largo de S. João | PERUSAR-13 Reabilitação do edifício de propriedade privada |
| PERUSAR-05 Requalificação do espaço de esplanada "Nossa Senhora do Fátima" | PERUSAR-14 Programa "Apoio à reabilitação privada" |
| PERUSAR-06 Requalificação da Av. Liberdade | PERUSAR-15 Programa "Segunda habitação" |
| PERUSAR-07 Requalificação e valorização dos tanques e fontes | PERUSAR-16 Realização de ações de promoção de cultura e lazer |
| PERUSAR-08 Requalificação do espaço exterior da ADR de Sarzeda | |
| PERUSAR-09 Requalificação do Cemitério em mais estado de conservação | |

Prevendo-se para o efeito um **investimento total de 8.053.300,00€** para a implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Sarzeda, dos quais 6.894.350,00€ respeitam ao investimento privado e 1.158.950,00€ 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
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 Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"																
PERUSAR-11 Valorização do Percorso Turístico "A Serra do Pereiro"																
PERUSAR-12 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade																
PERUSAR-13 Reabilitação de edifícios 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																

Hierarquização das ações:

	AÇÕES	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	Ações que suportam e complementam as ações estruturantes, concorrendo a par das ações estruturantes para a concretização dos objetivos estratégicos.

2.11__ Quando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Sarzeda, foram definidos, em conformidade com o art. 14.º do RJRU e com a inf. n.º 17/DTOU/2025, de 10 de fevereiro (aprovada pela Assembleia Municipal em 28 de fevereiro de 2025 sobre propostas da Câmara Municipal em 18 de fevereiro 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 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 Sarzeda a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Sarzeda, devendo a respetiva execução ser consubstanciada através do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Sarzeda.

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 Sarzeda, 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 RJIGT – 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 RJIGT 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 __Volidos 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 Sarzeda 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 Sarzeda 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 RJGT 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 Sarzeda 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 Sarzeda a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana da Sarzeda, e que se proceda à abertura do período de discussão pública do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Sarzeda, com o prazo mínimo de 20 dias.

Despachos

- A 05/11/2025, Maria De Lurdes Ferreira Caiado, na qualidade de Chefe de Divisão: "Subscrevo"

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

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

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE

