



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CADERNO I – Relatório Final | Dezembro de 2025

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO SEIXO
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DATA	REVISÃO / ALTERAÇÃO	OBSERVAÇÕES	VERIFICOU
DEZEMBRO 2025	Versão PRELIMINAR	PERU do SEIXO - Relatório Preliminar	AQ
DEZEMBRO 2025	Versão FINAL	PERU do SEIXO - Relatório Final	AQ

FICHA TÉCNICA

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

Índice

1. INTRODUÇÃO	10
2. ENQUADRAMENTO	15
2.1. ENQUADRAMENTO CONCEPTUAL E ESTRATÉGICO	15
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	19
2.3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	28
2.3.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Norte	29
2.3.2. Plano Diretor Municipal de Sernancelhe	32
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	37
3.1. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	37
3.1.1. Enquadramento histórico	37
3.1.2. Evolução da Forma Urbana.....	38
3.1.3. Património Cultural	40
3.1.4. População e socio economia	42
3.1.5. Edificado	49
3.1.6. Espaço Público.....	62
3.2 DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO	74
4. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA PARA SEIXO	76
4.1. VISÃO	76
4.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	77
4.3. MODELO ESTRATÉGICO TERRITORIAL	79
5. PROGRAMA DE AÇÃO DO PERU	82
5.1. IDENTIFICAÇÃO DAS AÇÕES	82
5.2. HIERARQUIZAÇÃO E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES ...	91
5.3. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	93
6. OPERACIONALIZAÇÃO DO PERU	97
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. EDIFICADO.....	117
6.6.2. ESPAÇO PÚBLICO	124
BIBLIOGRAFIA	130

ANEXOS..... 134

ANEXO A – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DAS AÇÕES

ANEXO B – FICHAS DE AÇÃO/PROJETO

ANEXO C – BENEFÍCIOS FISCAIS NA ARU DO SEIXO (FICHAS-RESUMO)

Índice de Figuras, Quadros e Tabelas

FIGURAS:

Figura 1 - Limite da ARU do Seixo	11
Figura 2 - Processo de aprovação de ORU	14
Figura 3 - NUT III da Região Norte	19
Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU do Seixo	20
Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe.....	21
Figura 6 – Modelo territorial do PROT-NORTE (a aguardar aprovação).....	29
Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe	34
Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo	35
Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano do Seixo	39
Figura 10 - Património Cultural –Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Património arqueológico e Outros Elementos de Interesse na ARU do Seixo	40
Figura 11 – Património cultural da ARU do Seixo	42
Figura 12 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita	43
Figura 13 - População residente na ARU do Seixo, em 2011	45
Figura 14 - População residente na ARU do Seixo, em 2021	45
Figura 15 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU do Seixo (2011);	46
Figura 16 - Número de edifícios clássicos na ARU do Seixo: à esquerda em 2011, e à direita em 2021	50
Figura 17 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo.....	50
Figura 18 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios habitacionais.....	51
Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios com habitação, comércio e serviços	51
Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – Anexos.....	51
Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – Armazém.....	52
Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios com equipamentos de utilização coletiva	52
Figura 23 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU do Seixo	53
Figura 24 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU do Seixo.....	54
Figura 25 - Edifícios devolutos na ARU do Seixo	55
Figura 26 - Estado de conservação do edificado na ARU do Seixo	57
Figura 27 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU do Seixo.....	57
Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU do Seixo	57
Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU do Seixo	58
Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU do Seixo	58
Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU do Seixo	58
Figura 32 - Edifícios com qualidade arquitetónica na ARU do Seixo	59
Figura 33 - Edifícios por época de construção na ARU do Seixo.....	60
Figura 34 - Materiais usados na construção do edificado na ARU do Seixo.....	60
Figura 35 - Materiais usados na construção do edificado na ARU do Seixo.....	61
Figura 36 - Tipo de estrutura do edificado na ARU do Seixo.....	61
Figura 37 – Toponímia da rede viária da ARU do Seixo	62
Figura 38 – Rede viária da ARU do Seixo.....	63
Figura 39 - Rede viária principal na ARU do Seixo	64
Figura 40 - Rede viária secundária.....	64
Figura 41 - Rede viária classificada como “Outros”	65
Figura 42 – Tipologia de Espaço público da ARU do Seixo	66
Figura 43 - Principais largos da ARU do Seixo	66
Figura 44 - Outros largos da ARU do Seixo.....	67
Figura 45 – Espaços Verdes da ARU do Seixo	67
Figura 46 – Espaços Verdes da ARU do Seixo	68
Figura 47 – Espaços arborizados na ARU do Seixo	68

Figura 48 – Capacidade polarizadora do espaço público na ARU do Seixo	69
Figura 49 – Tipos de movimentos pedonais na ARU do Seixo	70
Figura 50 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU do Seixo	71
Figura 51 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU do Seixo	71
Figura 52 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU do Seixo	72
Figura 53 - Estado de conservação do espaço público na ARU do Seixo.....	73
Figura 54 - Potencialidades do centro urbano do Seixo.....	77
Figura 55 - Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano do Seixo.....	80
Figura 56 - Localização das Ações Propostas	84
Figura 57 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de estadia	86
Figura 58 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de circulação (vias)	88
Figura 59 - Localização das Ações de reabilitação do edificado	90
Figura 60 - Requisitos para financiamento através de IFRRU	106
Figura 61 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício.....	116
Figura 62 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho.....	118
Figura 63 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento	118
Figura 64 – Exemplos de portas e janelas em madeira	120
Figura 65 – Exemplos de elementos em ferro	121
Figura 66 – Exemplos de paredes exteriores em alvenaria de pedra	122
Figura 67 – Espaços públicos de circulação	126
Figura 68 – Espaços arborizados, em espaço verde sem caldeira; em espaço de circulação, sem caldeira; com caldeira subdimensionada; ou em caldeira com dimensões adequadas e função de banco	126

TABELAS:

Tabela 1 – População Residente no concelho de Sernancelhe e na UF de Sernancelhe e Sarzeda	44
Tabela 2 – População residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU do Seixo, em 2021	44
Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU do Seixo, em 2011 e 2021.....	46
Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU do Seixo, em 2011.....	47
Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda,.....	48
Tabela 6 – Parque Habitacional do concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda e na ARU do Seixo, em 2021	49
Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU do Seixo	54
Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual	55
Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU do Seixo.....	56
Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção na ARU do Seixo	59
Tabela 11 – Objetivos estratégicos para o PERU do Seixo	78
Tabela 12 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana do Seixo	83
Tabela 16 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento.....	94
Tabela 17 - Valores de investimento para o PERU do Seixo.....	95
Tabela 18 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NGPH e os instrumentos de política de habitação.....	104
Tabela 16 – Investimento público na ARU do Seixo	110

QUADROS:

Quadro 1 – Eixos e medidas do Programa Nacional de Habitação 2022 -2026.....	19
Quadro 2 - Objetivos Estratégicos das ARU de Sernancelhe	28
Quadro 3 - Desafios Territoriais e Opções Estratégicas de Base Territorial para a Região Norte	31
Quadro 4 - Desígnios e Opções Estratégicas de Base Territorial do Modelo Territorial do PDM de Sernancelhe ..	33
Quadro 5 - Opções estratégicas e objetivos específicos do PDM de Sernancelhe	36
Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU do Seixo	75
Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas na ARU do Seixo Legenda: E – Ações Estruturantes; C – Ações Complementares	92

Quadro 8 – Programação temporal/Calendarização do Programa de Ação da ORU do Seixo	93
Quadro 9 - Princípios base de intervenção em edifícios com sistema construtivo tradicional.....	119
Quadro 10 - Critérios para garantir as necessárias condições de circulação dos peões	125
Quadro 11 - Princípios de intervenção em espaço público.....	128

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
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) do Seixo**, situada na União de Freguesias (UF) de Sernancelhe e Sarzeda, na zona este 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 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 do Seixo 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 6923/2025/2, de 13 de março.

O **âmbito temporal da ORU do Seixo 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 do Seixo, 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.

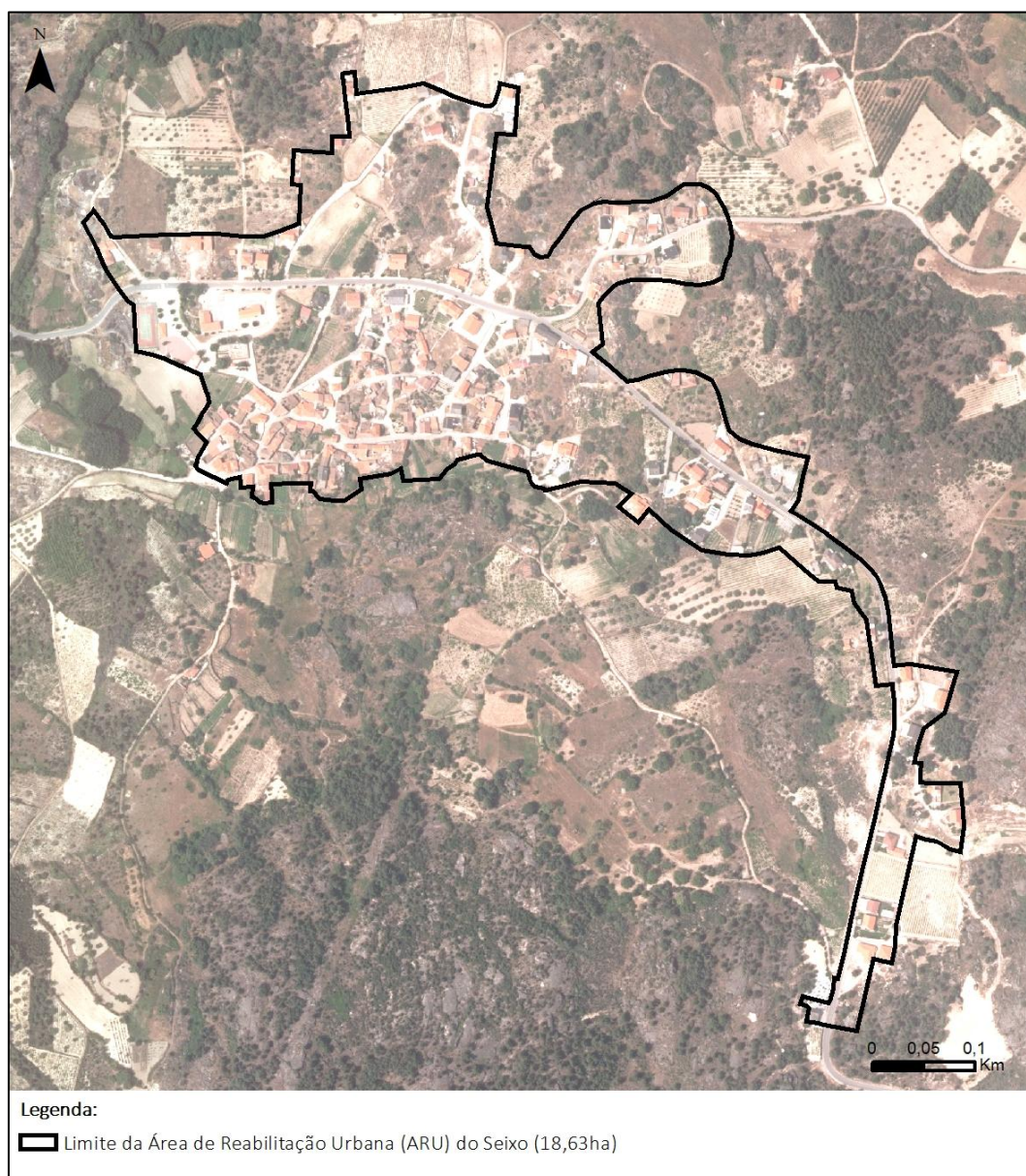


Figura 1 - Limite da ARU do Seixo

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 do Seixo:

- 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 do Seixo, 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 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.

Eixo 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.

Eixo 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.

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 do Seixo encontra-se dividido em seis capítulos, dedicando-se o primeiro e presente capítulo à apresentação do âmbito, enquadramento e procedimento legal. Seguidamente, o segundo capítulo procede ao enquadramento da ARU a nível territorial e dos instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor.

De seguida, no terceiro capítulo, é realizada 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, apresenta o seu modelo de gestão e instrumentos de execução, bem como algumas diretivas técnicas para a reabilitação urbana.

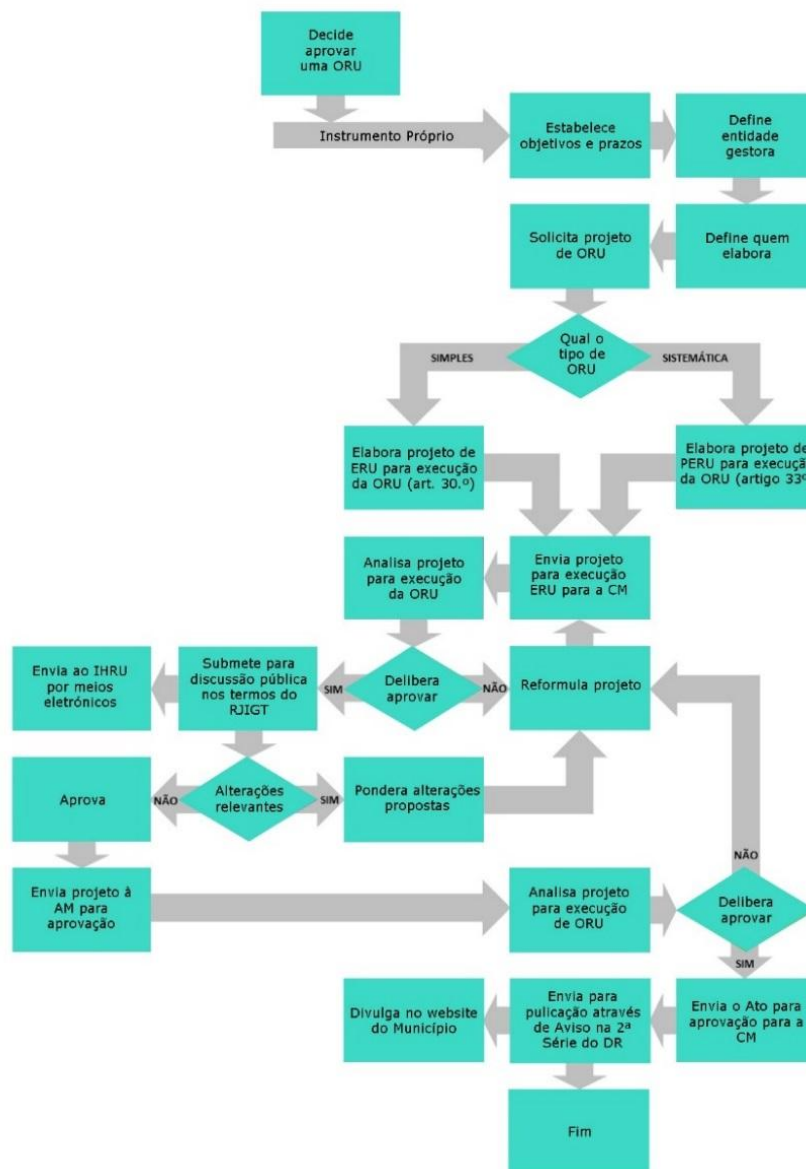


Figura 2 - Processo de aprovação de ORU
Fonte: IHRU, I.P., 2013

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 descriminando 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
Eixo 1 — Reforçar e qualificar o parque habitacional público, enquanto resposta permanente	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
Eixo 2 — Garantir respostas de emergência para situações de risco e emergência social	Medida 5 - Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário — BNAUT
	Medida 6 - Programa Porta de Entrada
Eixo 3 — Incentivar a oferta privada de arrendamento a custos acessíveis	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
Eixo 4 — Reforçar a estabilidade e confiança no mercado habitacional	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
Eixo 5 — Qualificar os espaços residenciais e promover uma maior coesão territorial	Medida 16 - Da habitação ao habitat
	Medida 17 - Programas de mobilidade habitacional

EIXOS	MEDIDAS
	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.
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

Sernancelhe situa-se na zona 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. Pertence à 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).

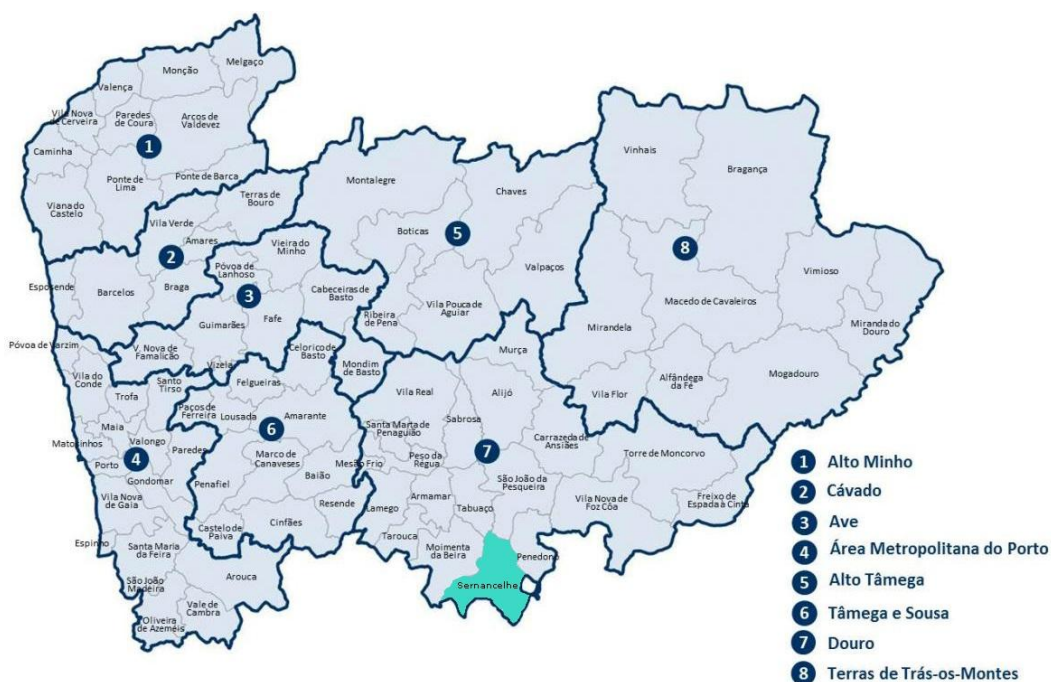


Figura 3 – NUT III da Região Norte
Fonte: CCDRN, 2015

O concelho de Sernancelhe apresenta uma área total de 228,6 Km² 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./km².

A ARU do Seixo, com uma área de 18,63 hectares, situa-se na UF de Sernancelhe e Sarzeda, distando cerca de 8,5km da Vila de Sernancelhe (sede do concelho). Contudo, e apesar da sua relativa proximidade ao centro de Sernancelhe, possui uma localização periférica no município, situando-se a 10 Km do concelho vizinho de Penedono (distanto apenas 1,2 Km de Beselga). O principal acesso viário ao Seixo é realizado através da EN229, uma estrada nacional que liga Viseu a S. João da Pesqueira

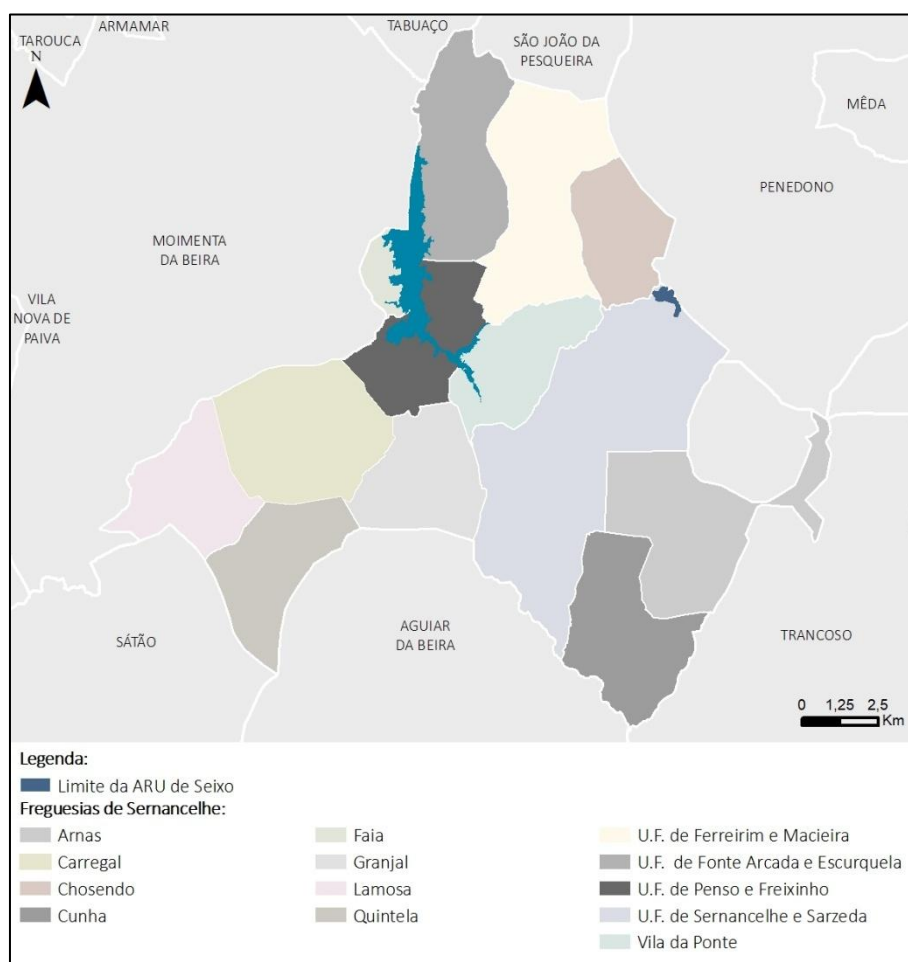


Figura 4 - Enquadramento Territorial da ARU do Seixo

O aglomerado do Seixo caracteriza-se pelas suas habitações típicas, em alvenaria de pedra, tendo como principais pontos de interesse a Igreja Paroquial, a Capela de Nossa Senhora da Esperança, o padirão, o Cemitério e o marco

da Ordem de Malta. Apresenta espaços de comércio e serviços, gerando uma estrutura e dinâmica urbana que caracteriza esta área. É ainda de destacar o dinamismo e sentido de comunidade desta área urbana.

No âmbito do PDM de Sernancelhe, Seixo encontra-se identificado como aglomerado de nível 4 (local), possuindo relevância pela sua relação com Sarzeda (e daí com a sede de concelho), sendo ainda importante a nível extraconcelhio, efetuando interligação com Penedono e Mêda.

Para além da ARU do Seixo, 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 do Seixo se encontra alinhada com as políticas de reabilitação urbana do concelho foi elaborado o Quadro 2, que apresenta os objetivos estratégicos das restantes ARU.

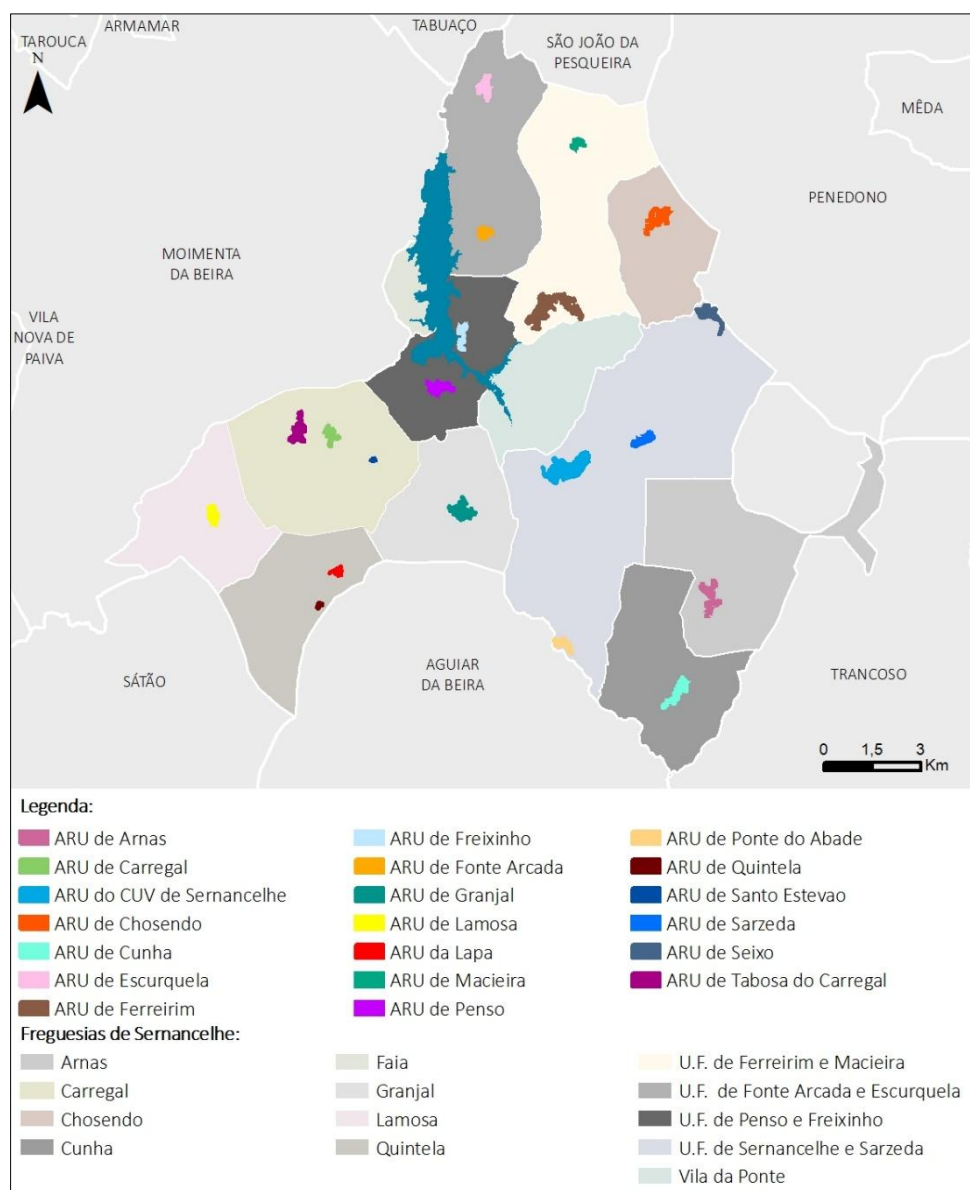


Figura 5 - Localização das ARU existentes no concelho de Sernancelhe

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;

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;
- 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 carater 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 Ferreira

- 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 Ferreira

- 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

- 1.6. Promoção do Património Cultural Material e Imaterial de Freixinho como elemento de diferenciação e divulgação;
- 1.7. Reabilitação e dinamização dos edifícios antigos com maior valor identitário;
- 1.8. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 1.9. Qualificação e valorização do espaço público existente, com vista à criação de espaços de proximidade para o recreio e lazer da população residente;
- 1.10. 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

- 2.6. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.7. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.8. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.9. 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

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

ARU DE FONTE ARCADEA

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

- 2.5. Promoção da inclusão social e mobilização das comunidades locais para o processo de regeneração urbana;
- 2.6. Promoção da equidade e coesão territorial no acesso aos equipamentos e serviços públicos por parte das pessoas socialmente mais desfavorecidas;
- 2.7. Promoção de uma oferta cultural diversificada, inclusiva e diferenciada;
- 2.8. 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

- 3.4. Promoção de uma estratégia de atração de novos residentes e fomento da segunda habitação;
- 3.5. Reabilitação do edificado em mau estado de conservação;
- 3.6. 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 carácter 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 ABADE

1 – Reforçar o carácter, 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;
- 1.3. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- 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;
- 1.5. Promoção da estrutura ecológica urbana, através da promoção dos espaços verdes e permeáveis e da introdução de vegetação em contexto urbano.

2 – Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano de Ponte do Abade

- 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 – Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano de Ponte do Abade

- 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 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 SARZEDA

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.

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 do Seixo 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	5.1. Estabelecer uma nova leitura do capital natural

COMPONENTE	OPÇÃO ESTRATÉGICA
SEU CAPITAL NATURAL, POR INTEIRO	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
	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
D7 – UM NORTE MAIS PRÓSPERO E INOVADOR EM TODOS OS LUGARES	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
	7.4. Impulsionar uma ruralidade de oportunidades
	7.5. Atribuir uma nova centralidade à floresta
D8 – UM NORTE MAIS CONECTADO, ACESSÍVEL, DIGITAL E DESCARBONIZADO	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
	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
D9 – UM NORTE MAIS POLICÊNTRICO PARA UM SISTEMA TERRITORIAL MAIS COESO	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
	9.4. Promover a inovação e a qualidade intraurbana
D10 – UM NORTE QUE REFORÇA SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL E A SUA GOVERNANÇA	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 do Seixo:

- 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
Um território mais Aberto e Atrativo: Desencravar e Irradiar	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
Um território mais dinâmico e competitivo: Diversificar e Qualificar	Consolidar o papel e a importância económica do sector agroindustrial
	Reforçar o turismo como atividade geradora de mais-valias
Um território mais Equilibrado e Ordenado: Estruturar e Harmonizar	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
Um território mais Sustentável e com Qualidade de Vida: Preservar e Universalizar	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. Este setor distingue-se pelos seus valores naturais e paisagísticos que constituem um importante fator de atratividade, observando-se ainda uma forte expressividade da atividade agrícola, sendo os seus principais aglomerados Vila da Ponte e Ferreirim. 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 do Seixo enquadra-se na **Unidade Territorial 2.1 – Sernancelhe**, que “constitui uma área central do município, não só a nível administrativo, mas também a nível dos equipamentos e infraestruturas e engloba o principal aglomerado populacional do concelho”. O povoamento nesta unidade encontra-se fortemente associado à sua rede viária principal, nomeadamente a EN229, da EN226, da EM582, da EM582-1 e da EM584.

Esta unidade territorial apresenta, a nível produtivo, áreas de ocupação agrícola e áreas de ocupação florestal sobretudo no sector mais a norte e oeste, existindo ainda manchas de ocupação agroflorestal, como se verifica na envolvente do aglomerado do Seixo. Os principais estabelecimentos de comércio e serviços localizam-se na sede de concelho, possuindo um número significativo de funções urbanas, polarizando todos os aglomerados desta unidade, articulando os aglomerados de Ponte do Abade, Cunha, Tabosa da Cunha, Arnas, Sarzeda, Seixo e Granjal.

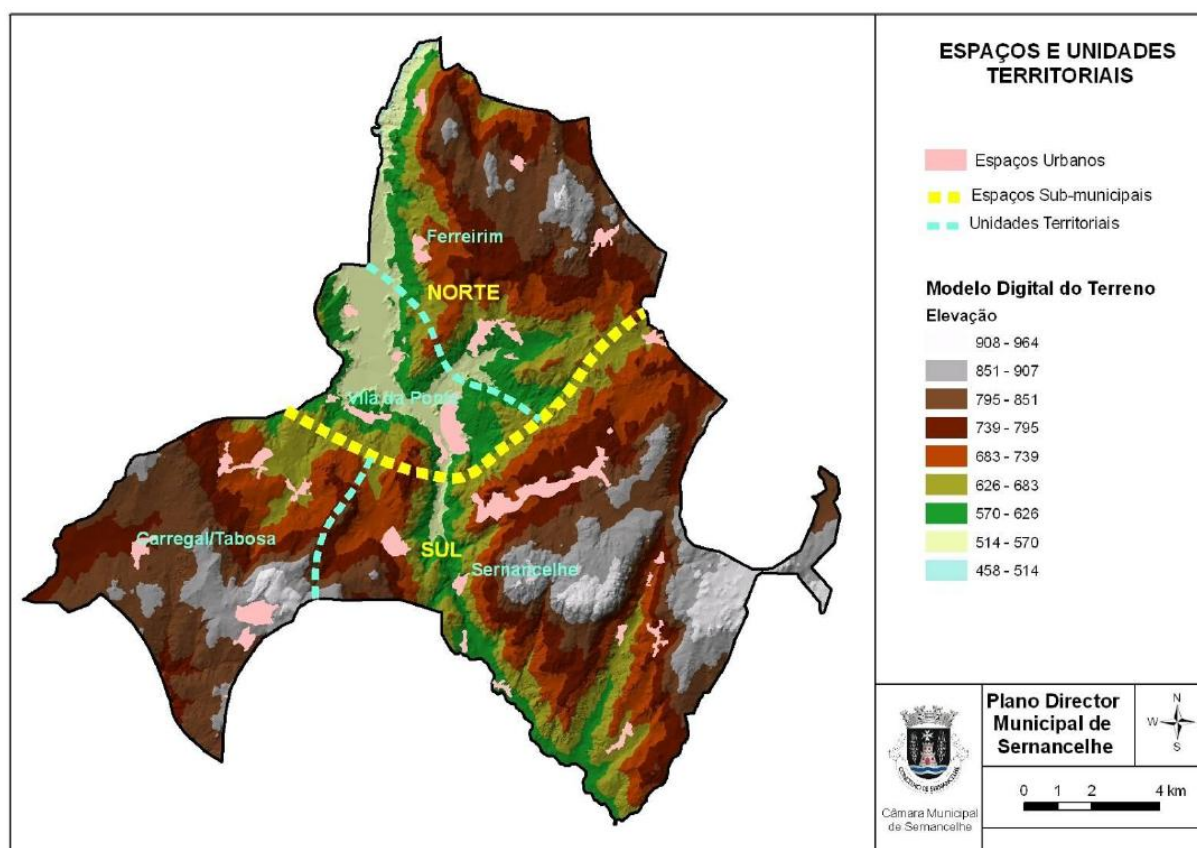


Figura 7 - Espaços e Unidades Territoriais de Sernancelhe
Fonte: CM Sernancelhe, 2012: 114

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

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

- Espaços de uso especial – equipamentos.

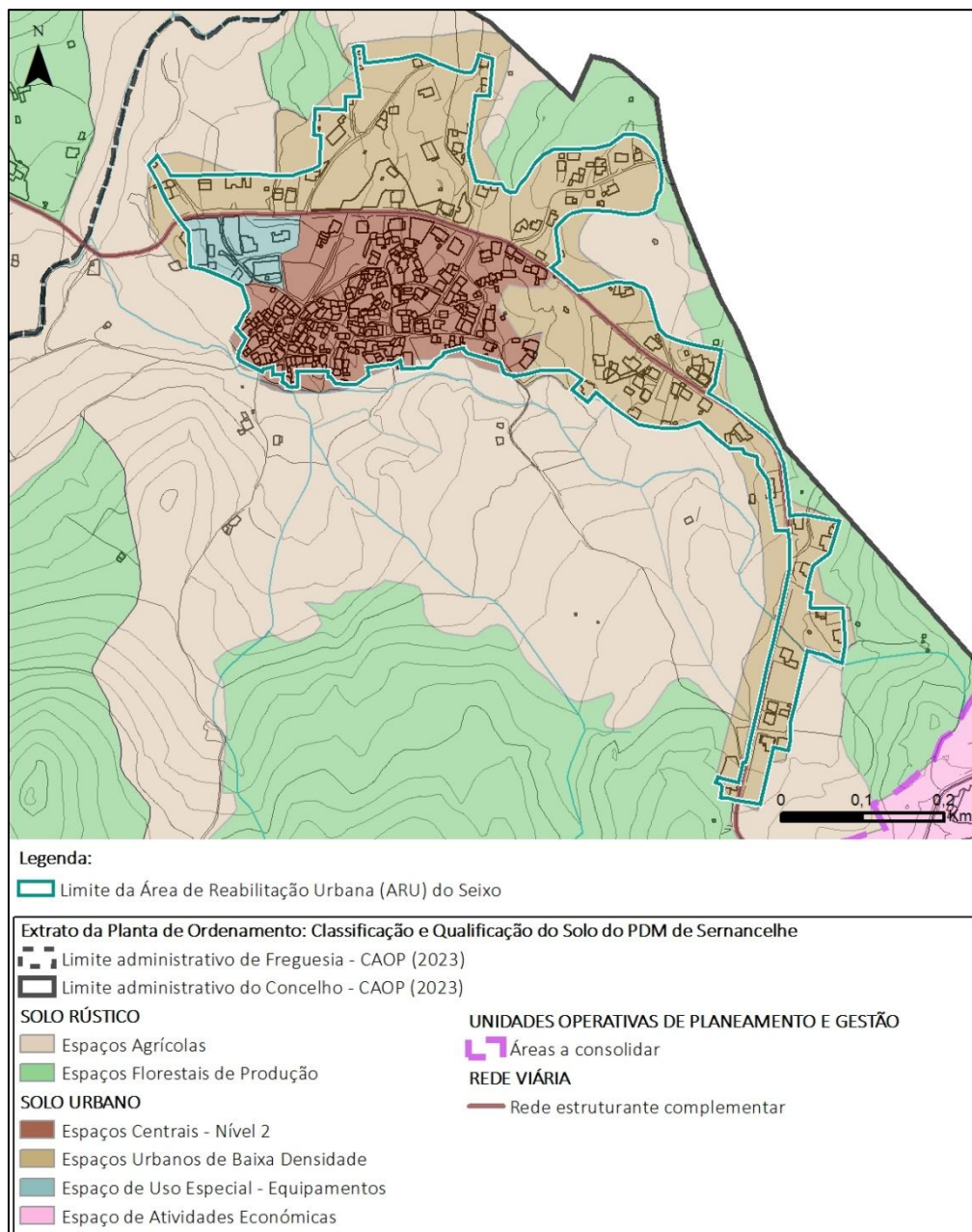


Figura 8 – Extrato da Planta de Ordenamento: Classificação e qualificação do solo
Fonte: CM Sernancelhe, 2012

No âmbito do PDM de Sernancelhe, consideram-se ainda as seguintes opções estratégicas do PDM e respetivos objetivos específicos como suscetíveis de influenciar a estratégia da reabilitação urbana no centro urbano do Seixo identificados no Quadro seguinte.

Como se verifica pela sua análise, a estratégia para a ORU do Seixo possui complementaridade com a grande maioria das opções estratégicas estabelecidas para o concelho de Sernancelhe, destacando-se pelas suas especificidades territoriais, as seguintes: “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”, “7. Preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo eficiente os recursos naturais e prevenir e minimizar os riscos” 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 do Seixo.

OPÇÕES TERRITORIAIS	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ARU DO SEIXO
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	X
	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	
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	X
	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

A caracterização da ARU do Seixo, que se apresenta ao longo do presente capítulo, teve como objetivo geral perceber as dinâmicas, pontos fortes e fracos e aferir a identidade deste aglomerado urbano. 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.

No que concerne às bases de dados e elementos bibliográficos analisados, destacam-se de modo especial os dados disponibilizados pelo INE, concretamente os Censos 2011 e 2021 – BGRI (Base Geográfica de Referenciação de Informação), que foi determinante para o estudo da População, Socio economia, Estrutura Urbana e Parque edificado. 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 surgiu em 960, quando a Condessa D. Flámula ordenou 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.

De acordo com Moreira (1929), o Seixo, apesar de atualmente integrar a União de freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e anteriormente a 2013 pertencer à freguesia de Sarzeda (na altura extinta), foi *“eclesiasticamente, uma freguesia independente”*, tendo como orago Santa Maria Madalena. A própria localização geográfica, apresentando-se a cerca de 5 Km de Sarzeda, e situando-se no limite concelhio, induz para a sua autonomia física, estrutural e funcional. Ficando relativamente próxima da estrada romana de Trancoso, Pinhel e Almeida, teve, em tempos, alguma importância pelas pessoas que atravessavam este território.

Não existem muitos indícios sobre a origem deste aglomerado, embora na antiga freguesia de Sarzeda, os vestígios mais antigos pareçam remontar à época medieval, como comprovam as diversas sepulturas escavadas na rocha encontradas em vários locais na envolvente.

Existem ainda evidências que este território já pertenceu à Ordem de Malta, como comprovam os marcos encontrados, entre os quais o localizado no muro do cemitério. Durante as invasões francesas, esta área terá sido devastada, à semelhança de outras povoações localizadas na margem direita do Rio Távora, causando o abandono pela população.

3.1.2. Evolução da Forma Urbana

Neste subcapítulo, apresenta-se uma análise da **evolução do território e da estrutura** da ARU do Seixo, que permite 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, no tocante ao número de edifícios construídos, bem como a respetiva época de construção. Contudo, importa clarificar que este indicador pode corresponder à época de construção do edifício propriamente dito ou à sua total reconstrução/transformação, sendo essencial efetuar uma análise crítica e criteriosa destes dados.

Segundo os dados da BGRI 2021, na ARU do Seixo, existiam 24 edifícios anteriores a 1945. Entre 1946 e 1980, assinala-se um pico construtivo, no qual surgiram 78 novos edifícios. Entre 1981 e 2000, assinalam-se mais 34 edificações. O decréscimo de construções acentua-se ainda mais no intervalo entre 2001 e 2010, em que se volta a assistir a uma diminuição da intensidade de construção, contando com apenas 8 novos edifícios. Na última década, de 2011 a 2021, regista-se a edificação de apenas 6 edifícios.

A evolução da estrutura urbana pode ser analisada com base no estudo das várias subsecções estatísticas, verificando-se as áreas em que ocorreu maior dinamismo urbanístico e em que época. Esta análise permite identificar quais as zonas em que existem mais edifícios construídos em cada um destes períodos, podendo-se aferir quais as áreas de edificação mais antigas e recentes.

Verifica-se, assim, que a zona com origem mais remota na ARU do Seixo localiza-se na sua parte ocidental, em particular na área junto à Igreja, prolongando-se depois para leste até à Capela. Esta zona, caracterizada pela edificação mais compacta, foi distinguida como **núcleo primitivo** da ARU do Seixo e a restante área, de génese mais recente, como **área de expansão**, conforme ilustrado no cartograma seguinte.

De facto, uma análise da estrutura urbana do núcleo primitivo permite verificar que aqui o edificado surge de forma bastante concentrada, em pequenos quarteirões, organizados pelas vias estreitas e sinuosas, cuja principal função é possibilitar o acesso direto às habitações. Em alguns locais, surgem pequenos alargamentos que formam áreas de encontro e sociabilização, enquanto estabelecem momentos de desafogo na malha urbana. O edificado,

predominantemente em granito, possui, na sua generalidade, um ou dois pisos, desenvolvendo-se de forma linear ao longo das vias. Os principais elementos identitários que surgem nesta área são a Igreja paroquial, a Capela de Nossa Senhora da Esperança, o padirão e o cemitério. É ainda de realçar a existência de alguns elementos de água (tanques e fontes), à semelhança de outros aglomerados do concelho.

Em comparação, a área de expansão possui uma malha urbana bastante mais aberta, em resultado da edificação que vai surgindo de forma mais “dispersa” pelo território. Verifica-se que as edificações surgem de forma mais isolada, embora mantendo a estruturação ao longo da via, mas apresentando algum distanciamento face aos edifícios vizinhos. Frequentemente, o edificado encontra-se associado a jardins, quintais, parcelas agrícolas e pequenas bouças. Os arruamentos possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso, tendo como principal função promover a mobilidade e conetividade dentro do aglomerado e com o exterior.

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.

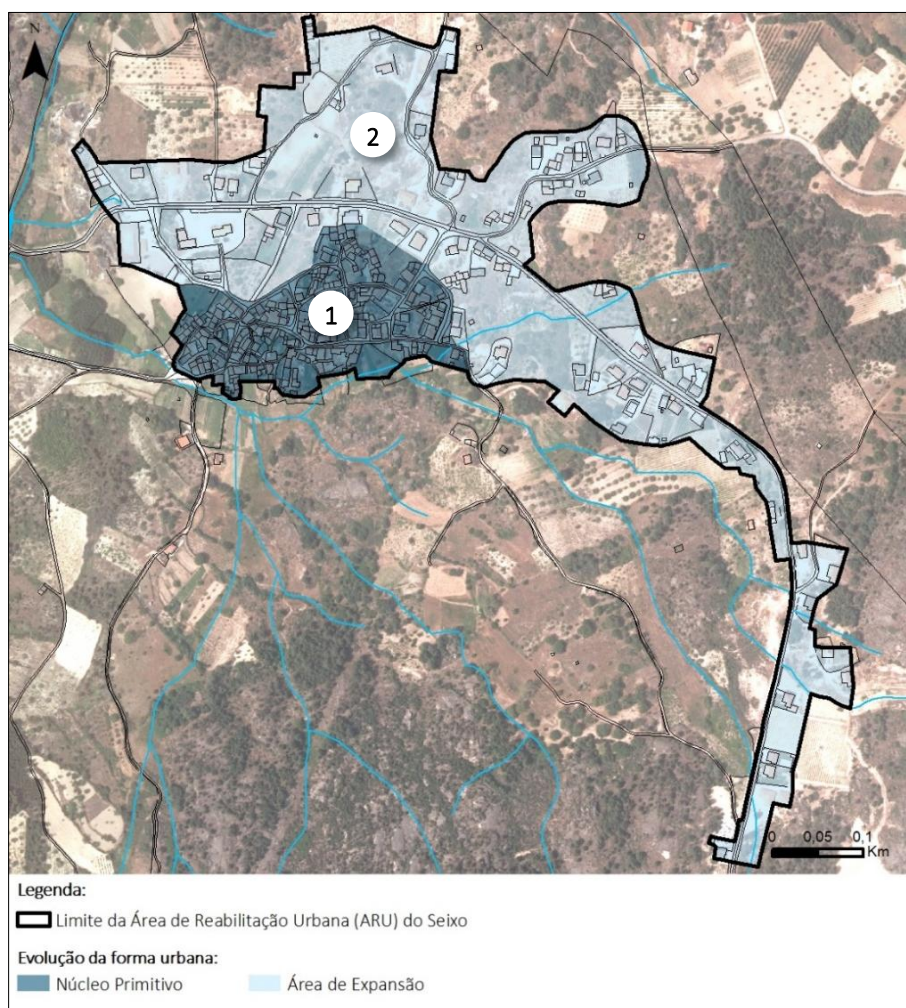


Figura 9 – Evolução da estrutura urbana do núcleo urbano do Seixo
1 – Núcleo primitivo, 2 – Área de Expansão.

3.1.3. Património Cultural

No interior da ARU do Seixo, não existem bens imóveis classificados. Contudo, destacam-se alguns edifícios e elementos, pela sua relevância arquitetónica ou pela importância cultural, os quais se identificam em seguida.

Os principais elementos culturais constituem edifícios religiosos, nomeadamente a Igreja Paroquial e a Capela de Nossa senhora da Esperança. É ainda de realçar a existência de um marco da Ordem de Malta e Santinha (integrados no muro do cemitério), o Padrão do Seixo, e a escultura, bem como os tanques/fontes dispersos pelos pequenos alargamentos no aglomerado.

Destaca-se ainda, pelas importantes funções sociais, o Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão.

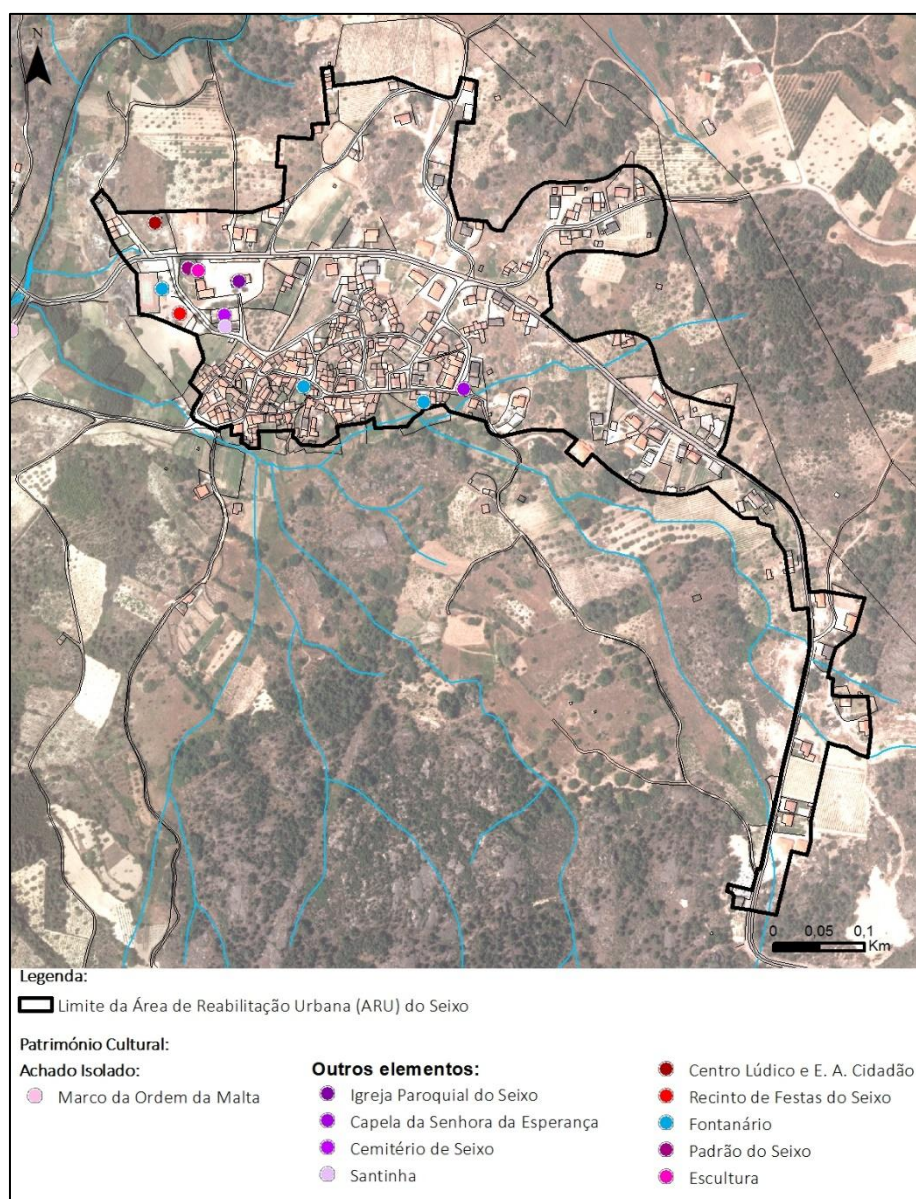


Figura 10 - Património Cultural –Elementos Não Classificados com Interesse Patrimonial, Património arqueológico e Outros Elementos de Interesse na ARU do Seixo

ELEMENTOS NÃO CLASSIFICADOS COM INTERESSE PATRIMONIAL

Igreja Paroquial do Seixo

Registada no SIPA com o número “IPA.00014846”, este edifício religioso localiza-se na Rua da Igreja, sendo um templo dedicado a Santa Maria Madalena. Possui as fachadas em cantaria aparente, em granito, com os cunhais firmados por pináculos. A fachada principal é rasgada por portal em arco de volta perfeita, encimado por óculo. Possui remate em empena com cruz no vértice. O adro está pavimentado em cubo de granito, encontrando-se envolvido por uma área verde arborizada.

Capela da Nossa Senhora da Esperança

Registada no SIPA com o código “IPA.00014849”, constitui um pequeno edifício religioso de planta retangular, cuja fachada principal possui uma porta com arco, encimada por uma cruz. Localiza-se no centro de um pequeno largo entre as ruas estreitas e sinuosas do aglomerado do Seixo. Junto à entrada, existem vasos com flores e um bloco granítico, com gravação.

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Marco da Ordem de Malta

Constitui um achado isolado, situado na entrada no aglomerado do Seixo, encontrando-se integrado no próprio muro do cemitério. Trata-se de um pequeno monólito de granito, datando do Século XVI, com a Cruz da Ordem de Malta gravada numa das faces. Não existem evidências que este elemento se encontre na sua localização original, sendo provável que tenha sido encontrado noutro local e instalado no sítio onde está presentemente.

OUTROS ELEMENTOS

Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão

Constitui um edifício anteriormente ocupado pela Escola Primária, cuja reabilitação permitiu instalar o Centro Lúdico do Seixo, sendo ponto de encontro da população sénior, acolhendo ainda as funções do serviço descentralizado da UF de Sernancelhe e Sarzeda.

Após a sua requalificação, foi inaugurado em novembro de 2024, tendo-lhe sido atribuído o nome do Dr. Joaquim Seixas, antigo presidente da Assembleia Municipal de Sernancelhe e vice-presidente da Câmara Municipal de Viseu.

Padrão do Seixo

Constitui um elemento com soco quadrangular, constituído por dois degraus, em cujo centro se eleva base monolítica, encimada por uma cruz. Localiza-se junto à Rua da Escola, num terreno relvado, na proximidade da Igreja Paroquial.

Tanques e fontes

Nos pequenos largos que pontuam o núcleo primitivo da ARU do Seixo, encontram-se tanques e fontes, que apresentando funções sociais, utilitárias e estéticas, ajudam a estruturar o território e conferir-lhe legibilidade. Assinalam-se os tanques situados ao longo da Rua do Outão, destacando-se o que se encontra na proximidade da Largo da Capela, bem como a pequena fonte junto ao campo de jogos, os quais embora de estrutura singela, possuem grande beleza.



Figura 11 – Património cultural da ARU do Seixo
Igreja Paroquial do Seixo (em cima, à esquerda) e Capela da Nossa Senhora da Esperança (em cima, à direita);
Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão (em baixo, à esquerda); Padrão do Seixo (em baixo, à direita)

3.1.4. População e socio economia

A análise e caracterização efetuada nos domínios da População e Socioeconomia teve como base principal os dados dos Censos 2011 e 2021, constantes da BGRI do INE, tendo sido consideradas as subsecções que melhor se adequavam ao estudo do território da ARU do Seixo e que se encontram representadas na imagem seguinte.

É de referir que nem todas as variáveis estavam disponíveis a nível da subsecção estatística para as duas décadas em análise, razão pela qual são aqui efetuadas referências aos dois dados censitários, em especial considerando que muitas das dinâmicas observadas ainda hoje se mantêm.

Segundo os dados disponibilizados pelo INE, a **população residente** em Sernancelhe revela um decréscimo populacional nos últimos 30 anos, a nível do concelho e também 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 esta anteriormente a 2013 encontrava-se dividida em duas freguesias, tendo sido efetuada a soma dos habitantes das duas, para efetuar uma comparação da informação.

Entre 1991 e 2021, a população residente no concelho diminuiu de 7.020 indivíduos para 5.692; porém, na UF de Sernancelhe e Sarzeda teve um aumento de cerca de 9%, passando de 1.605 para 1.755 indivíduos, conforme se pode verificar na Figura 12. No último intervalo temporal, entre 2011 e 2021, observa-se um ligeiro incremento do número de indivíduos residentes no concelho, que é acompanhado pela UF de Sernancelhe e Sarzeda, depois de um ligeiro decréscimo entre 2001 e 2011.

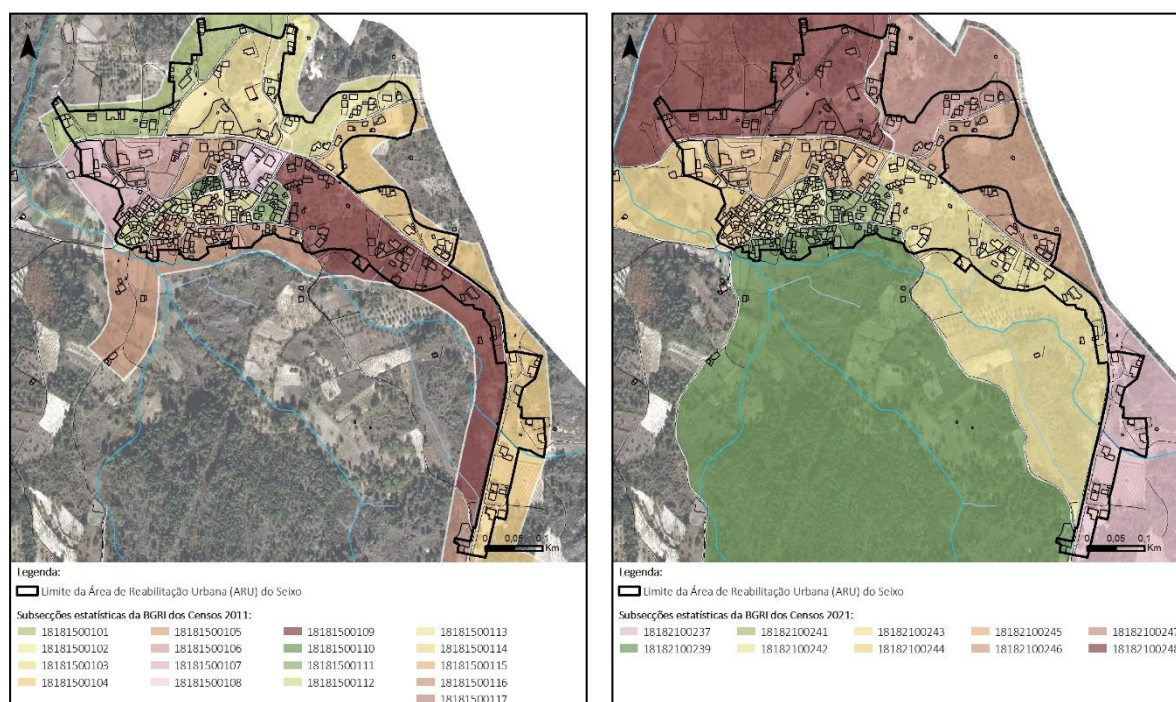


Figura 12 - Subsecções estatísticas da BGRI, referente aos Censos 2011, à esquerda, e aos Censos 2021, à direita
Fonte: INE, Censos 2011 e Censos 2021

Em 2011, segundo os Censos 2011, a população residente na ARU do Seixo era de 190 habitantes (94 homens e 96 mulheres), traduzindo-se numa densidade populacional de 10,2 hab./ha, existindo 72 famílias, indicativa de agregados familiares, de um modo geral, compostos por dois elementos (2,64).

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*	1.605	1.790	1.713	-
U.F. de Sernancelhe e Sarzeda	-	-	-	1.755
ARU do Seixo	-	-	190	176

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

Em 2021, a ARU viu a sua população decrescer para 176 habitantes, mantendo-se a igualdade na proporção entre homens e mulheres (50,5% homens e 49,5% mulheres) e diminuindo ligeiramente a densidade populacional para 9,4 hab./ha. O número de famílias aumentou para 75, o que implicou um ligeiro decréscimo do número de elementos (2,35).

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

N.º DE INDIVÍDUOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DO SEIXO
Residentes	5.692	1755	176
Masculinos	2.750	840	89
Femininos	2.942	915	87
N.º de famílias	2.326	669	75

Seguidamente apresentam-se dois cartogramas (Figura 13 e Figura 14) que ilustram a **distribuição dos indivíduos residentes** na ARU do Seixo respetivamente em 2011 e em 2021. A sua análise mostra que, em 2011, a população residente evidenciava uma maior concentração nas subsecções do centro para Este e Sul da ARU, enquanto as subsecções a Norte e Oeste apresentavam-se mais vazias.

Dez anos depois, verifica-se uma alteração dessa distribuição, tornando-se esta mais equitativa na generalidade da área da ARU, embora se denote uma concentração mais evidente nas subsecções a Norte da ARU do Seixo.

Na Figura 15 ilustra a **distribuição das famílias** neste aglomerado urbano nos dois anos censitários, observando-se que em 2011 havia uma maior concentração das famílias na ARU do Seixo nos espaços a Sul da Rua da Escola, do Centro para Este da ARU, em oposição aos espaços a nascente, que apresentavam os números mais baixos. No ano de 2021, verificava-se uma maior concentração das famílias na zona Noroeste da ARU, à semelhança do que se verificava com a concentração de população, denotando-se uma distribuição média equitativa no restante território.

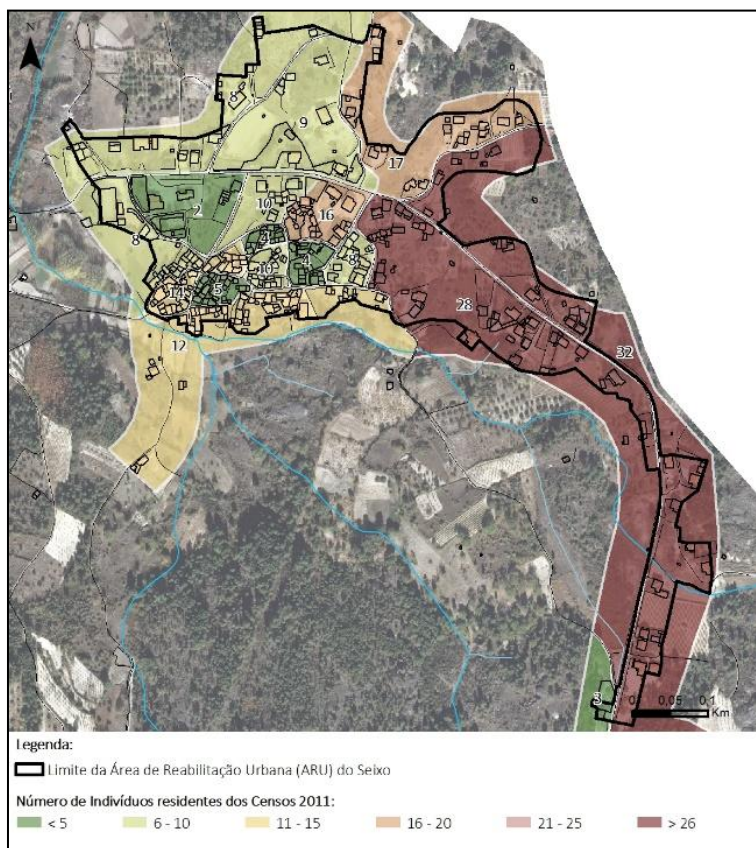


Figura 13 - População residente na ARU do Seixo, em 2011

Fonte: INE, Censos 2011

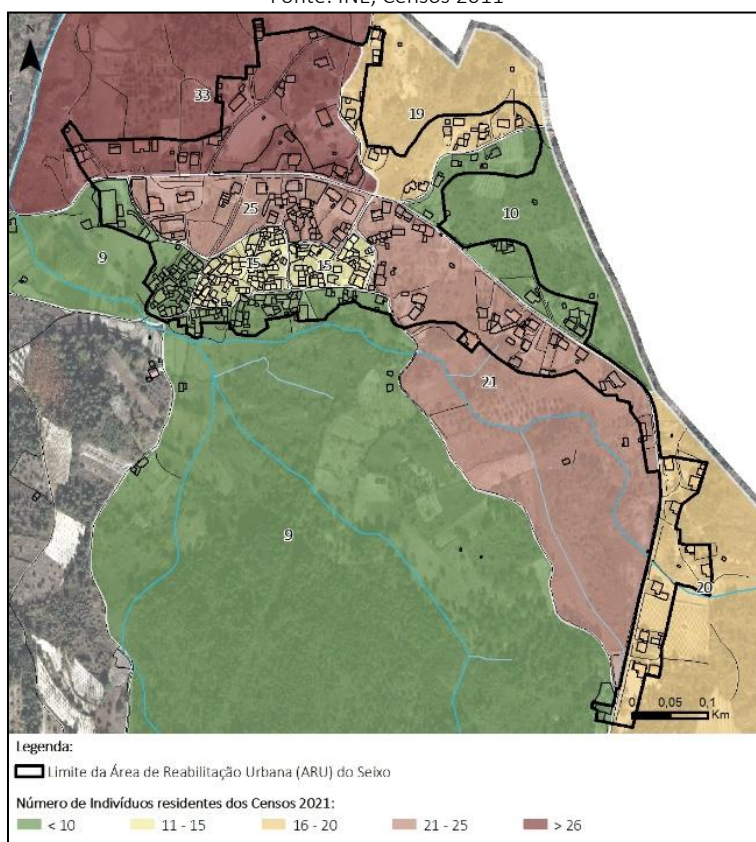


Figura 14 - População residente na ARU do Seixo, em 2021

Fonte: INE, Censos 2021

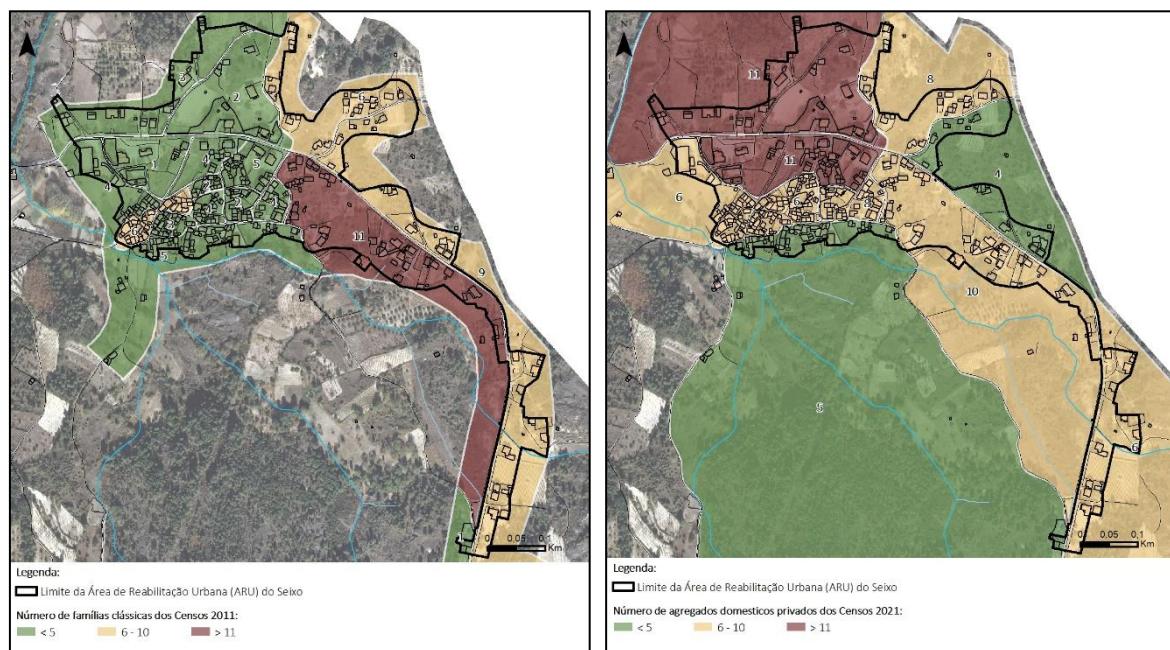


Figura 15 – À esquerda, número de famílias clássicas por secção estatística na ARU do Seixo (2011); à direita, número de agregados por subsecção estatística (2021) na ARU do Seixo
Fonte: INE, Censos 2011, 2021

No que concerne à **distribuição da população por grupos etários** (Tabela 3), observa-se que, tanto em 2011 como 2021, o grupo mais significativo compreende os indivíduos entre os 25 e os 64 anos de idade, com uma representatividade de, respetivamente, 51,1% e 49,4% da população residente. A faixa de população com menos de 24 anos diminuiu, passando dos 25,3% em 2011 para 19,9% em 2021, verificando-se que a diminuição mais expressiva foi no grupo dos 0 aos 14 anos. O decréscimo de praticamente 6% neste grupo populacional no período temporal entre 2011 e 2021 decorre, sobretudo, do aumento do número de indivíduos com 65 ou mais anos, que passa a totalizar aproximadamente 30,7% da população da ARU (face aos 23,7% em 2011), denotando uma propensão ao envelhecimento populacional.

Tabela 3 - População residente, por grupo etário, na ARU do Seixo, 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
População residente (2011)	4	12	11	21	97	45
	2,1%	6,3%	5,8%	11,0%	51,1%	23,7%
	GRUPOS ETÁRIOS (ANOS)					
	0 AOS 14		15 AOS 24	25 AOS 64	65 OU MAIS	
População residente (2021)	15		20	87	54	
	8,5%		11,4%	49,4%	30,7%	

Relativamente à **escolaridade**, e apesar de existirem apenas dados para 2011, denota-se que a tendência se tem mantido. Em 2011, cerca de 11% da população residente da ARU do Seixo (correspondente a 21 indivíduos) não sabia ler nem escrever. Esta percentagem situava-se acima do verificado a nível da freguesia de Sernancelhe (6,2%), na altura ainda não agregada com a freguesia de Sarzeda, e também acima do concelho (8,8%). Dos 190 indivíduos residentes em 2011, a grande maioria possuía o 1º ciclo do Ensino Básico (37,9%), seguido dos indivíduos com o 3º ciclo (18,4%) e com o 2º ciclo (14,2%). A percentagem de população com o ensino secundário completo rondava os 8,9%. É ainda de registar que 2 indivíduos residentes possuíam o Ensino Superior completo, e 4 indivíduos estavam a estudar no ensino superior.

Tabela 4 – Habilitações literárias da população residente na ARU do Seixo, 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
População residente	72 37,9%	27 14,2%	35 18,4%	17 8,9%	2 7,6%

No âmbito da **economia urbana**, de acordo com os dados do Censos 2021, a nível concelhio, a população ativa era de 2.036 indivíduos, cerca de 3,8% menos do que de acordo com os dados do Censos 2011. A taxa de atividade ao nível concelhio estava também cerca de 1,5% abaixo relativamente a 2011. Ao nível da UF, verifica-se que se manteve o número de indivíduos da população ativa, com uma descida pouco significativa na taxa de atividade (1%).

Na ARU do Seixo verificava-se que, em 2011, a **população ativa** (que inclui indivíduos empregados e desempregados) era composta por 68 indivíduos, fixando a sua taxa de atividade nos 35,8%, ligeiramente abaixo dos valores das freguesias de Sernancelhe e Sarzeda (40,9%) e do concelho (37,3%). Já o número de pensionistas e reformados na ARU era de 48 indivíduos, que correspondiam a cerca de 25,2% da população, valor que se supõe que tenha vindo a aumentar na última década. Esta percentagem é ligeiramente superior aos 23,7% (406 indivíduos) registados para as freguesias de Sernancelhe e Sarzeda e ligeiramente inferior aos 27,7% (1.573 indivíduos) registados para o concelho, no mesmo ano.

Em 2021, verificou-se um aumento de 6,4% ao nível do concelho, sendo o número de pensionistas de 1.944 indivíduos, representando assim 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%), e um aumento de 5,4% face a 2011.

No tocante à percentagem dos indivíduos **sem atividade económica**, verifica-se que é inferior a nível da UF, em que se verificava em 2011 uma percentagem de 42,4% de indivíduos nesta situação. A nível concelhio e da ARU,

essa percentagem é equivalente, correspondendo a 50% na área delimitada como ARU do Seixo, e a 50,1% a nível concelhio, de acordo com os Censos 2011.

Tabela 5 – Atividade económica da população residente no concelho de Sernancelhe, na UF de Sernancelhe e Sarzeda, em 2021 e 2011, e na ARU do Seixo, em 2011
Fonte: INE, Censos 2021 e 2011

		CONCELHO DE SERNANCELHE		UNIÃO DE FREGUESIAS DE SERNANCELHE E SARZEDA		ARU DO SEIXO	
		2011	2021	2011		2021	2011
				SERNANCELHE	SARZEDA	UF	
	N.º INDIVÍDUOS						
População ativa		2114	2036	526	197	722	68
Empregados		1873	1936	478	180	698	63
Desempregados		241	100	48	17	24	5
À procura do 1º emprego		74	20	16	9	3	2
À procura de emprego		167	80	32	8	21	3
Pensionistas e reformados		1573	1944	259	147	511	48
Sem atividade económica		2840	-	464	263	-	95
Que trabalham em Sernancelhe		1364	1235	370	134	505	40
	TAXA (%)						
Atividade		37,3	35,8	44,5	37,2	41,1	35,8
Emprego		88,6	95,1	90,9	91,4	96,7	92,6
Desemprego		11,4	4,9	9,1	8,6	3,3	7,4
	N.º DE INDIVÍDUOS EMPREGADOS POR SETOR DE ATIVIDADE						
Primário		294	256	21	20	39	7
Secundário		517	495	103	74	190	36
Terciário		1062	1185	354	86	469	20

Relativamente 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. Verifica-se que, 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 verifica, sendo que dos 698 indivíduos empregados em 2021, 505 trabalhavam no concelho (72,3%), e a taxa de desemprego se situava nos 3,3%, bastante abaixo do que se verificava em 2011. Ao nível da ARU, apenas existem dados de 2011, sendo que nessa data, 40 indivíduos dos 63 empregados trabalhavam no concelho, e a taxa de desemprego era inferior à do concelho, com 7,4%.

Relativamente à distribuição da população empregada por **setor de atividade**, verificou-se que em 2011, dos 60 indivíduos empregados da ARU do Seixo, 36 (correspondente a 57,1%) trabalhavam no sector secundário, 20 (31,7%) no sector terciário e apenas 4 (11,1%) no sector primário. Esta proporção é diferente da verificada na freguesia e no concelho em 2011, onde se verificava uma maior percentagem de trabalhadores no sector terciário

(67,2% e 61,2%, respetivamente). Ao nível concelhio e da freguesia, verificou-se que em 2021 o sector secundário empregava 27,2% e 25,5% dos trabalhadores, respetivamente, enquanto o sector primário apenas empregava 5,6% a nível da União de freguesias e 13,2% ao nível do concelho.

Finalmente, no que concerne ao **desemprego**, a ARU contava em 2011 com 7,4% da sua população ativa desempregada, valor semelhante ao verificado no mesmo ano ao nível do concelho (11,4%), enquanto ao nível da freguesia a percentagem situava-se nos 8,9%. Ao nível concelhio e da freguesia, e de acordo com os censos da década seguinte, verifica-se que a taxa de desemprego baixou mais de 50%, quer ao nível do concelho (4,9%) quer ao nível da UF (3,3%).

3.1.5. Edificado

Em 2021, de acordo com os Censos desse ano, o concelho de Sernancelhe contava com 4.476 **edifícios**, dos quais 1.098 (24,5%) se situavam na UF de Sernancelhe e Sarzeda. Dessa amostra, um total de 150 edifícios, o correspondente a 13,7% dos edifícios da UF e a 3,4% do parque edificado do município, localizavam-se na ARU do Seixo. Verifica-se que relativamente ao ano de 2011, houve um aumento de 2,6% do parque edificado concelhio, e cerca de 4,6% ao nível da UF. No que diz respeito à ARU, o número de edifícios aumentou 3,4% (de 145 edifícios para 150).

Ainda segundo dados do Censos 2021, a totalidade dos edifícios da ARU do Seixo encontrava-se classificada como **exclusivamente residencial** (150 edifícios). Ao nível da UF e do concelho, apenas 3 edifícios não se encontravam classificados como exclusivamente residenciais.

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

NÚMERO DE EDIFÍCIOS	CONCELHO DE SERNANCELHE	UF DE SERNANCELHE E SARZEDA	ARU DO SEIXO
CLÁSSICOS	4.476	1098	150
EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAIS	4.473	1095	150

A Figura 16 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 2011, verifica-se uma maior concentração na parte sul e este, enquanto em 2021, apenas existe concentração na área do núcleo antigo, resultando numa distribuição equitativa em praticamente todo o território, com exceção da zona mais a Sudeste da ARU.

Contudo, o **levantamento de campo** realizado pela equipa técnica esclareceu esta informação, revelando a existência, na ARU do Seixo, de um total de 252 edifícios, dos quais: 172 se destinam à habitação; 2 edifícios combinam a função habitacional com comércio e serviços; 10 constituem equipamentos de utilização coletiva; 67

são anexos e 1 é um armazém. Verifica-se, assim, que 174 edifícios, ou seja, cerca de 69% do total do edificado da ARU do Seixo, possui funções habitacionais.

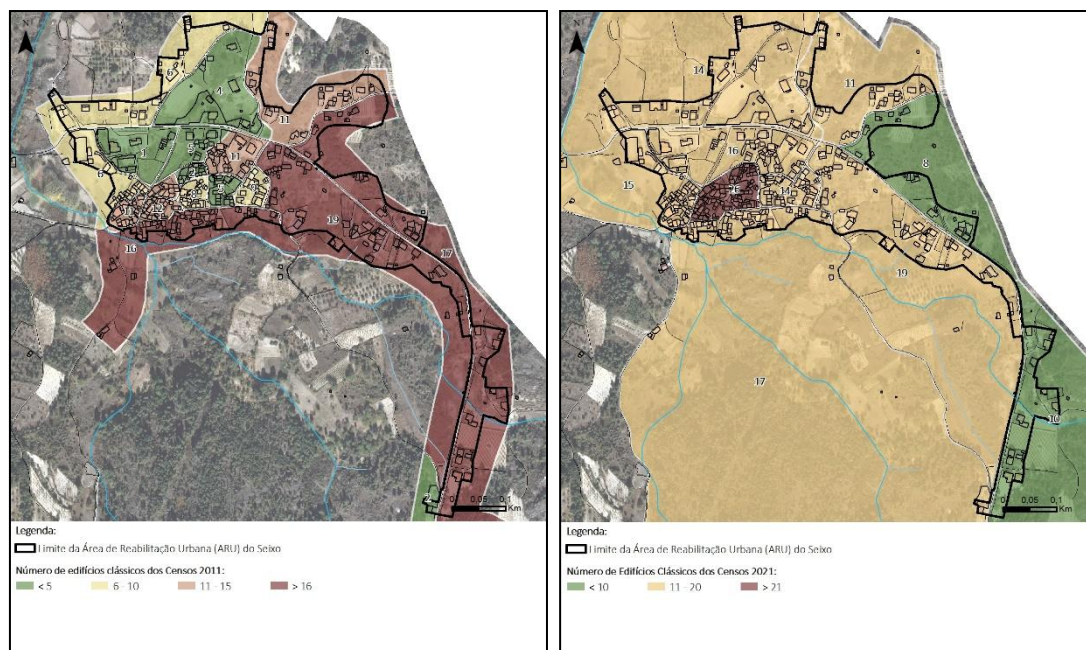


Figura 16 - Número de edifícios clássicos na ARU do Seixo: à esquerda em 2011, e à direita em 2021
Fonte: INE, Censos 2011 e INE, Censos 2021

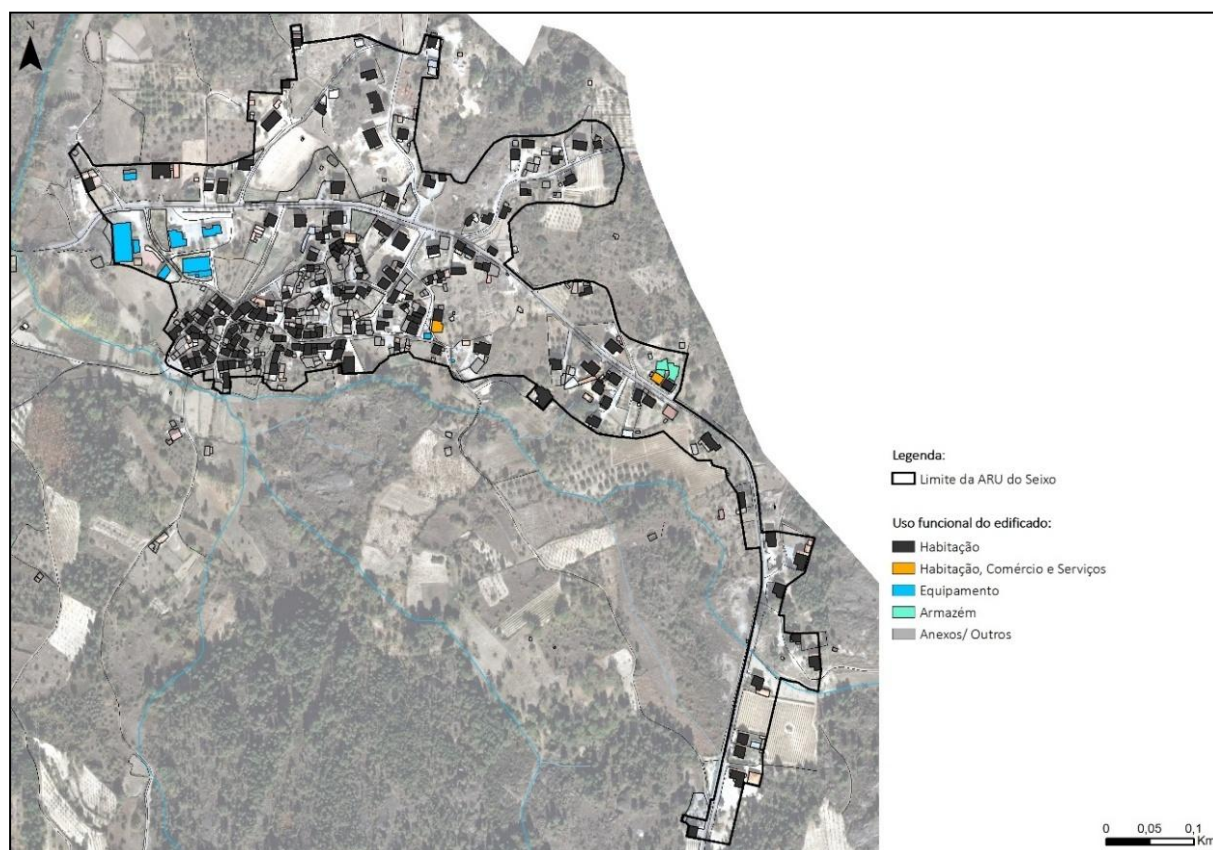


Figura 17 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo

Na Figura 17, encontram-se espacializados os edifícios levantados de acordo com o seu uso funcional, verificando-se que o edificado não destinado exclusivamente a habitação se localiza predominantemente na zona Oeste da ARU do Seixo. Nas figuras seguintes (desde a Figura 18 até à Figura 22) apresentam-se imagens representativas de edifícios pertencentes às várias categorias de uso funcional de edificado identificadas na ARU do Seixo.

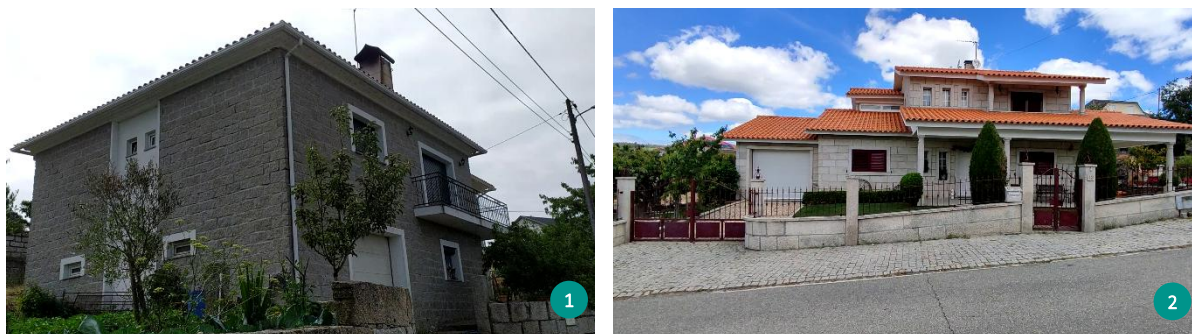


Figura 18 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios habitacionais
1 – Rua da Sainça; 2 – Rua da Escola

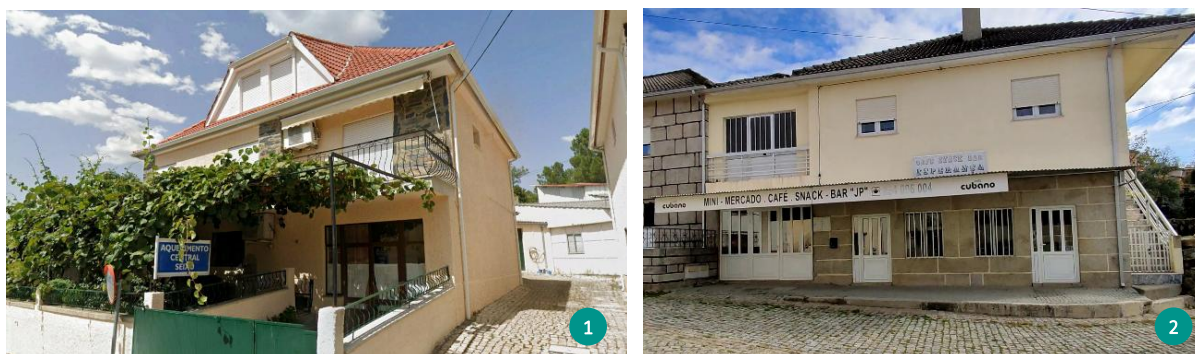


Figura 19 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios com habitação, comércio e serviços
1 – Aquecimento Central Seixo - Climatização, Lda, na Rua da Sainça;
2 – Mini-Mercado, Café, Snack-Bar “JP”, na Rua da Capela



Figura 20 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – Anexos
1 – Rua da Cruz; 2 – Rua do Outão

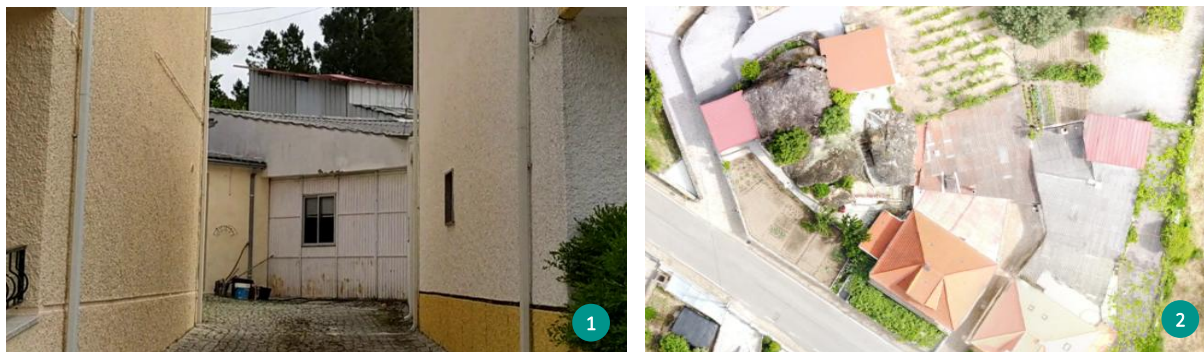


Figura 21 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – Armazém
1 e 2 – Armazém na Rua da Sainça

Os equipamentos de utilização coletiva presentes na ARU do Seixo podem ser agrupados de acordo com as seguintes tipologias:

- Equipamentos Religiosos: Igreja Paroquial do Seixo; Centro Paroquial do Seixo; Capela da Nossa Senhora da Esperança; Cemitério e respetiva capela;
- Equipamentos Culturais e Recreativos: Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão; Recinto de Festas e Atividades Culturais do Seixo; Polidesportivo do Seixo; Tanques/Fontenário.



Figura 22 - Uso funcional do edificado na ARU do Seixo – edifícios com equipamentos de utilização coletiva
1 – Igreja Paroquial do Seixo (Rua da Escola); 2 – Capela da Nossa Senhora da Esperança (Rua da Capela);
3 – Centro Paroquial do Seixo (Rua da Escola); 4 – Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão (Rua da Escola)

Relativamente ao **número de pisos** do edificado, de acordo com dados dos Censos 2021, apenas 20 edifícios dos 150 edifícios familiares clássicos existentes na ARU tinham 3 ou 4 pisos, sendo que cerca de 87% do parque

edificado (130 edifícios) tinha 1 a 2 pisos, o que revela uma maior homogeneidade deste tipo de volumetria nesta área urbana.

Contudo, o levantamento de campo realizado permitiu uma análise mais detalhada deste indicador, verificando-se que da totalidade dos 252 edifícios levantados, existiam: 109 edifícios com 1 piso acima do solo, 135 edifícios com 2 pisos acima do solo e 8 edifícios com 3 pisos acima do solo. Considerando apenas os edifícios destinados a habitação (total ou parcial), verifica-se que existem: 40 edifícios com 1 piso acima do solo, 126 edifícios com 2 pisos acima do solo e 8 edifícios com 3 pisos acima do solo, num total de 174 edifícios habitacionais.

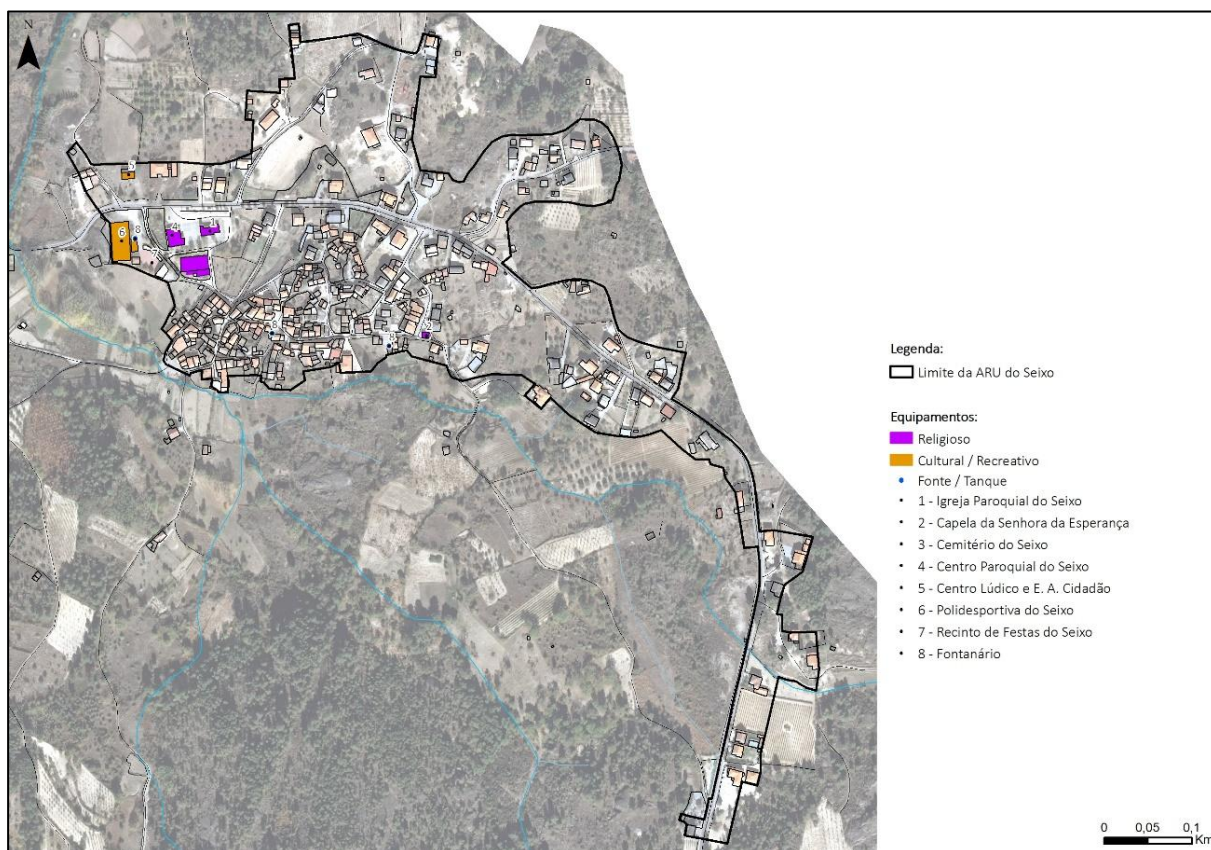


Figura 23 - Equipamentos de utilização coletiva na ARU do Seixo

Constata-se que a generalidade do edificado da ARU é constituída por 2 pisos acima da cota de soleira, representando cerca de 54% do parque edificado total deste território e 72% dos edifícios habitacionais. Além disso, pode ainda perceber-se que a generalidade dos Equipamentos, Armazéns e Anexos possuem 1 piso acima da cota de soleira, existindo apenas 7 Anexos com 2 pisos.

No que diz respeito ao número de **alojamentos vagos**, e segundo dados do INE, nas subsecções afetas à ARU do Seixo, apurou-se a existência de 76 alojamentos vagos (incluindo residência secundária), representando cerca de metade do número total de alojamentos da ARU (50,3%). Já ao nível da freguesia, a percentagem de alojamentos vagos situava-se nos 13,6% (167 edifícios vagos), sendo semelhante ao verificado ao nível do concelho (13,6% - 631 edifícios vagos).

Tabela 7 - Número de pisos do edificado na ARU do Seixo

	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS
NÚMERO DE EDIFÍCIOS (PERCENTAGEM)	109 (43,2%)	135 (53,6%)	8 (3,2%)
NÚMERO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS* (PERCENTAGEM)	40 (23,0%)	126 (72,4%)	8 (4,6%)
*excluindo Comércio, Equipamentos, Armazéns e Anexos			

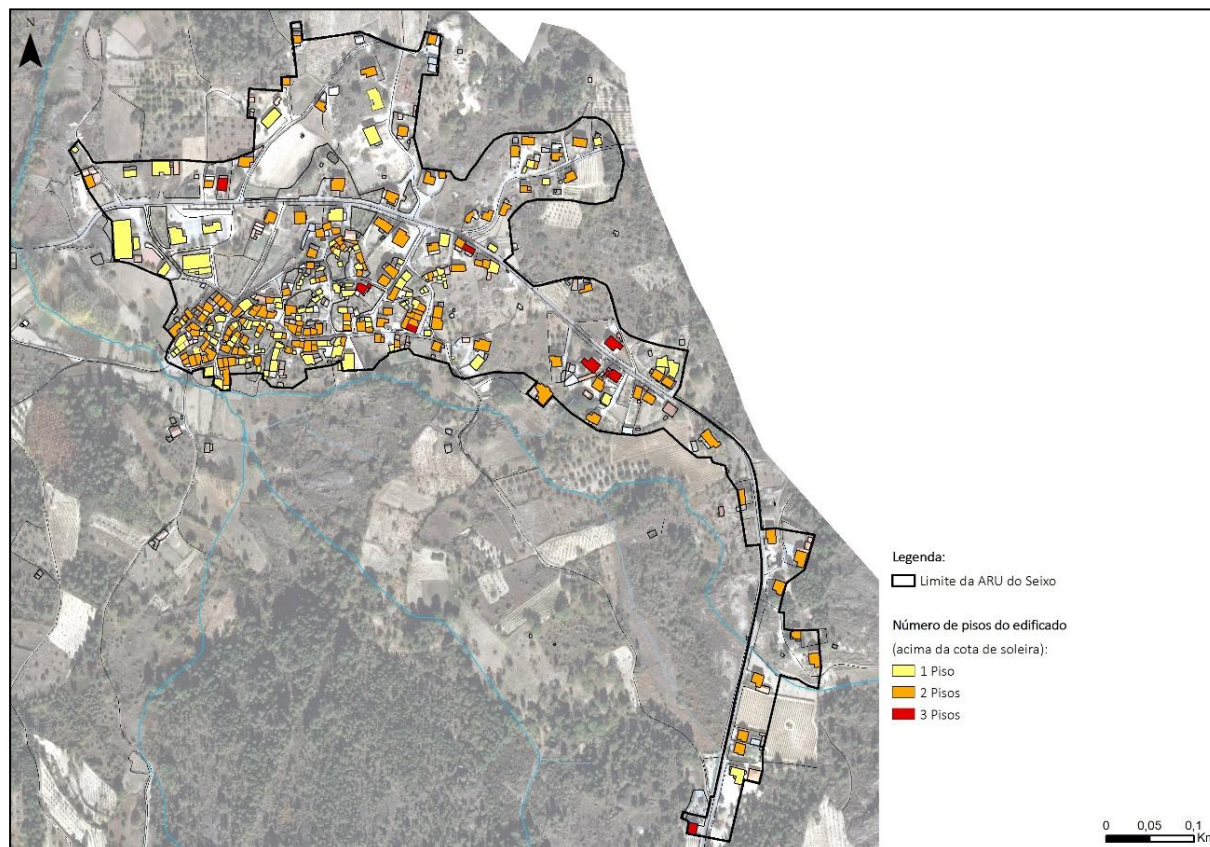


Figura 24 - Edifícios com 1, 2 e 3 pisos (acima da cota de soleira) na ARU do Seixo

Todavia, a análise da informação recolhida nos levantamentos de campo mostra que, relativamente ao regime de ocupação, 128 edifícios são de ocupação permanente, verificando-se a existência de 1 edifício em construção e 45 devolutos (dos quais 100% são edifícios habitacionais). Os edifícios devolutos possuem, na sua maioria, estado de conservação mau e péssimo, existindo, no entanto, 5 com estado de conservação médio. A maioria destes edifícios tem construção anterior aos anos 50 (64,4%) e não detém, em geral, relevante valor arquitetónico. Os edifícios classificados como “N.A.”, não possuem funções habitacionais. Os edifícios devolutos representam 18% do edificado da ARU.

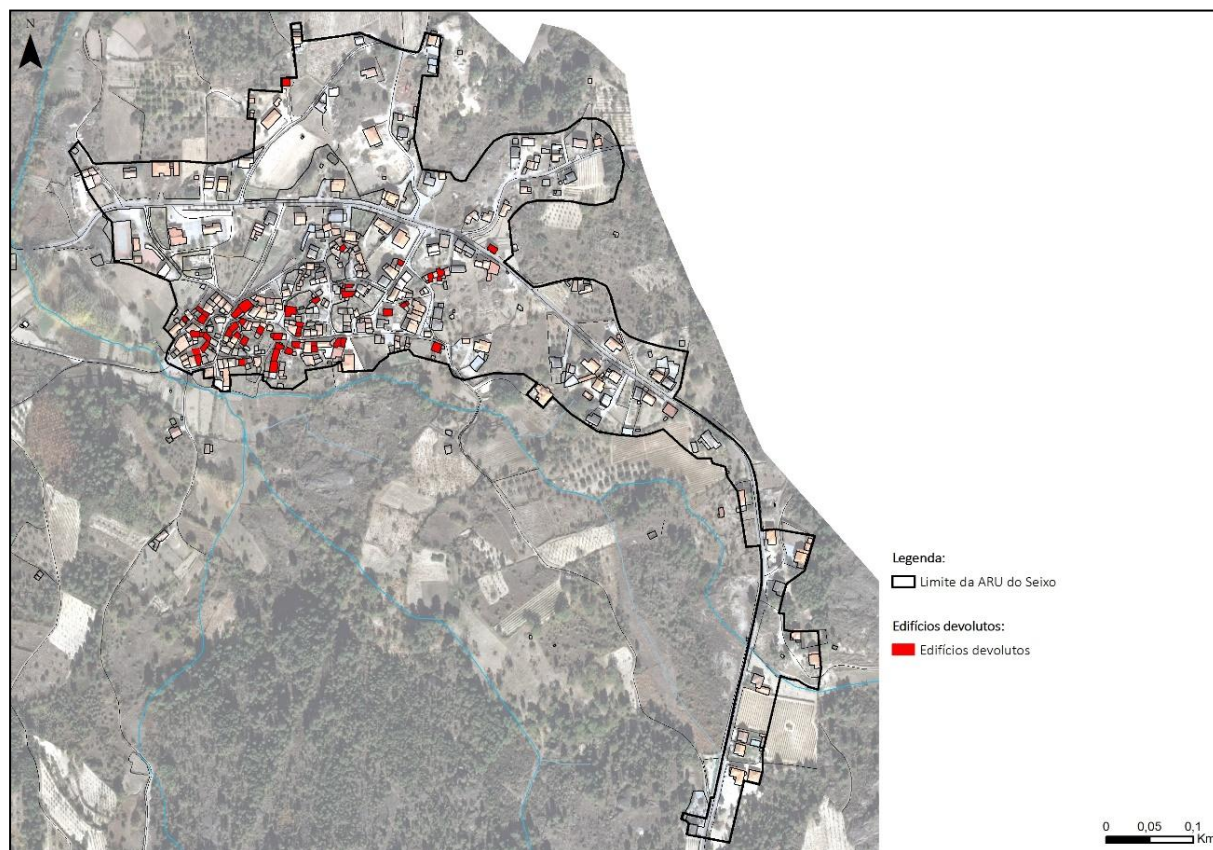


Figura 25 - Edifícios devolutos na ARU do Seixo

A Tabela 8 apresenta as principais **caraterísticas dos alojamentos** de residência habitual, tendo como base os dados dos Censos 2011. De um modo geral, pode constatar-se que a generalidade dos alojamentos da ARU do Seixo 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, em todos os pontos analisados, sendo mais significativo no que diz respeito à existência de retrete e banho.

Tabela 8 – Principais características dos Alojamentos Clássicos de Residência Habitual
Fonte: INE, Censos 2011.

	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL	ALOJ. DE RESIDÊNCIA HABITUAL COM:							
		ÁGUA		RETRERE		ESGOTOS		BANHO	
CONCELHO DE SERNANCELHE	2.200	2.184	99,3%	2.166	98,5%	2.184	99,3%	2.144	97,5%
FREGUESIA DE SERNANCELHE + FREGUESIA DE SARZEDA	620	619	99,8%	619	99,8%	619	99,8%	614	99,0%
ARU DO SEIXO	72	72	100%	72	100%	72	100%	72	100%

Relativamente ao **estado de conservação do edificado**, as visitas de campo efetuadas permitiram a realização de um levantamento rigoroso, apoiando-se no Guia do NRAU¹, 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);

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 incidiu sobretudo na análise dos elementos exteriores do edificado, nomeadamente: a sua estrutura, as paredes, a cobertura e os elementos salientes. Neste âmbito, foram identificados 6 edifícios em excelente estado, 53 em bom estado e 71 em médio estado de conservação. Já em mau e péssimo estado, foram encontrados, respetivamente, 73 e 49 edifícios, o que indica que aproximadamente metade do parque edificado (48,4%) apresenta necessidade de intervenção a curto prazo.

Tabela 9 - Número de edifícios por estado de conservação na ARU do Seixo

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	EXCELENTE	BOM	MÉDIO	MAU	PÉSSIMO
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	6	53	71	73	49
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	2,4%	21,0%	28,2%	29,0%	19,4%

¹ Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Instruções de Aplicação

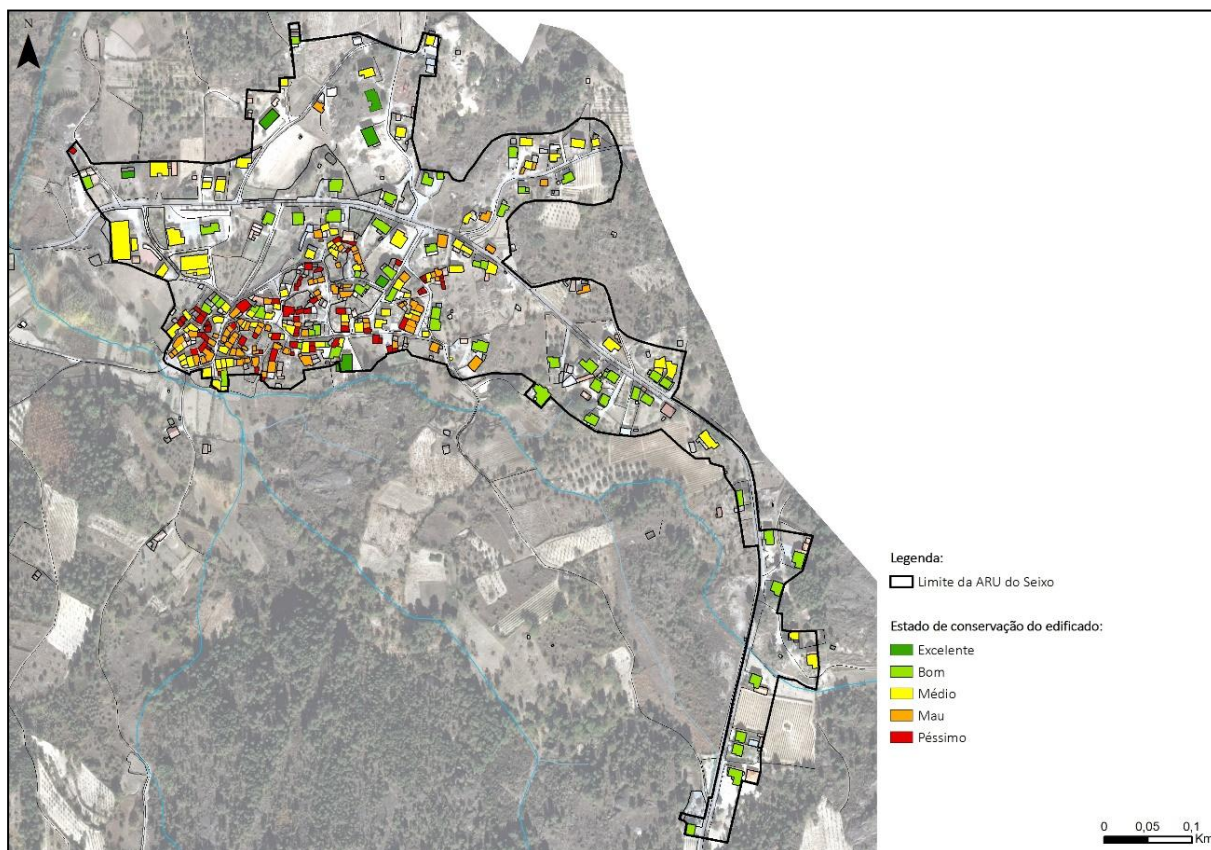


Figura 26 - Estado de conservação do edificado na ARU do Seixo

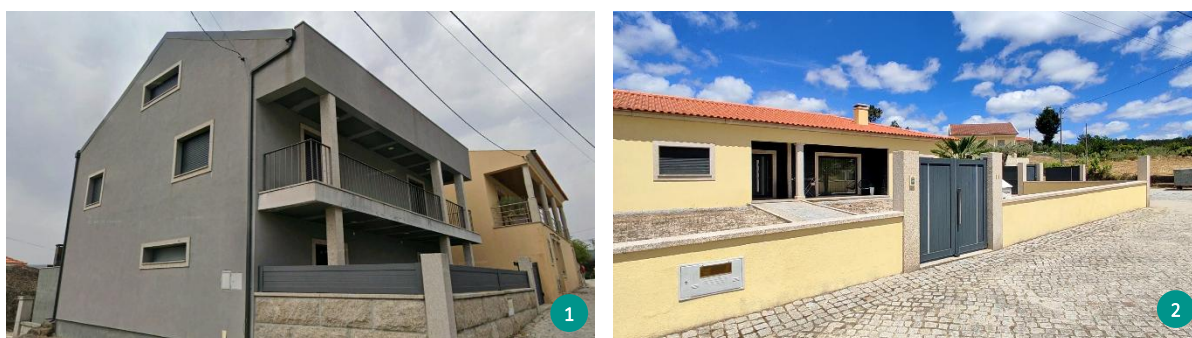


Figura 27 - Edifícios em excelente estado de conservação na ARU do Seixo
1 – Rua da Cruz; 2 – Rua do Janeiro

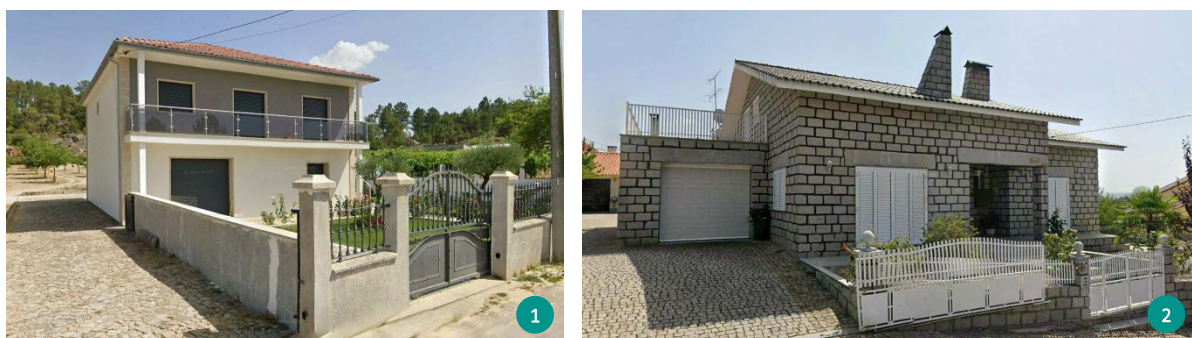


Figura 28 - Edifícios em bom estado de conservação na ARU do Seixo
1 – Rua da Sainça; 2 – Rua da Escola

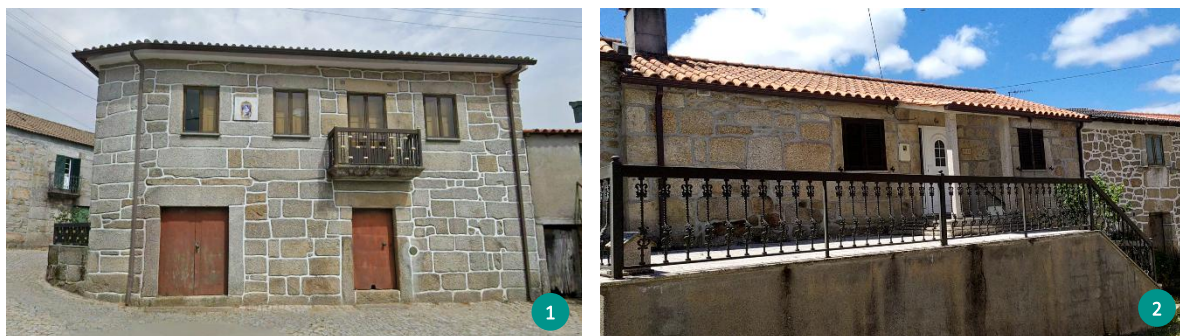


Figura 29 - Edifícios em médio estado de conservação na ARU do Seixo
1 – Rua do Forno; 2 – Rua do Outão



Figura 30 - Edifícios em mau estado de conservação na ARU do Seixo
1 – Rua da Capela; 2 – Rua do Forno



Figura 31 - Edifícios em péssimo estado de conservação na ARU do Seixo
1 – Rua da Praça; 2 – Rua das Videiras

A análise do valor arquitetónico mostra que a maioria dos edifícios localizados na ARU do Seixo não evidencia relevante qualidade arquitetónica, com exceção da Igreja Paroquial do Seixo, com bom estado de conservação, e a Capela da Nossa Senhora da Esperança, com médio estado de conservação.



Figura 32 - Edifícios com qualidade arquitetónica na ARU do Seixo
1 e 2 – Igreja Paroquial do Seixo; 3, 4 – Capela Senhora da Esperança

No tocante à **época de construção do edificado**, o levantamento de campo permitiu apurar que predomina o edificado construído no período entre 1951 e 1990 (83 edifícios), que contabiliza cerca de 58% dos edifícios existentes (Tabela 10).

Tabela 10 – Número de edifícios por época de construção na ARU do Seixo

	ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO			
	ANTERIOR A 1900	1900-1950	1951-1990	POSTERIOR A 1990
NÚMERO DE EDIFÍCIOS	6	108	126	12
PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS	2,4%	42,9%	50,0%	4,8%

No que diz respeito ao período anterior a 1900, foram contabilizados 6 edifícios (2 dos quais com funções habitacionais); entre 1900 e 1950, foram contabilizados 108 edifícios, representando aproximadamente 43% do edificado da ARU, estando estas edificações predominantemente localizadas no núcleo mais antigo deste aglomerado urbano. O período entre 1951 e 1990 é aquele onde foram contabilizados mais edifícios representando 50% do edificado da ARU. Em contraste, o edificado mais recente, erigido após 1990, corresponde a apenas 4,8% dos edifícios da ARU (12 edifícios).

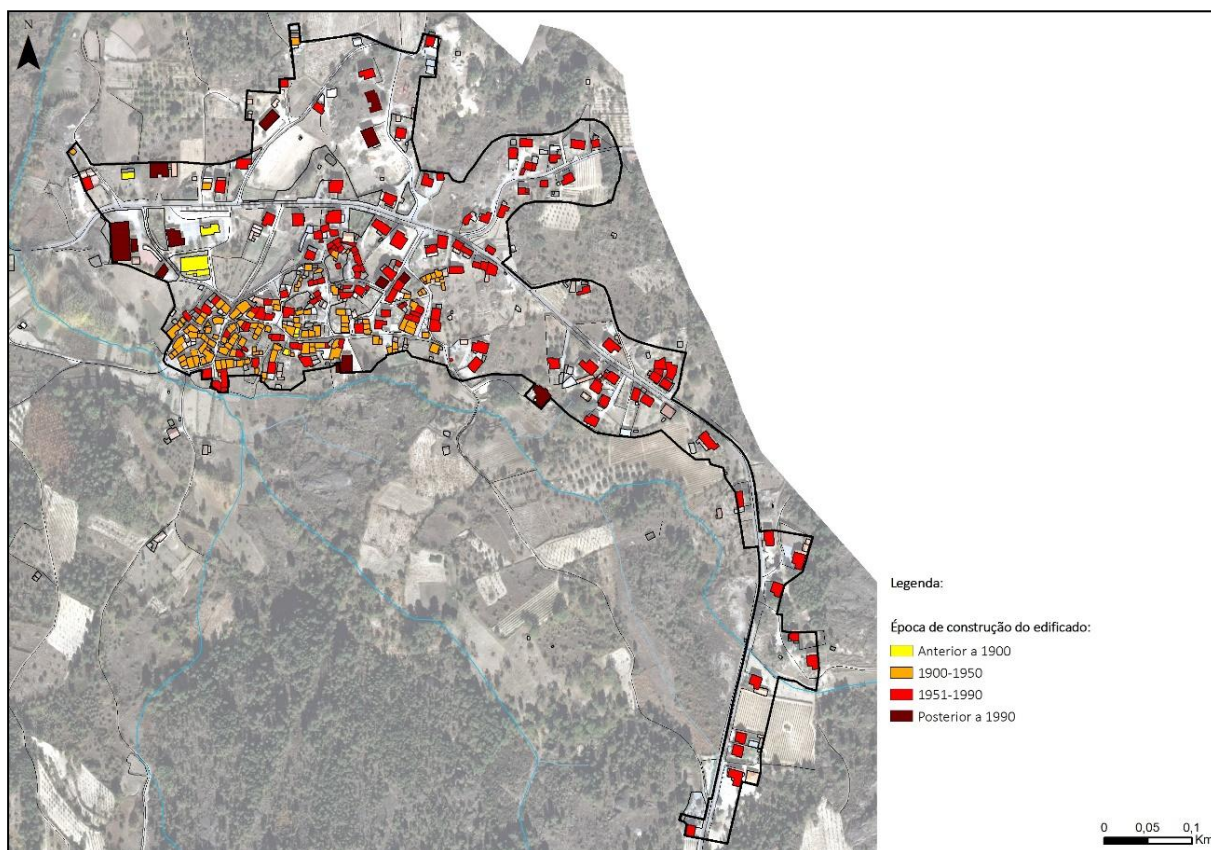


Figura 33 - Edifícios por época de construção na ARU do Seixo

Finalmente, a análise do **tipo de estrutura e de materiais utilizados na construção** mostra a predominância do uso da pedra de granito, presente em 159 edifícios, o que corresponde a 63,1% do edificado total da ARU. Destes, 113 são apenas com granito (44,8% do total do edificado) e os restantes 46 têm granito e betão armado na sua estrutura. 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). Os edifícios com estrutura em betão armado representam 36,9% do edificado, tendo sido construídos a partir da época de construção 1951-1990.

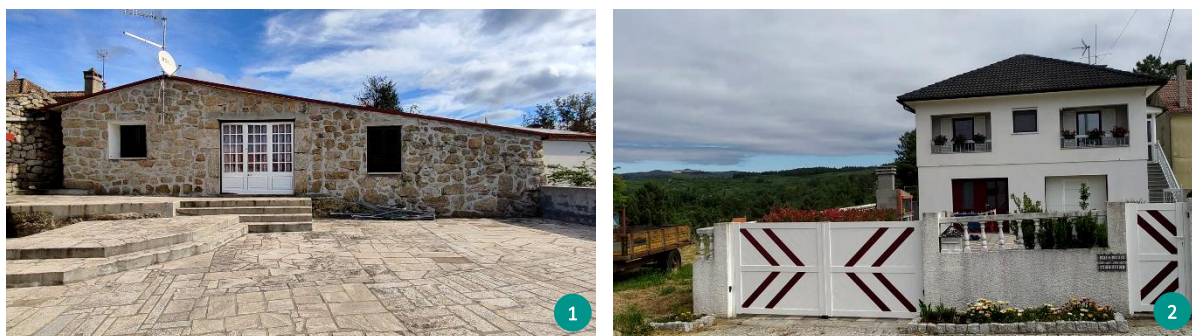


Figura 34 - Materiais usados na construção do edificado na ARU do Seixo
1 – Edifício em granito (Rua do Outão); 2 – Edifício em betão (Rua da Cruz)

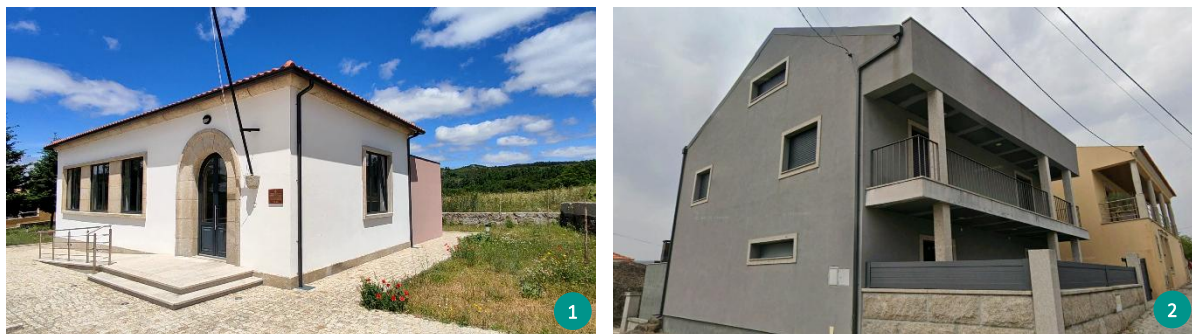


Figura 35 - Materiais usados na construção do edificado na ARU do Seixo
1 – Edifício em granito e betão (Rua da Escola); 2 – Edifício em betão e granito (Rua da Cruz)

Como se pode verificar na Figura seguinte, os edifícios com estrutura em granito localizam-se principalmente na zona de génese mais antiga do aglomerado, enquanto os que possuem estrutura em betão armado (num total de 93 edifícios) localizam-se sobretudo na zona de expansão, na parte Norte e Este da ARU. caracterizando-se por construções mais recentes.

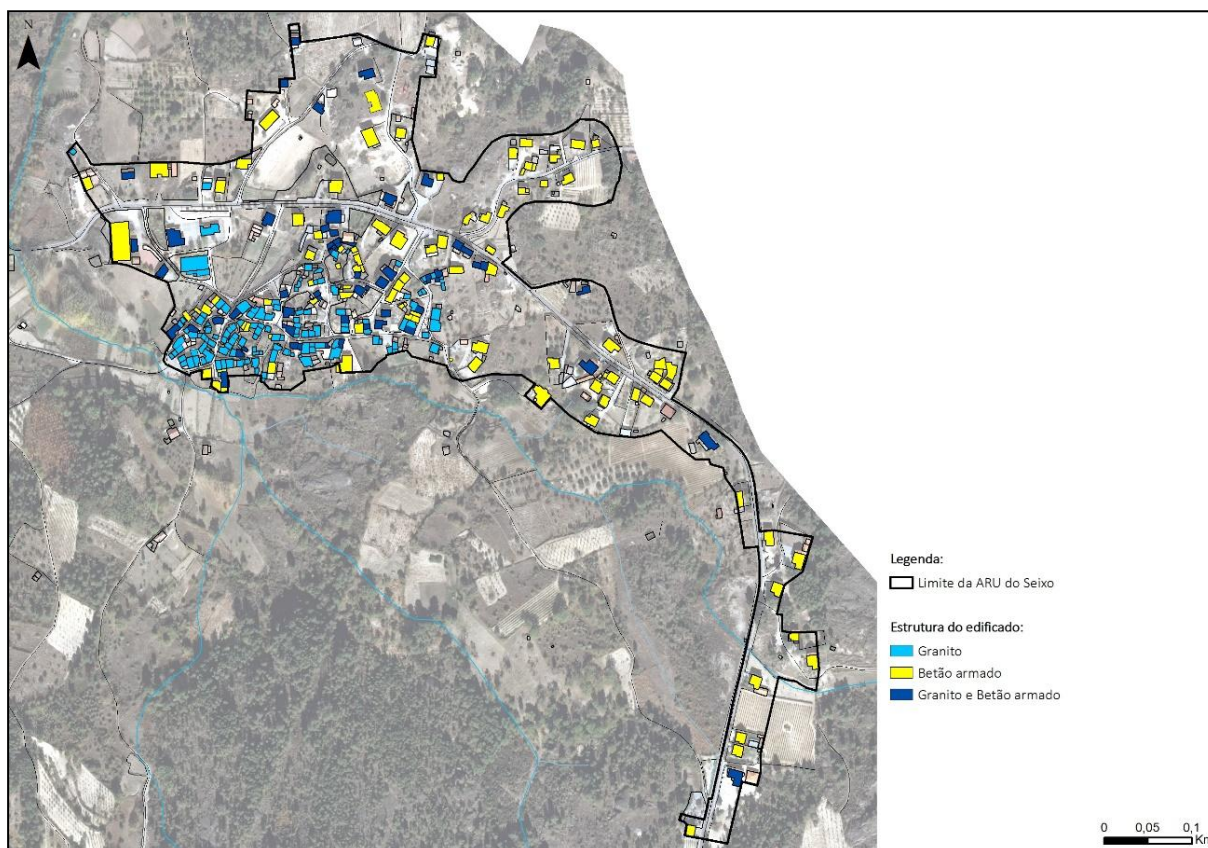


Figura 36 - Tipo de estrutura do edificado na ARU do Seixo

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 do Seixo, a análise do espaço público permite identificar 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.

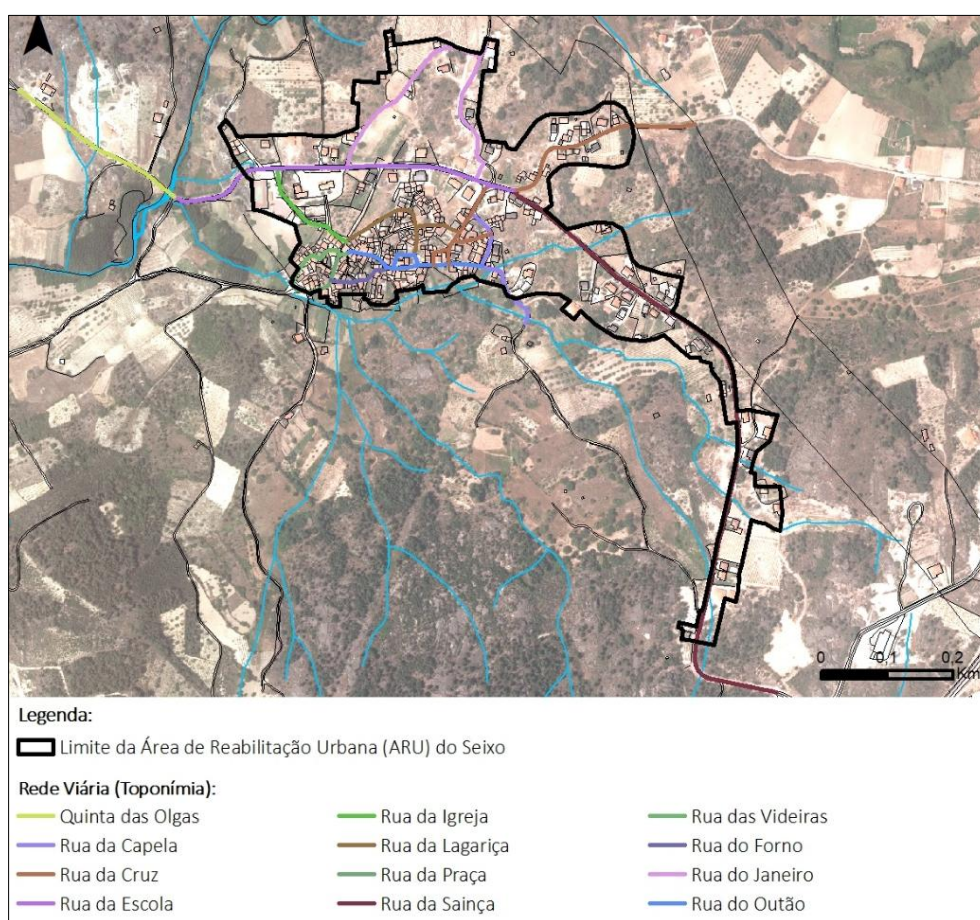


Figura 37 – Toponímia da rede viária da ARU do Seixo

O acesso à localidade do Seixo, e especificamente à ARU, é realizado principalmente através da EN229, que efetua a ligação a Sernancelhe e ao concelho de Penedono. Esta via localiza-se a sul do aglomerado do Seixo, sendo essa ligação efetuada através da Rua da Sainça. Já o acesso à freguesia de Chosendo é efetuado através da Estrada Quinta das Olgas, a Noroeste da ARU. No cruzamento entre a Rua da Sainça e a Rua da Escola, situa-se a Rua da Cruz, que permite a ligação viária à freguesia de Beselga.

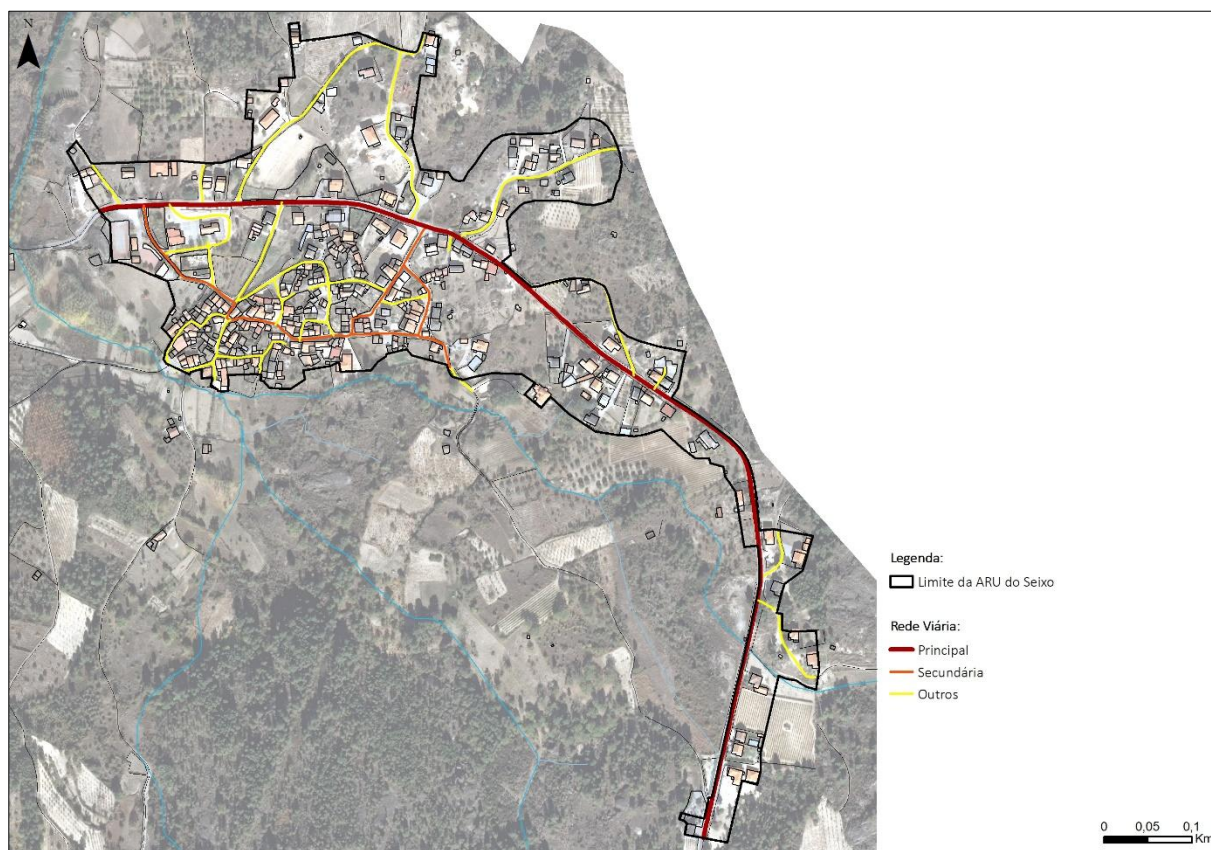


Figura 38 – Rede viária da ARU do Seixo

A área urbana do Seixo está localizada 3,8 Km a sul de Chosendo, 5,6 Km a este de Sarzeda, e a 8,5 Km da sede do concelho, Sernancelhe. Está localizada ainda a cerca de 1,2 Km a oeste de Beselga (concelho de Penedono), e a 10 Km da sede do concelho de Penedono.

A nível interno, o **principal acesso viário** da ARU do Seixo é o alinhamento entre a Rua da Escola e a Rua da Sainça, classificadas no PDM de Sernancelhe como pertencendo à rede viária secundária. A Rua da Sainça inicia na EN229 e termina na Rua da Cruz, confluindo com a Rua da Escola, a qual termina na Quinta das Olgas.

Os restantes arruamentos, que se encontram classificados como outros na Rede Viária do PDM, caracterizam-se pelos seus trajetos mais curtos e estreitos, promovendo o acesso às habitações, mas também ao património cultural. No âmbito da ARU foram consideradas como **rede secundária** a Rua da Igreja, a Rua do Outão, a Rua da Cruz e parte da Rua da Capela.

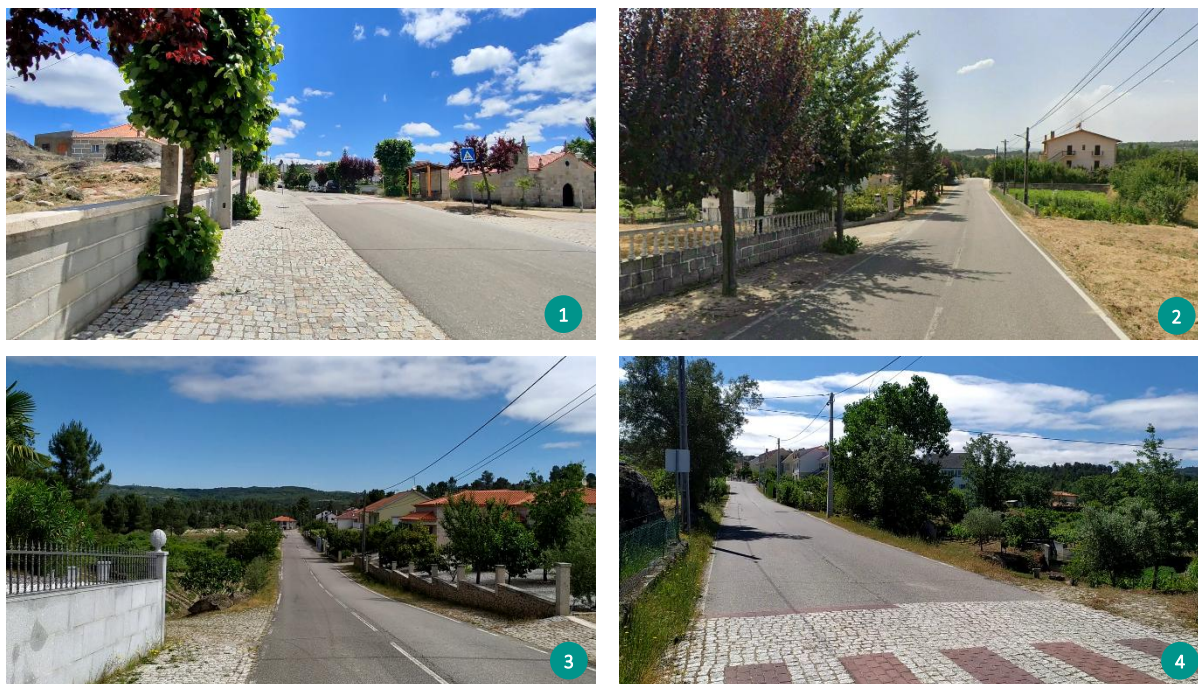


Figura 39 - Rede viária principal na ARU do Seixo
1 e 2 – Rua da Escola; 3 e 4 – Rua da Sainça



Figura 40 - Rede viária secundária
1 – Rua da Cruz; 2 - Rua da Capela; 3 – Rua do Outão; 4 - Rua da Igreja



Figura 41 - Rede viária classificada como “Outros”
1 – Rua da Lagariça; 2 - Rua da Praça; 3 – Rua do Janeiro; 4 - Rua das Videiras

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

Relativamente aos Largos e Praças, destaca-se, pela sua dimensão e relevância, o largo conformado pelo espaço público na envolvente da Igreja paroquial, cemitério e recinto de festas, constituindo o principal espaço cívico do aglomerado do Seixo, dedicado ao encontro, sociabilização e recreio da população. Trata-se de um espaço, na sua maioria pavimentado, apresentando áreas vegetadas e árvores de arruamento. A Norte deste largo e da Rua da Escola, encontra-se ainda um largo associado ao Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão, também de relevante importância, e que inclui equipamento infantil e equipamento geriátrico.

Outro largo com grande relevância, apesar de mais pequeno, surge também associado a um equipamento religioso, a Capela de Nossa Senhora da Esperança, templo que domina o centro deste espaço público, junto ao qual se instalou um pequeno estabelecimento comercial, o qual ajuda a dinamizar esta área.

Seguindo pela Rua do Outão, que parte deste espaço central, podem encontrar-se outros pequenos alargamentos que conformam pequenos espaços públicos informais, que se foram gerando em espaços livres de construção. A poucos metros da Capela podemos encontrar um destes espaços, onde se localiza um tanque, e, mais adiante, outra pequena área onde foram instalados dois bancos junto às fachadas das edificações envolventes, os quais possibilitam o encontro, descanso e conforto da população.

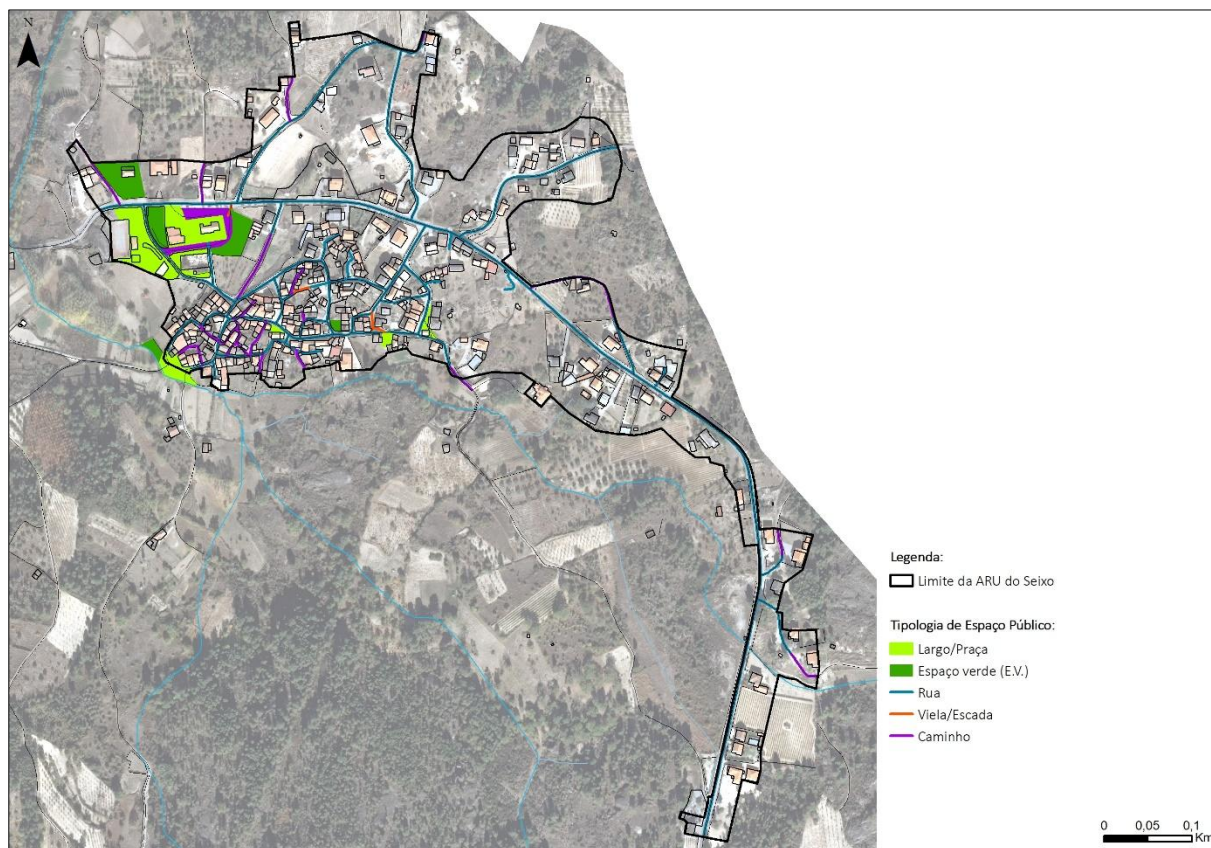


Figura 42 – Tipologia de Espaço público da ARU do Seixo

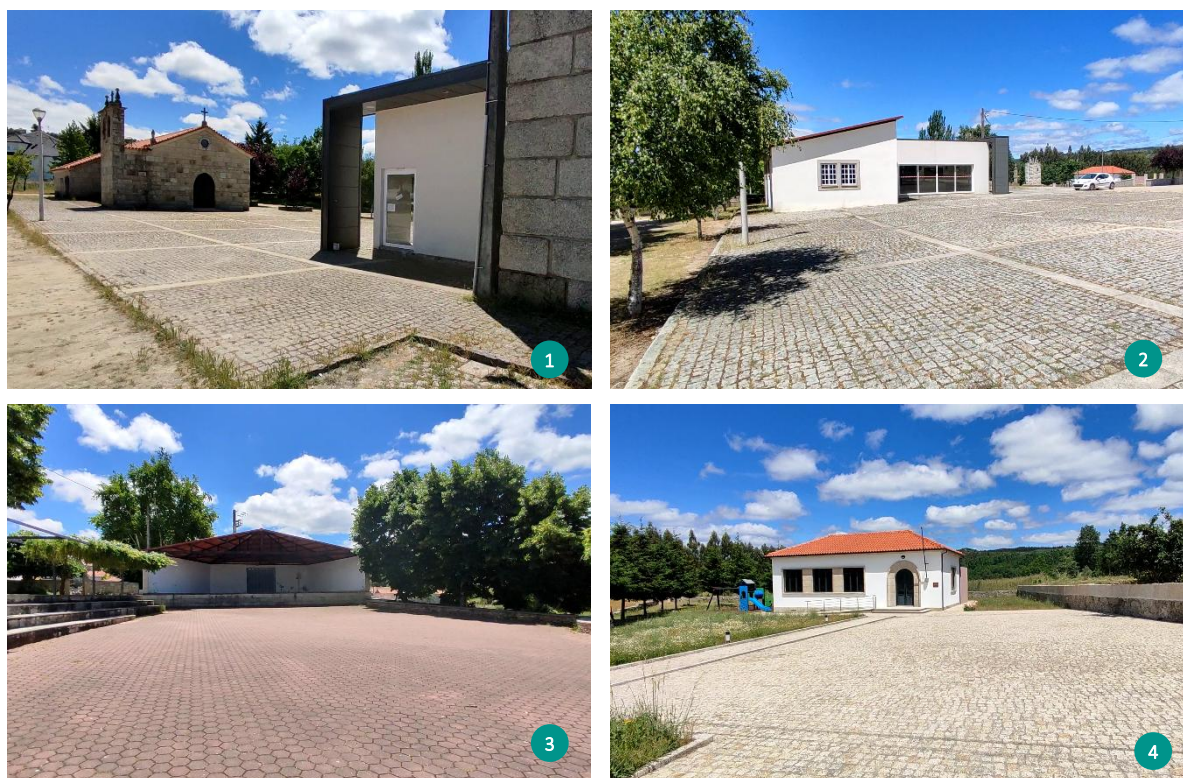


Figura 43 - Principais largos da ARU do Seixo

1 – Largo junto à Igreja; 4 – Largo junto ao Centro Paroquial; 3 – Largo do Recinto de Festas e Atividades Culturais;
4 – Largo junto ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão

Na confluência com a Rua da Lagariça, encontra-se outro alargamento, numa área dominada pelo tanque, junto ao qual foram colocados bancos à sombra da árvore existente, encontrando-se também aí um telefone público. Já no limite da ARU do Seixo, existe outro alargamento, na Rua da Praça, onde também foi instalado um banco.



Figura 44 - Outros largos da ARU do Seixo

1 – Largo com Tanque (Rua do Outão); 2 - Largo com fontenário (Rua do Outão); 3 – Largo da Rua da Praça; 4 – Largo Junto à Capela

No que diz respeito aos **espaços verdes**, destacam-se: o espaço verde de enquadramento junto ao Padrão do Seixo; o espaço verde de estadia e recreio ativo, com equipamento infantil e geriátrico, associado ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão; o espaço verde, arborizado, nas traseiras da Igreja Paroquial do Seixo; o espaço verde de estadia, de pequenas dimensões, entre a Rua das Videiras e a Rua da Praça, com árvores de pontuação, vegetação arbustiva e um banco, e situada junto a uma ribeira. De destacar também a existência de ruas e largos arborizados, sendo de salientar as árvores em caldeira/banco junto à Igreja Paroquial do Seixo.

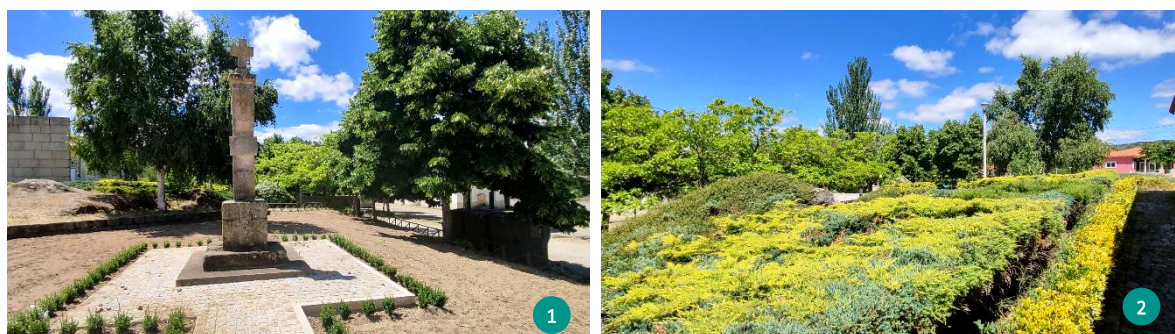


Figura 45 – Espaços Verdes da ARU do Seixo

1 e 2 – Espaço Verde de enquadramento junto ao Padrão do Seixo



Figura 46 – Espaços Verdes da ARU do Seixo

3 e 4 – Espaço verde junto à Igreja Paroquial; 5 e 6 – Espaço Verde junto ao Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão;
7 e 8 – Espaço Verde de Estadia junto a ribeira (entre a Rua das Videiras e a Rua da Praça)

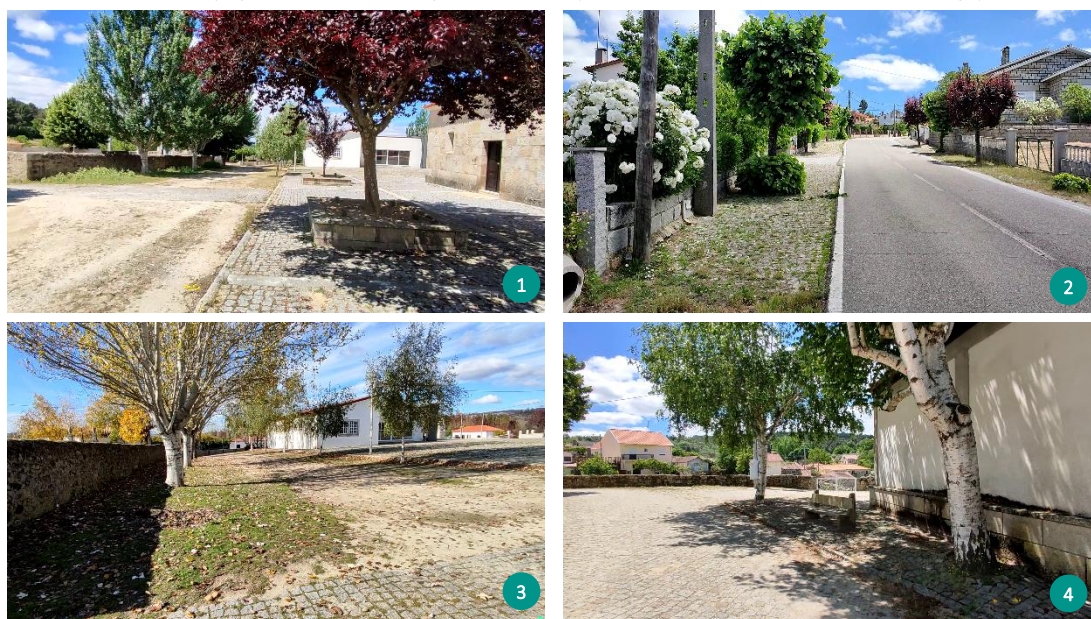


Figura 47 – Espaços arborizados na ARU do Seixo

1 – Árvore em caldeira (junto à Igreja Paroquial); 2 – Árvores de alinhamento, Rua da Escola; 3 – Árvores de alinhamento junto ao Centro Paroquial; 4 - Árvores de alinhamento associadas a banco para estadia (Rua da Igreja)

Relativamente à **capacidade polarizadora** do espaço público na ARU do Seixo, destaca-se o largo estruturado pelas áreas envolventes à Igreja e ao Centro Paroquial, ao Cemitério, ao recinto de festas e ao Polidesportivo, assumindo-se como um núcleo agregador. Este conjunto funciona como um polo de atração comunitária, dado o carácter multifuncional dos equipamentos, a frequência de usos coletivos e a capacidade de promover encontros informais, atividades recreativas e eventos de carácter religioso, cultural e desportivo. A norte deste núcleo, importa igualmente salientar o largo adjacente ao Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão, cuja relevância se evidencia não apenas pela função atrativa do edifício, mas também pela presença de um espaço verde equipamento e apto a promover a convivência intergeracional. Em ambas as zonas, a combinação entre equipamentos de proximidade e espaços exteriores arborizados fortalece o seu papel enquanto elemento estruturante da rede de espaços públicos com capacidade polarizadora da ARU.

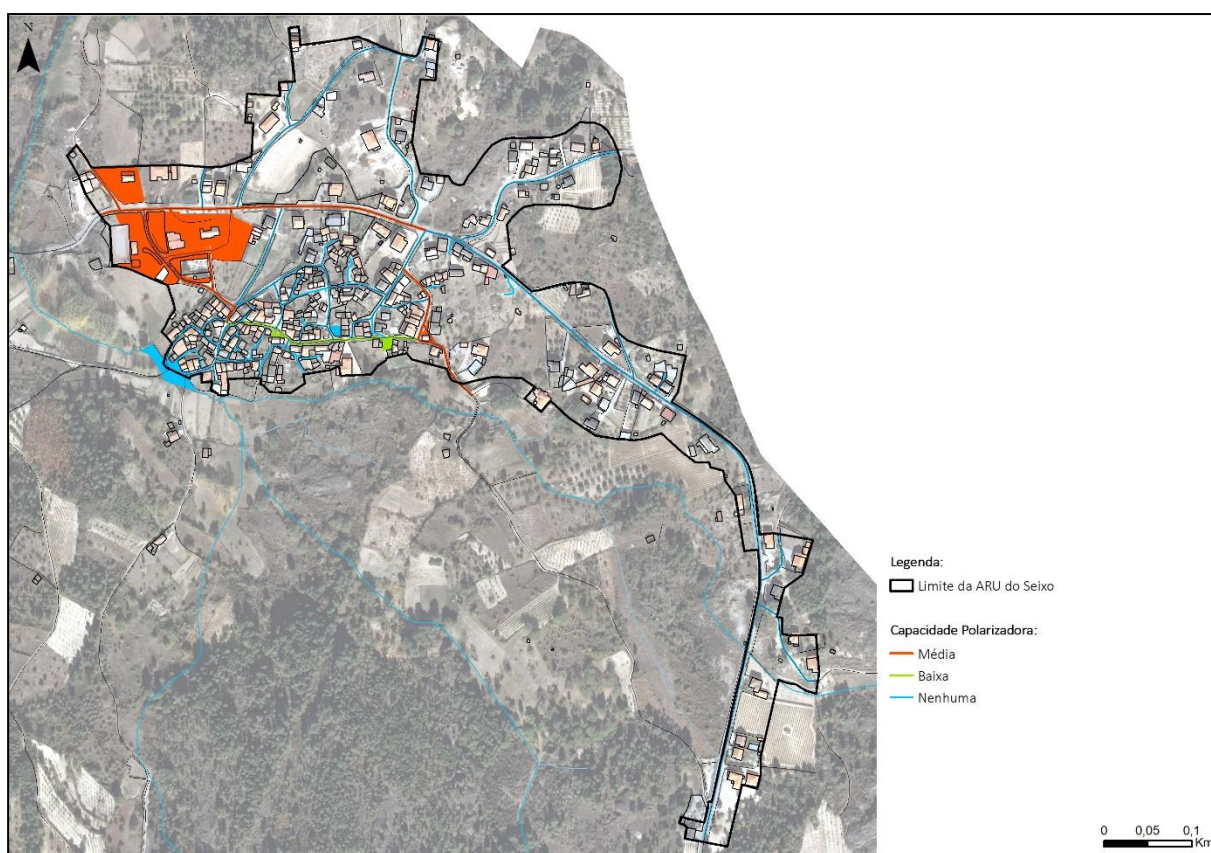


Figura 48 – Capacidade polarizadora do espaço público na ARU do Seixo

As restantes áreas identificadas anteriormente identificadas, incluindo largos secundários e espaços verdes, apresentam potencial para ser pontos de encontro, permanência e lazer, embora com menor intensidade de utilização. Destaca-se, neste grupo, o largo junto à Capela, bem como a presença de tanques e fontes tradicionais, que, pela sua localização estratégica e valor simbólico, podem desempenhar um papel central na dinamização de percursos, na qualificação de pontos de permanência e de melhoria da experiência pedonal, reforçando as dinâmicas sociais e identitárias do lugar.

Constata-se, contudo, a existência de locais de estadia desprovidos de sombra, bem como de espaços verdes com boa arborização, mas sem mobiliário ou condições convidativas à permanência, resultando em áreas com reduzida atratividade e baixa intensidade de uso, face ao seu potencial. A melhor articulação entre estes componentes, através da integração de diferentes tipologias de espaço, da qualificação do conforto urbano e da continuidade dos percursos pedonais, revela-se fundamental para estimular novas dinâmicas sociais, reforçar o sentido de pertença e promover uma vivência mais ativa e inclusiva do território.

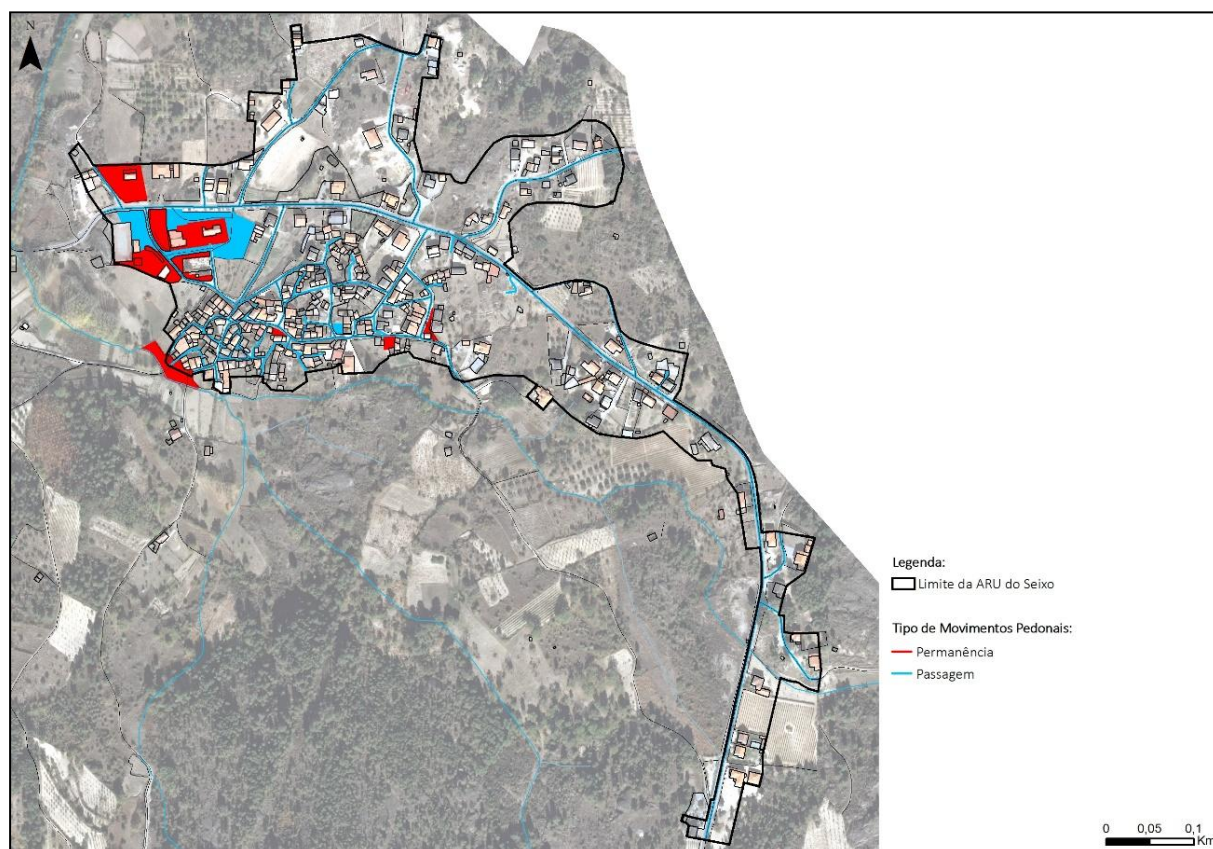


Figura 49 – Tipos de movimentos pedonais na ARU do Seixo

Ao nível do **perfil** dos arruamentos, a maioria são de nível, não possuindo espaços destinados à circulação pedonal ou ao estacionamento automóvel. Não se verificam espaços destinados em exclusivo à circulação pedonal. No entanto, nas vias principais, existem alguns troços com bermas em cubo de granito e alinhamentos de árvores, que permitem a circulação pedonal. Verifica-se também a existência de passadeiras diferenciadas, sendo estas sobre-elevadas e pavimentadas em cubo de granito, o que contribui para melhorar a sua visibilidade, incrementando assim a segurança dos peões.

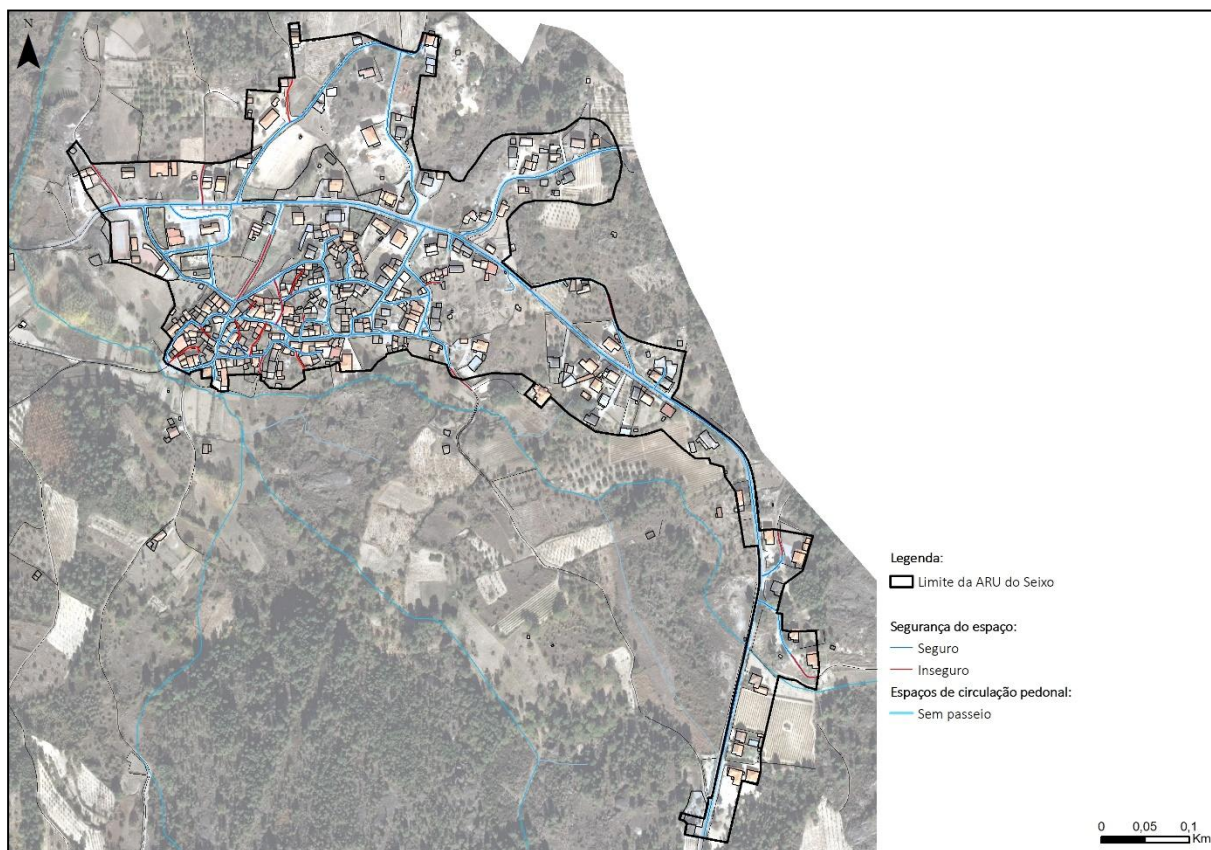


Figura 50 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU do Seixo

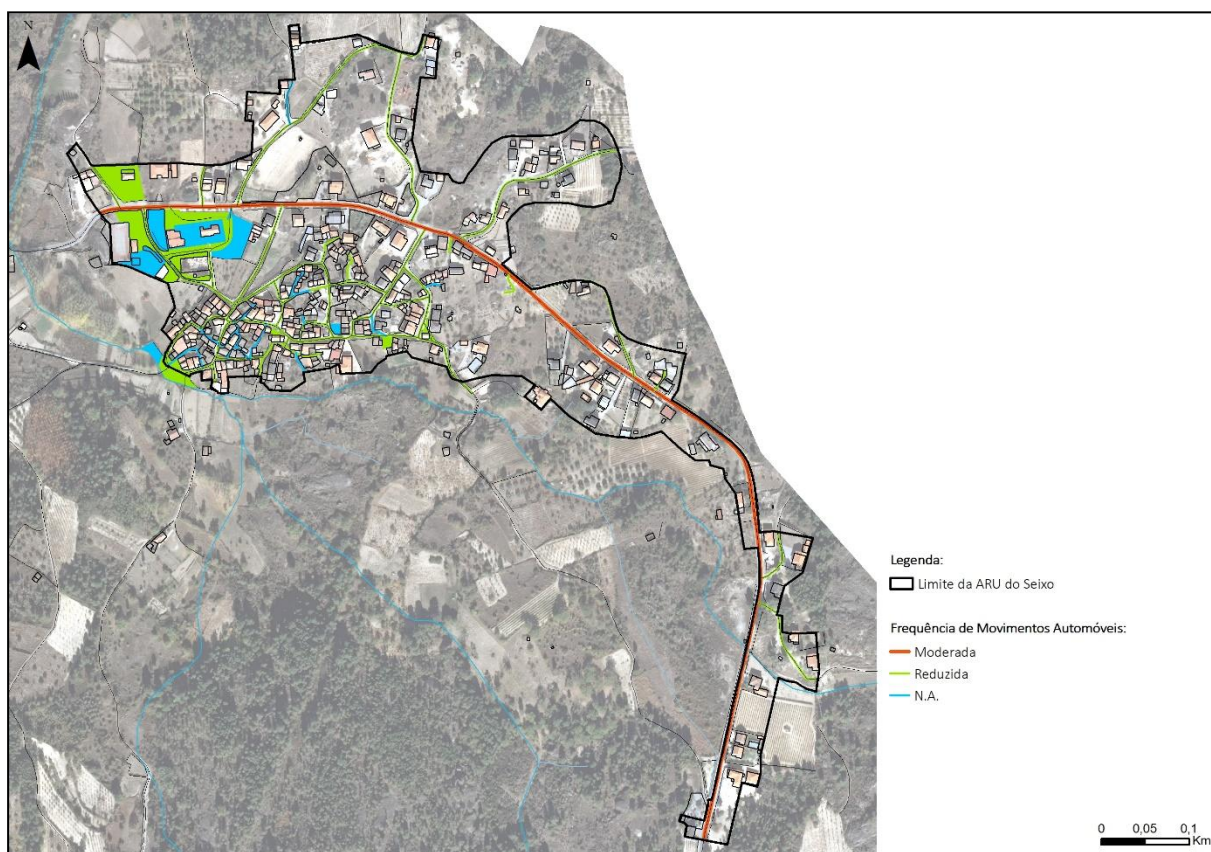


Figura 51 – Espaços de circulação pedonal e segurança do espaço na ARU do Seixo

No que diz respeito à **pavimentação** das vias, observa-se que a grande maioria se encontra em cubo de granito, com exceção da Rua da Escola, da Rua da Sainça, e parte da Rua da Cruz, que se apresentam em betuminoso. Na sua generalidade, os largos e praças possuem pavimento em cubo de granito, com exceção do recinto de festas, que se encontra pavimentado com blocos de betão colorido. 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.

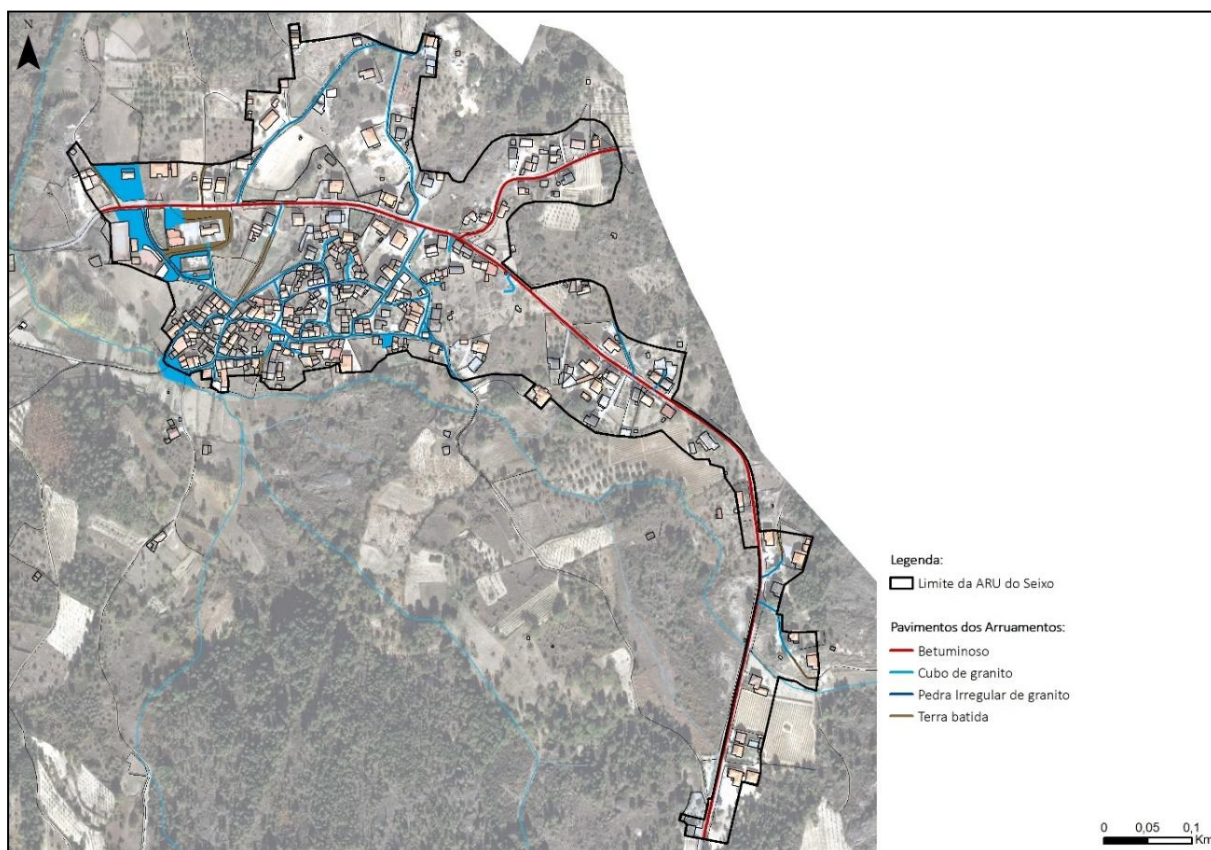


Figura 52 - Material dos pavimentos do espaço público na ARU do Seixo

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.

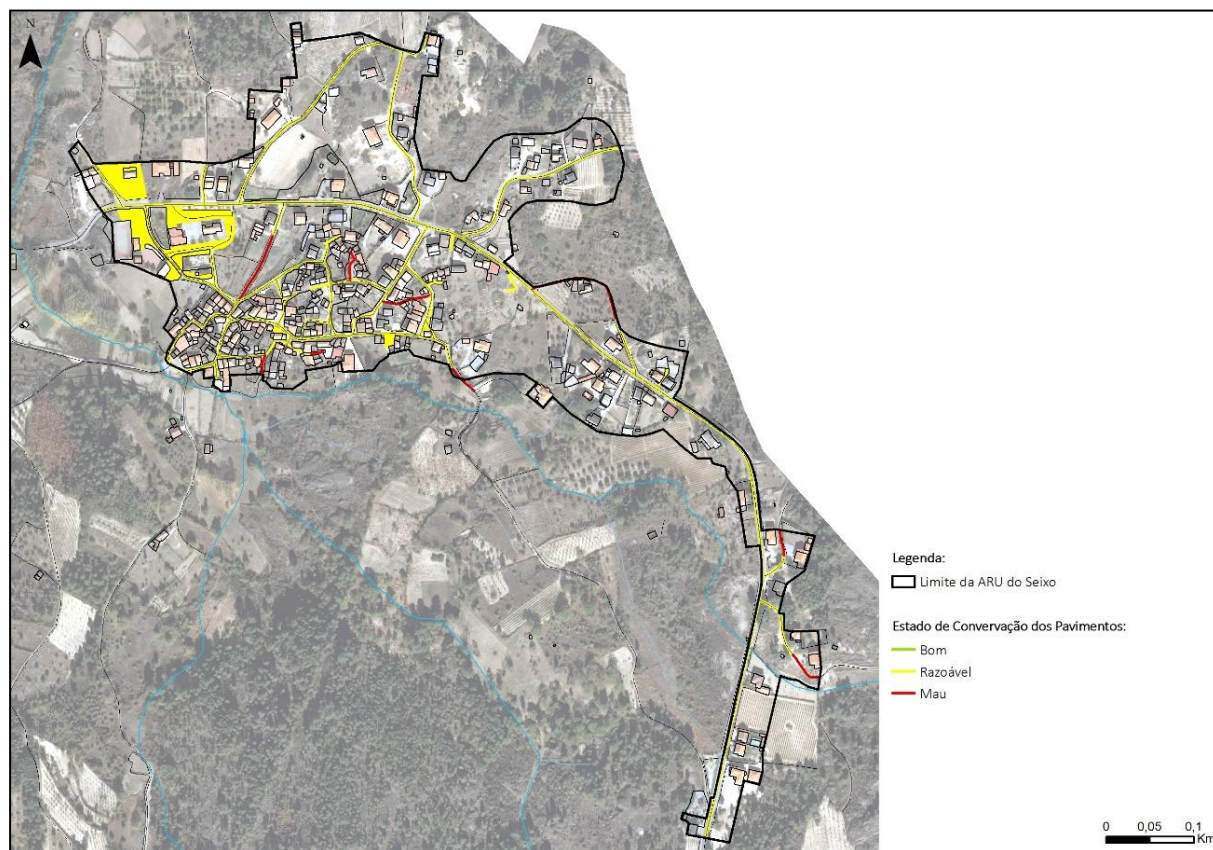


Figura 53 - Estado de conservação do espaço público na ARU do Seixo

3.2 Diagnóstico Estratégico

A análise efetuada ao longo deste capítulo, e no âmbito dos vários descritores territoriais, urbanos e socioeconómicos, permitiram caracterizar o território da ARU do Seixo, 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, apresentados no Quadro seguinte, e que formam o ponto de partida para a definição da estratégia de reabilitação urbana consubstanciada pelo presente PERU.

Seixo constitui um pequeno aglomerado urbano localizado na encosta, encontrando-se rodeado por uma envolvente rural, formada por parcelas agrícolas e pequenas bouças. Encontrando-se numa posição periférica no concelho, e relativamente próximo do Município de Penedono, possui uma estrutura concentrada, sendo atravessado por ruas estreitas e sinuosas, caracterizando-se pelas suas habitações típicas, em alvenaria de pedra.

A zona com génese mais remota na ARU do Seixo localiza-se na sua parte ocidental, em particular na área junto à Igreja, prolongando-se depois para leste até à Capela. Neste núcleo primitivo, o edificado surge de forma bastante concentrada, em pequenos quarteirões, organizados pelas vias estreitas e sinuosas, ao longo dos quais surgem pequenos alargamentos que formam áreas de encontro e sociabilização. Já a zona de expansão possui uma malha urbana bastante mais aberta, em que as edificações surgem de forma mais isolada, organizadas ao longo da via, frequentemente associadas a jardins, quintais, parcelas agrícolas e pequenas bouças. Aqui, os arruamentos possuem um desenho mais retilíneo e um trajeto mais extenso, fomentando uma maior conectividade dentro do aglomerado e com o exterior.

A análise do uso funcional do edificado mostra que Seixo possui diversidade de usos, embora sem uma distribuição equitativa. O edificado não destinado exclusivamente a habitação localiza-se predominantemente na zona Oeste, em especial os equipamentos, realçando-se os de índole religiosa e culturais e recreativos. Nesta segunda tipologia, evidencia-se a existência do Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão, Recinto de Festas e Atividades Culturais do Seixo e o Polidesportivo do Seixo.

Os principais elementos culturais constituem edifícios religiosos (como a Igreja Paroquial e a Capela de Nossa Senhora da Esperança), sendo ainda de realçar a existência de um marco da Ordem de Malta e Santinha (integrados no muro do cemitério), o Padrão do Seixo, e os vários tanques/fontes dispersos pelos pequenos alargamentos no aglomerado, que atestam a importância do recurso natural água no território de Sernancelhe.

O aglomerado sofreu um ligeiro decréscimo populacional entre 2011 e 2021, verificando-se que a área de maior concentração populacional se deslocou da parte sudeste (ao longo da Rua Sainça) para a zona Norte, denotando-se uma nova zona de expansão. Verifica-se um aumento do número de indivíduos com 65 ou mais anos, enquanto um decréscimo da população das camadas mais jovens, em especial com idade inferior aos 15 anos, o que evidencia uma propensão ao envelhecimento populacional.

Porém, tal como noutras áreas urbanas com idênticas características, são notórios alguns constrangimentos que colocam desafios ao seu desenvolvimento equilibrado, tal como o decréscimo populacional e o envelhecimento, a parca oferta de comércio e serviços, a quantidade de edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, e a dificuldade de acesso e ligação com outros aglomerados e a sede do município (apesar da sua especial ligação com Penedono), bem como a falta de qualificação do espaço público e valorização do património cultural e identidade deste território..

De modo a contrariar estas tendências e a promover o desenvolvimento sustentável e equilibrado do aglomerado do Seixo, assente no seu carácter endógeno e posição geográfica única, a estratégia de reabilitação urbana deverá centrar-se: na conservação dos elementos identitários e na dinamização do centro urbano, promovendo o turismo e a visitação 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
- Povoação situada num concelho de interior, com acessibilidades externas deficientes; - Tendência para o decréscimo populacional; - Reduzida atratividade e capacidade de fixação de população; - População residente com tendência para o envelhecimento; - Parque edificado predominantemente destinado à habitação com reduzida oferta de comércio e serviços; - Falta de espaço público de qualidade; - Pouco elementos histórico-culturais e falta de valorização dos existentes; - Edificado devoluto representa aproximadamente 18% do parque edificado; - Edifícios em mau e péssimo estado de conservação constituem quase metade (48,4%) do edificado existente; - Pouca oferta turística (alojamentos, restauração).	- Contexto histórico do concelho de Sernancelhe; - Concelho com um património cultural, histórico, arquitetónico e arqueológico valioso, passíveis de promoção e valorização; - Vontade política de intervir na promoção e desenvolvimento do concelho; - Localização geográfica, com forte relação com os concelhos vizinhos, em especial Penedono; - Relação física e/ou funcional com outras ARU; - Potencialidades turísticas, tais como a Igreja Paroquial, a Capela de Nossa Senhora da Esperança e o Padrão do Seixo; - Existência de diversos largos e espaços públicos dispersos pela malha urbana; - Existência de edifícios interessantes do ponto de vista arquitetónico, nomeadamente de arquitetura vernacular; - Existência de um roteiro turístico a nível concelhio que integra dois percursos que passam por este aglomerado; - Possibilidade de reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e devolutos para atração de novos residentes; - Potencial de reabilitação do parque habitacional para segunda habitação; - Existência de equipamentos e espaços públicos com envergadura e funções relevantes para a população local, como a igreja e os espaços de encontro e festividades.

Quadro 6 - Principais constrangimentos/ problemas e oportunidades da ARU do Seixo

4. Estratégia de Reabilitação Urbana para Seixo

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 esta área 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 do Seixo, 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 do Seixo, na qual se exprime o desenvolvimento expectável para o horizonte temporal da ORU (15 anos), isto é, para 2040. 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 do Seixo 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 do Seixo para o horizonte temporal de 2039:

VISÃO – ARU DO SEIXO 2040

Seixo, um aglomerado com carácter identitário, mas adaptado à modernidade e possuindo dinamismo e qualidade de vida, numa malha urbana multifuncional, combinando património vernacular e espaços públicos de qualidade, 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 54 - Potencialidades do centro urbano do Seixo

4.2. Objetivos Estratégicos

A definição dos objetivos estratégicos da ORU do Seixo teve como principais alicerces: a visão estabelecida, *“Seixo, um aglomerado com carácter identitário, mas adaptado à modernidade e possuindo dinamismo e qualidade de vida, numa malha urbana multifuncional, combinando património vernacular e espaços públicos de qualidade, 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 e que já foram alvo de uma ORU. Neste âmbito, de forma a promover a articulação e o alinhamento da estratégia para o Seixo com as tendências e políticas de reabilitação concelhias, 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 do Seixo garantem também a prossecução dos eixos estratégicos definidos para a ARU, nomeadamente: Promover e dinamizar o Carácter e Identidade do Seixo como elementos impulsionadores da sua atratividade e diferenciação; Desenvolver as dinâmicas económicas e sociais do centro urbano do Seixo; e Promover a função habitacional e a reabilitação do centro urbano do Seixo.

Tabela 11 – Objetivos estratégicos para o PERU do Seixo

 TURISMO	OBJETIVO ESTRATÉGICO 1 Desenvolver e apostar no setor do turismo e visitação como estratégia impulsionadora para a regeneração urbana e desenvolvimento socioeconómico, com a valorização e divulgação dos seus elementos culturais e identitários, induzindo o interesse na visitação, e fomentando novos públicos e investimentos.
 AMBIENTE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 2 Promover a qualidade ambiental de centro urbano do Seixo, através da requalificação dos espaços públicos e criação de novos espaços verdes, gerando mais oportunidades de recreio ao livre; incremento da biodiversidade; melhoria do ambiente urbano e sustentabilidade; e fomento do bem-estar e qualidade de vida da população.
 VIVÊNCIA	OBJETIVO ESTRATÉGICO 3 Incentivar a reabilitação dos edifícios em mau e péssimo estado de conservação e a ocupação dos alojamentos vagos, promovendo melhores condições de habitabilidade, a qualificação e multifuncionalidade do parque edificado e a regeneração e melhoria da imagem urbana, atraindo novos residentes.
 MOBILIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 4 Promover a melhoria da mobilidade urbana passando pelo melhoramento 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.
 IDENTIDADE	OBJETIVO ESTRATÉGICO 5 Valorizar a identidade e património através da preservação dos seus elementos identitários e promotores de autenticidade, patentes ao nível património cultural, recursos endógenos, bem como nas dinâmicas, vivências e tradições da população.

No âmbito do **TURISMO**, a estratégia visa o **desenvolvimento e aposta no setor do turismo e visitação**, com a valorização, divulgação e reabilitação (quando necessário) dos seus elementos culturais e patrimoniais, ao mesmo tempo que a promoção das dinâmicas, vivências, tradições e festividades. Através desta aposta nos elementos patrimoniais, geram-se novas oportunidades de atrair turistas e visitantes, enquanto se fomentam novos negócios e investimentos.

A nível do **AMBIENTE**, pretende-se **promover a qualidade ambiental** da ARU do Seixo, através da criação, qualificação e reforço da rede de espaços públicos de proximidade, nomeadamente com a requalificação dos largos e espaços verdes. Através de espaços qualificados, aprazíveis, com mais conforto e vegetação, contribui-se

para a regulação climática, promoção da biodiversidade, conectividade ecológica e gestão da água, enquanto se fomenta a qualidade de vida da população e a sustentabilidade urbana.

No que se refere à **VIVÊNCIA**, o objetivo prende-se com o **incentivo à reabilitação do parque edificado**, em especial dos edifícios que se encontram em mau e péssimo estado de conservação, bem como a **ocupação dos alojamentos vagos**, promovendo a regeneração da imagem deste centro urbano. A revitalização do aglomerado do Seixo pretende estimular a manutenção e reconversão dos elementos degradados, apostando na qualificação, reconversão e adequação das suas funções às necessidades atuais, como estratégia para fixar novos residentes, atrair novos investimentos e promover a sua visitação.

A nível da **MOBILIDADE**, pretende-se **fomentar a melhoria da mobilidade urbana**, com a beneficiação dos espaços de circulação e estadia, passando pela universalidade de acesso, segurança e conforto dos utilizadores. Neste sentido, a estratégia passa pela requalificação das vias existentes, com a criação de maior conforto e segurança para os usuários, em especial para os peões. Pretende-se a criação de vias partilhadas (nos arruamentos mais estreitos) e implementação de passeios nas vias mais movimentadas, fomentado a gestão do trânsito e a definição de zonas de estacionamento que, ainda que de forma informal, não criem constrangimentos na circulação nem produzam impedimentos físicos e visuais no acesso aos principais elementos de interesse, tanto para os turistas como para os residentes.

No domínio da **IDENTIDADE**, pretende-se **valorizar a identidade e património** do Seixo, através da promoção dos seus elementos identitários, quer de índole natural, cultural ou imaterial, sendo estes valores que importa preservar e valorizar. Neste sentido, é de destacar o dinamismo e sentido de comunidade desta área urbana, cuja população poderá ter um importante papel no futuro desenvolvimento harmonioso do Seixo.

4.3. Modelo Estratégico Territorial

O Modelo Estratégico definido para a ARU do Seixo 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 do Seixo, 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.

O Modelo Estratégico Territorial apresenta duas zonas principais na malha urbana: o núcleo primitivo (a poente) e a zona de génese mais recente, que se estende a partir desta. Atualmente a principal centralidade ocorre a noroeste, onde se localizam a Igreja Paroquial, o cemitério, o Recinto de Festas e Atividades Culturais do Seixo, o

Polidesportivo do Seixo e o Padrão do Seixo, sendo complementados, a norte da Rua da Escola, pelo Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão. Pretende-se a valorização de um outro centro, já no interior do núcleo primitivo, onde se localiza a Capela de Nossa Senhora da Esperança, formalizando-o como um ponto de encontro social e económico. Este deverá prolongar-se ao longo da Rua do Outão, Rua do Forno e Rua da Praça, com a promoção de diversos largos e alargamentos, onde surgem oportunidades de criação de pequenos espaços de sociabilização, dotando a malha urbana de maior legibilidade, atratividade, dinamismo e qualidade de vida.

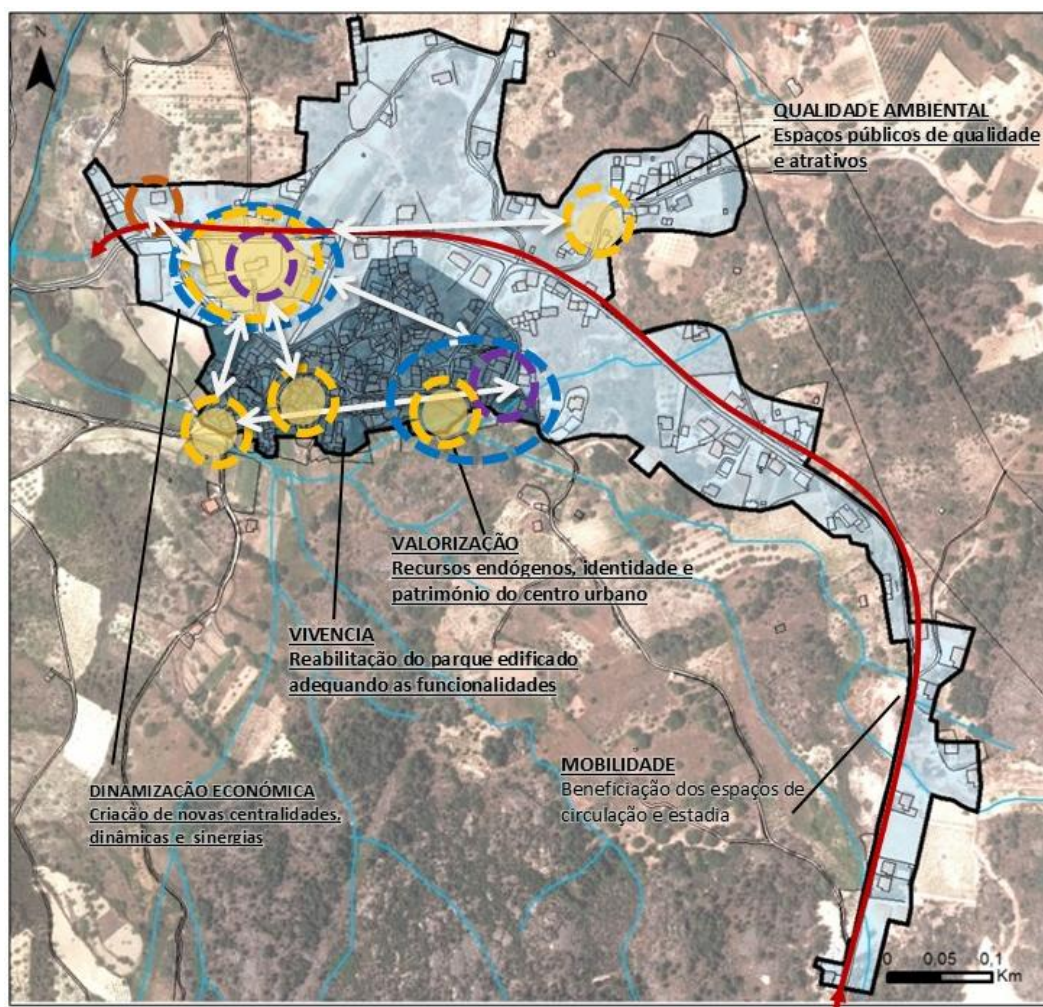


Figura 55 - Modelo Estratégico Territorial para o centro urbano do Seixo

Esta via deverá funcionar de forma a comodar diversas atividades humanas, bem como permitir a acessibilidade, privilegiando, em participar, a presença do peão. Em termos de mobilidade, realça-se a via que atravessa do aglomerado, formando a sua espinha dorsal, formada por uma continuidade de vias, por vezes com estrutura e funções distintas, mas que deverá manter a sua unidade e articulação, levando do centro à entrada do aglomerado: a Rua da Escola e Rua da Sainça. Pela sua localização geográfica, Seixo tem um elevado potencial de estabelecer relações com os concelhos vizinhos, não perdendo, no entanto, a sua identidade e dinâmicas próprias. Neste sentido, pretende-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.

Já na zona de ocupação mais recente, pretende-se a criação de um novo centro, de proximidade, destinado à população local, mas também funcionando de forma atrativa para os turistas e visitantes, onde será implementado um espaço público miradouro, de onde podem usufruir de uma vista privilegiada para a paisagem em redor, como forma de valorizar a identidade e qualidade paisagística deste aglomerado urbano.

A requalificação do espaço público deve ser complementada com a reabilitação do edificado, numa perspetiva de valorização dos elementos patrimoniais e identitários, melhores condições habitacionais e promoção de uma multifuncionalidade, com a adequação dos edifícios a novas funções. É no núcleo primitivo que se encontram mais edifícios devolutos e em mau e péssimo estado de conservação, pelo que existem maiores preocupações a nível de reabilitação do edificado. A reabilitação deverá fornecer oportunidades de habitação, mas também outros usos (como o comércio e serviços), devendo estes surgir de forma harmoniosa e complementar, formando uma área urbana multifuncional e dinâmica.

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 18 ações, de carácter material e imaterial, a implementar no centro urbano do Seixo 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, a resposta aos constrangimentos e a promoção das 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

As ações previstas no PERU do Seixo 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 do Seixo 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, à semelhança de outras ORU de Sernancelhe, que serão fundamentais para potenciar a

valorização do carácter e identidade do Seixo e 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 12 – Ações propostas para a Área de Reabilitação Urbana do Seixo

AÇÃO	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS				
					
PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério	X	X		X	X
PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas	X	X		X	X
PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo	X	X			X
PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela	X	X		X	X
PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça	X	X		X	X
PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão	X	X			X
PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão	X	X	X	X	X
PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão		X			X
PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições	X		X		X
PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação		X		X	
PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça	X			X	
PERUSEI-12 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	X	X		X	X
PERUSEI-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	X	X		X	X
PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade		X		X	
PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada			X		X
PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”			X		
PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”			X		
PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	X				X

A localização das ações propostas encontra-se ilustrada na Figura 56, e em maior detalhe no Anexo A – Planta de Localização das Ações (escala 1: 2.000) do presente Relatório.

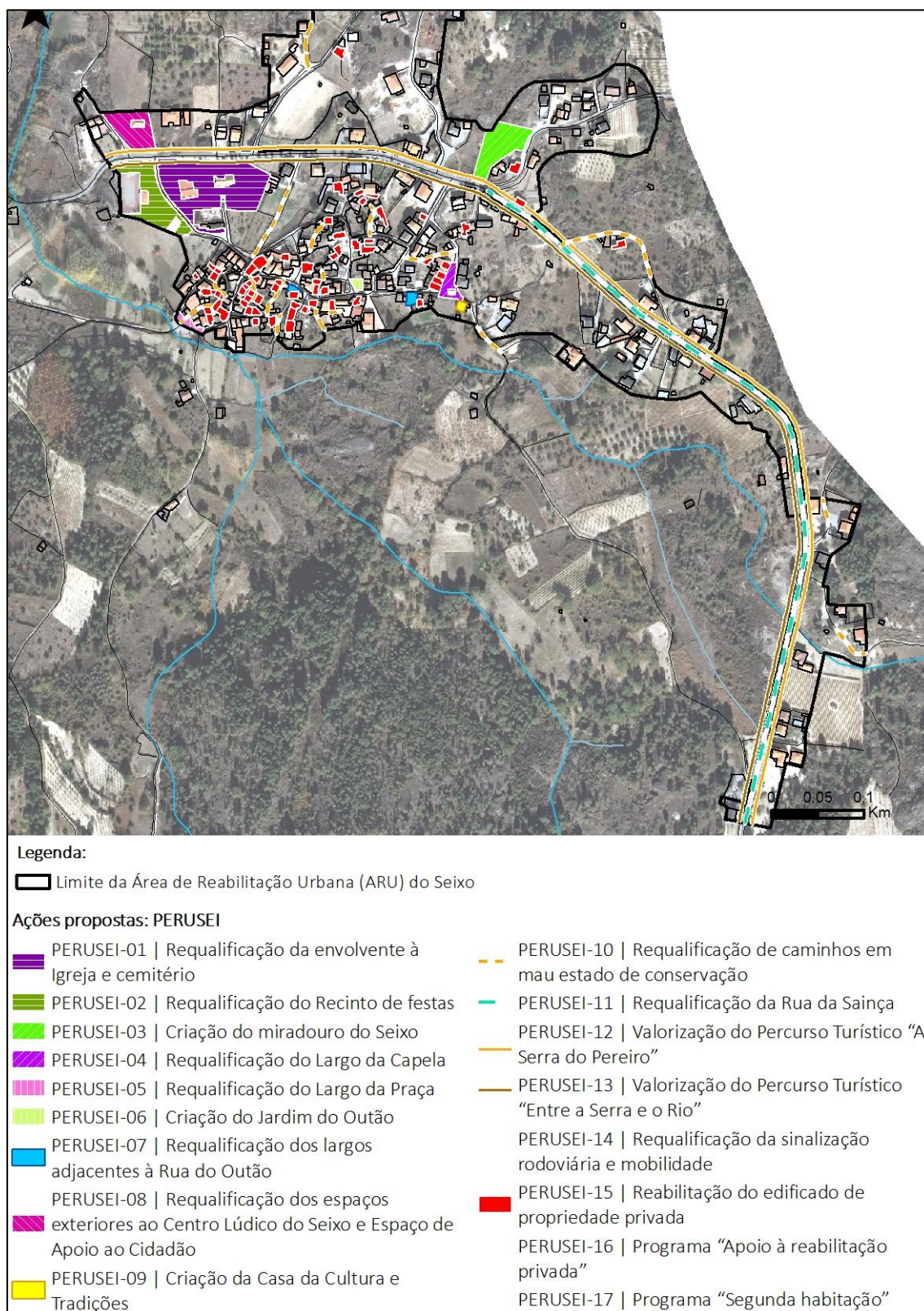


Figura 56 - Localização das Ações Propostas

O Programa de Ação do PERU do Seixo conta com treze **intervenções materiais** dirigidas ao **espaço público** que visam a valorização, a qualificação e o desenvolvimento territorial deste centro urbano. As primeiras oito que seguidamente se apresentam destinam-se a **espaços de estadia**, onde se pretendem fomentar as funções sociais, de recreio como também ecológicas.

A ação Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério (PERUSEI-01) visa a requalificação do espaço público que se encontra em redor destes dois elementos religiosos. O adro da Igreja já se encontra pavimentado, possuindo uma placa de identificação e elementos arbóreos. O espaço integra ainda uma praça, onde se localiza uma escultura e um pequeno espaço jardinado no centro do qual está o Padrão do Seixo. O cemitério possui entrada na via lateral, estando separado da Igreja por uma zona ladeada por árvores. Contudo, verifica-se que todos estes elementos não mantêm uma relação entre si, sendo necessária a requalificação deste espaço, de modo a criar um espaço público coeso, harmonioso, confortável e atrativo, que permita uma utilização informal quotidiana, mas também a realização de eventos religiosos e festivos. Pretende-se o redesenho do espaço, integrando áreas pavimentadas, ajardinadas e arborizadas, fomentando as funções ecológicas e sociais, e enfatizando a presença dos elementos culturais e identitários que aqui se apresentam. Deverá ser incorporado mobiliário urbano (bancos, bebedouros e papeleiras) e iluminação pública.

A ação Requalificação do Recinto de festas (PERUSEI-02) possui uma localização adjacente à anterior, devendo ser implementada de forma articulada com esta, tanto a nível estrutural como funcional. Integra a área envolvente ao recinto de festas e campo polidesportivo. Tal como no espaço anterior, apesar de alguns espaços estarem bem tratados e pavimentados, existe uma falta de coerência entre os elementos, sendo necessária a sua integração num desenho único, que conjugue os vários espaços e elementos. Neste sentido, a ação visa o redesenho do espaço, tornando-o mais articulado, confortável e atrativo. Pretende-se a integração de mobiliário urbano (bancos, mesas de piquenique, bebedouros e papeleiras), vegetação (arbórea, arbustiva e herbácea) e iluminação pública, criando espaços e ambientes que promovam o encontro, a sociabilização da população, bem como a realização de eventos e festividades.

A ação Criação do miradouro do Seixo (PERUSEI-03) tem como objetivo a conceção de um novo espaço de proximidade na área de expansão do aglomerado, tirando partido do sistema vistas que permite uma visão abrangente para o Seixo e paisagem envolvente. A área escolhida consiste numa encosta rochosa, para a qual se pretende a criação de um pequeno centro de socialização, destinado sobretudo para a população na envolvente, mas podendo ser usado por todos, incluindo turistas e visitantes que poderão visitar este espaço para ter uma panorâmica de interesse. A ação inclui o desenho do espaço, tirando partido dos elementos geológicos existentes (e que fazem parte da identidade do Seixo) e criando áreas de estadia e contemplação integradas na paisagem, incrementando a atratividade do aglomerado urbano. Deverá ser incorporado mobiliário urbano e proceder-se à vegetação do espaço, de forma a torná-lo mais atrativo, fomentar as suas funções ecológicas e mitigar o risco de erosão.

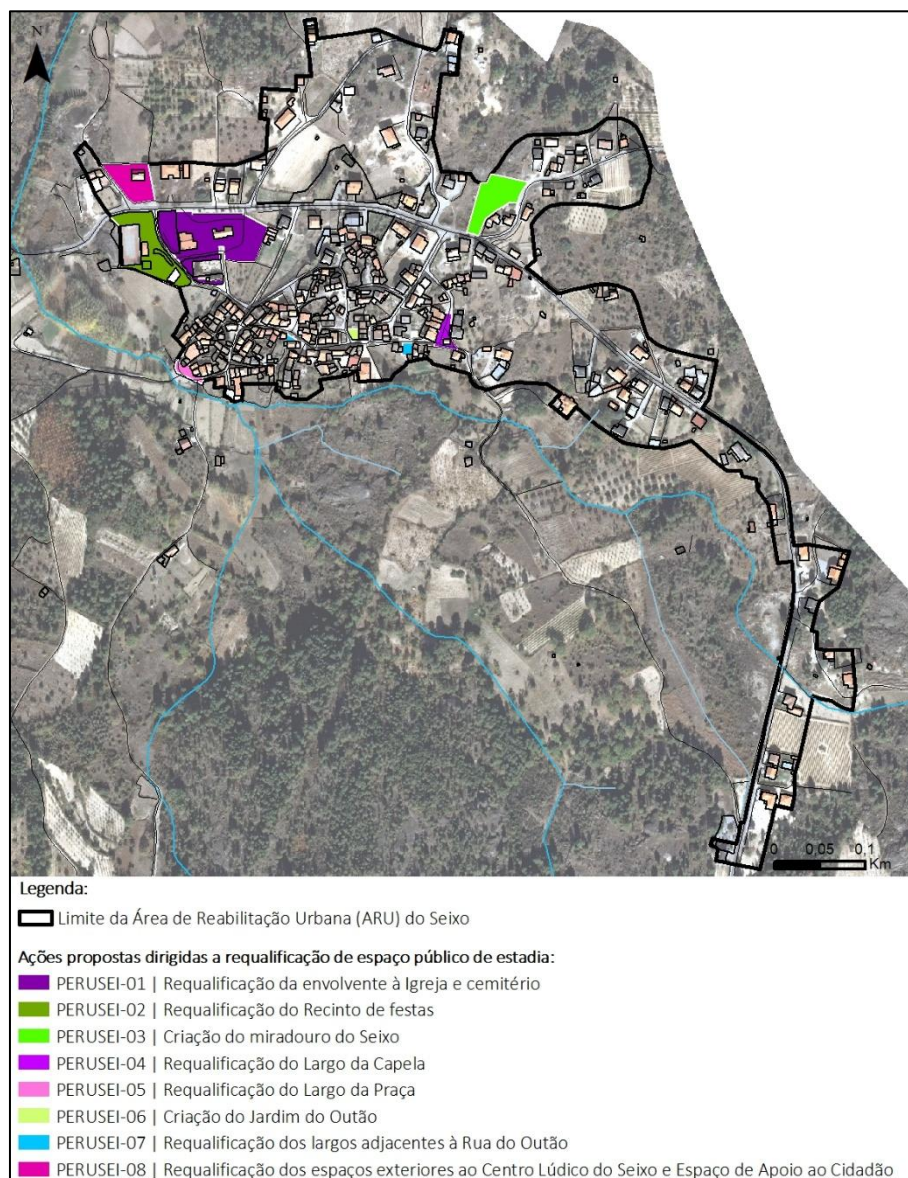


Figura 57 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de estadia

A ação Requalificação do Largo da Capela (PERUSEI-04) tem como objetivo a requalificação do adro da Capela da Nossa Senhora da Esperança. Trata-se de um pequeno largo pavimentado, entre as ruas estreitas e sinuosas do Seixo. Junto à entrada da Capela, existem vasos com flores e um bloco granítico com gravação e no lado oposto da via, encontra-se um pequeno banco inserido no muro de pedra. Na proximidade, existe um estabelecimento comercial/restauração. Pretende-se a valorização desta antiga centralidade do aglomerado, com a reformulação do seu desenho, diferenciando (a nível de pavimentos) os espaços destinados a estadia, sem causar constrangimentos com o trânsito viário ou originar problemas de insegurança. Nestas áreas de permanência, propõe-se, quando possível e adequado, a colocação de mobiliário urbano (bancos) e vegetação (árvores ou pequenos canteiros/vasos com arbustos), que servem para diferenciar o espaço e torná-lo mais atrativo. Dever-se-ão promover sinergias com o espaço comercial, por exemplo com a criação de uma zona de esplanada, que

permita fomentar as funções socioeconómicas no local (e induzindo o aparecimento de outros espaços) ao mesmo tempo que se valorizam os elementos patrimoniais existentes, tornando o espaço mais vivenciado e atrativo para outras funções urbanas.

A ação Requalificação do Largo da Praça (PERUSEI-05) visa a requalificação do espaço existente no limite sudoeste da ARU, na Rua da Praça, junto ao qual passa a linha de água. O espaço apresenta já algumas áreas vegetadas e bancos na envolvente. Contudo, não está desenhado de forma articulada, não sendo confortável e atrativo para a utilização humana. Pretende-se a criação de um pequeno centro urbano, a uma pequena escala, que permita o encontro da população, enquanto forma uma área desafogada na malha urbana. A ação tem como objetivo o redesenho do espaço, com a diferenciação (a nível de pavimentos) dos espaços destinados a estadia, vias partilhadas, bem como áreas de estacionamento informal, sem causar constrangimentos ou originar problemas de insegurança. Nas áreas de permanência, propõe-se, quando possível e adequado, a colocação de mobiliário urbano (bancos) e vegetação (árvores ou pequenos canteiros/vasos com arbustos), que servem para diferenciar o espaço e torná-lo mais atrativo.

A ação Criação do Jardim do Outão (PERUSEI-06) pretende tirar partido do pequeno espaço verde de enquadramento existente junto à Rua do Outão, gerando uma nova área de encontro e estadia para a população. Atualmente constitui um pequeno espaço ajardinado na encosta rochosa, sobranceiro à via, sendo mais destinado a ser visto do que usado. Pretende-se o redesenho do espaço, com a criação de um pequeno percurso e a inclusão de bancos e iluminação cénica que permitem a sua utilização ativa. Este espaço deverá funcionar de forma conjugada com os outros pequenos largos de proximidade que se encontram ao longo da Rua do Outão e que, com carácter e funcionalidade distintas, irão servir população e visitando, tornando o aglomerado do Seixo mais atrativo e dinâmico.

A ação Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão (PERUSEI-07) visa a requalificação de dois pequenos alargamentos existentes junto à rua do Outão, onde se localizam tanques e fontes públicas. As intervenções deverão funcionar de forma articulada com outras ações para pequenos alargamentos, nomeadamente as três anteriores (Requalificação do Largo da Capela, Requalificação do Largo da Praça e Criação do Jardim do Outão), formando um contínuo de pequenos espaços de encontro ao longo do núcleo primitivo do aglomerado urbano do Seixo. Pretende-se o redesenho dos dois espaços, criando zonas de estadia, como também possibilitando o seu atravessamento pedonal e viário, de forma confortável, segura e sem causar constrangimentos na mobilidade e visibilidade. Deverá ser introduzido mobiliário urbano e vegetação (sempre que possível e adequado), fomentando as funções ecológicas e sociais. Os elementos de água existentes deverão ser reabilitados e valorizados como elementos principais do espaço público a reabilitar. A criação destes largos deverá induzir o desenvolvimento de novas funções urbanas, associadas ao comércio e serviços, de modo a tornar esta área urbana mais dinâmica e multifuncional.

A ação Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão (PERUSEI-08) visa a requalificação dos espaços envolventes ao edifício onde anteriormente funcionou a escola do Seixo.

Trata-se de um espaço ajardinado, pontuado por árvores, com um parque infantil e circuito desportivo. Pretende-se a redesenho do espaço, criando zonas pavimentadas, percursos e canteiros relvados e arborizados, com distintos ambientes, a ser usado como espaço de estadia, recreio e contemplação, criando um enquadramento mais atrativo ao equipamento associado.

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

A ação Requalificação de caminhos em mau estado de conservação (PERUSEI-10) 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 núcleo primitivo. 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.

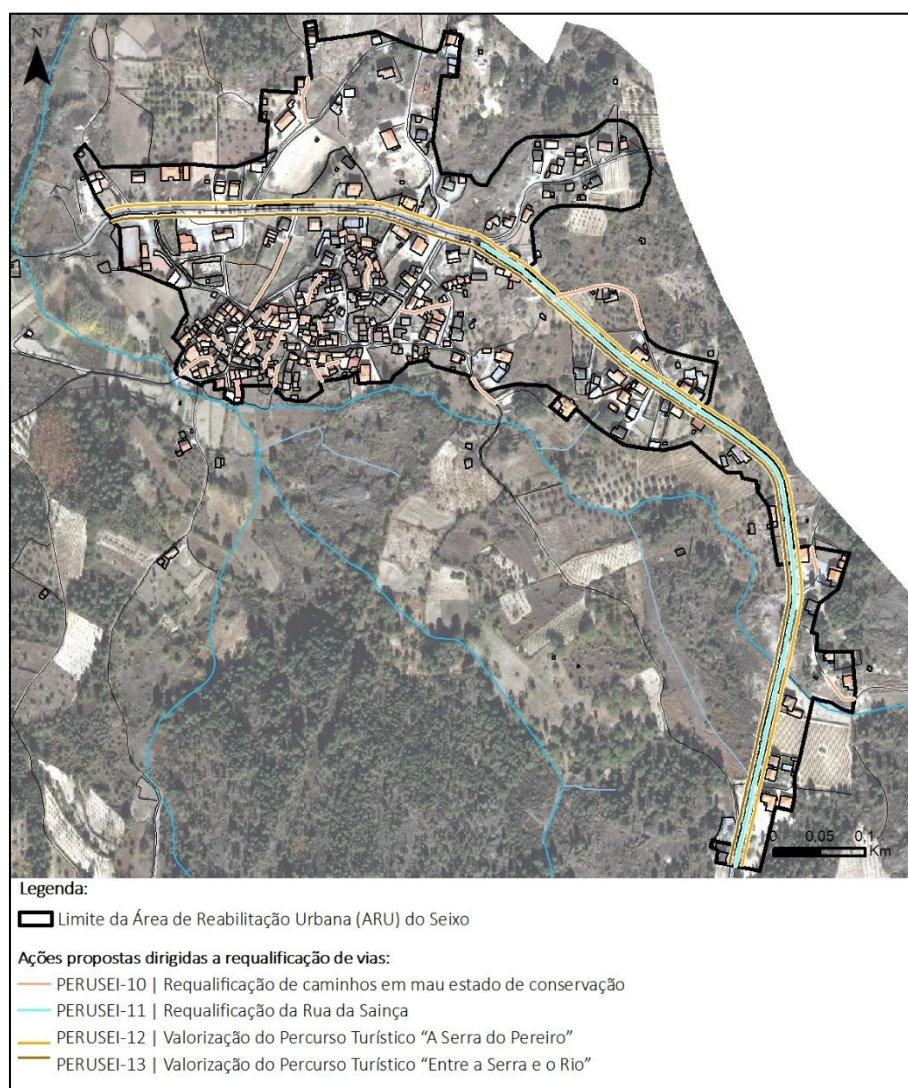


Figura 58 - Localização das Ações de requalificação de espaço público de circulação (vias)

A ação Requalificação da Rua da Sainça (PERUSEI-11) visa a requalificação de um dos principais arruamentos do Seixo, que atravessa o aglomerado, levando à Estrada Nacional. Esta rua apresenta distintos troços com carácter diverso, associados ao carácter do edificado na envolvente e as suas funções, possuindo diferentes perfis. Existem poucas seções com passeios, o que em alguns pontos pode gerar alguma insegurança tanto no confronto veículo/peão, como na própria segurança pessoal na circulação pedonal com risco de queda devido às diferenças de cotas e materiais dos pavimentos. Pretende-se que esta via continue a assumir as funções de atravessamento viário, mas ao mesmo tempo garantir a segurança dos peões que circulam ao longo deste arruamento e que o atravessam. A ação visa a recuperação dos pavimentos, o criação/alargamento dos passeios, e a introdução de arborização de arruamento, sempre que possível e adequado.

As ações Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro” (PERUSEI-12) e Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” (PERUSEI-13) 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 dois percursos e melhorar a legibilidade e identificação pelos visitantes, deverá existir uma homogeneidade da sinalética utilizada nos dois itinerários a valorizar.

A ação Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade (PERUSEI-14) 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 e encontro da população, enquanto a segunda visa a melhoria das condições do edificado.

A ação Criação da Casa da Cultura e Tradições (PERUSEI-09) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente com a criação de um espaço dedicado à cultura, tradições e dinâmicas sociais do Seixo, onde se possam efetuar reuniões, formações, eventos lúdicos e culturais, bem como um espaço museológico. Este edifício, que deverá funcionar de forma complementar e articulada com o Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão, pretende ainda funcionar como espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se desloquem. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.

A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUSEI-15) 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.

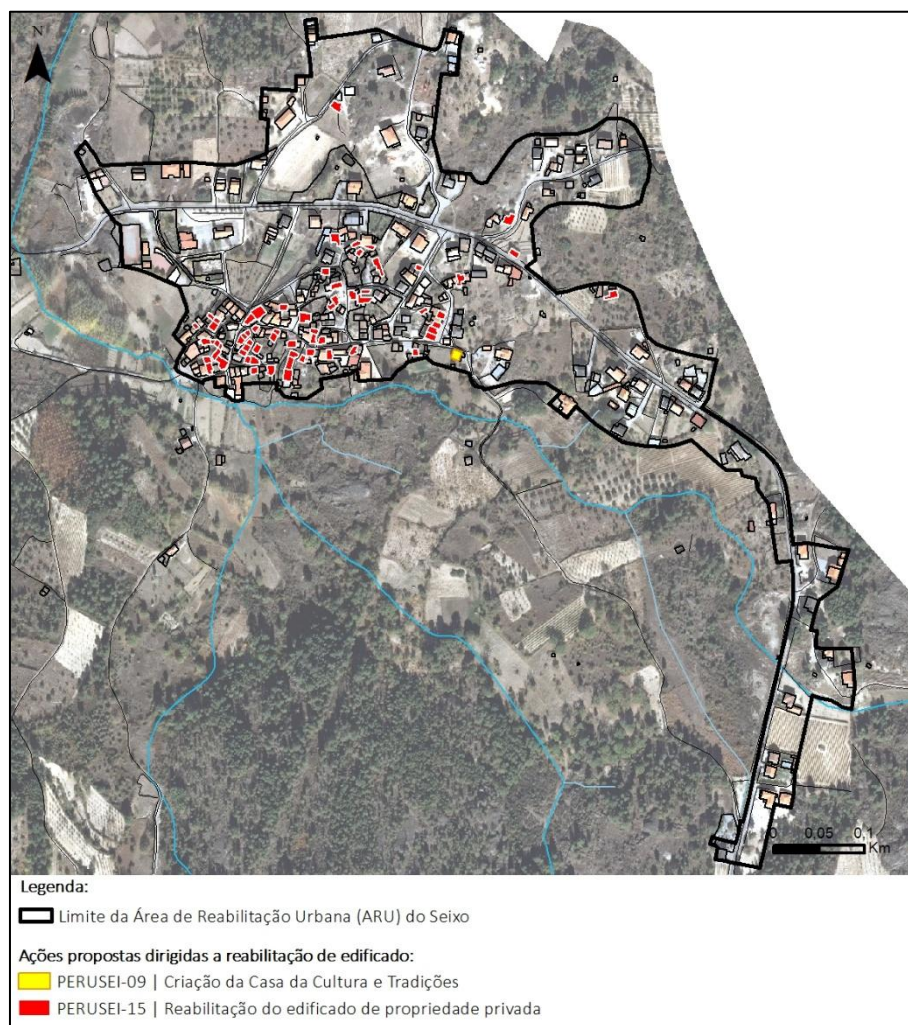


Figura 59 - Localização das Ações de reabilitação do edificado

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” (PERUSEI-16) 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” (PERUSEI-17) visa atrair novos públicos para o Seixo, 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 (PERUSEI-18) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano do Seixo, 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 do Seixo, 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:

1. **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;

2. **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
PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério	E
PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas	E
PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo	C
PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela	E
PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça	C
PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão	C
PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão	E
PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão	C
PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições	E
PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	E
PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça	E
PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”	C
PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	C
PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	E
PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada	E
PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”	E
PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”	E
PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	E

Quadro 7 - Hierarquização das ações localizadas na ARU do Seixo
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 do Seixo é de 15 anos**, contados a partir do dia da publicação em Diário da República, pelo que a mesma irá vigorar entre 2026 e 2040. A calendarização do Programa de Ação da ORU do Seixo encontra-se ilustrada pelo Quadro 8.

AÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério															
PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas															
PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo															

AÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela															
PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça															
PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão															
PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão															
PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão															
PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições															
PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação															
PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça															
PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”															
PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”															
PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade															
PERUSEI-15 Reabilitação do edifício de propriedade privada															
PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”															
PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”															
PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer															

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

5.3. Programa de financiamento

O presente capítulo refere-se ao **Programa de Financiamento da ORU do Seixo**, no qual se apresenta a estimativa de custos associada à implementação do Programa de Ação proposto. Nesse enquadramento, foi elaborada a Tabela 13, 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 13 – Identificação das ações e respetivos investimentos e fontes de financiamento

AÇÃO	NATUREZA DO INVESTIMENTO			ENTIDADE RESPONSÁVEL	FONTE FINANCIAMENTO	
	PÚBLICO (€)	PRIVADO (€)	TOTAL (€)		PRR	OUTRAS
PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério	534 300,00	0,00	534 300,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas	241 800,00	0,00	241 800,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo	198 900,00	0,00	198 900,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela	48 900,00	0,00	48 900,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça	28 100,00	0,00	28 100,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão	13 200,00	0,00	13 200,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão	32 100,00	0,00	32 100,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão	155 500,00	0,00	155 500,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições	280 000,00	0,00	280 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	547 800,00	0,00	547 800,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça	469 700,00	0,00	469 700,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-12 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00	0,00	5 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00	0,00	10 000,00	CM Sernancelhe	RE-C03-i02	PAMUS
PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada	0,00	7 020 150,00	7 020 150,00	Privados/ Proprietários	RE-C02-i01	IFFRU; Reabilitar para Arrendar; Comércio Investe
PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”	15 000,00	0,00	15 000,00	CM Sernancelhe	-	-
PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00	0,00	40 000,00	CM Sernancelhe	-	-
TOTAL	2 640 450,00	7 020 150,00	9 660 450,00	-	-	-

Em suma, prevê-se um **investimento total** de aproximadamente **9,6 Milhões de Euros** para a implementação do PERU do Seixo, dos quais **7 Milhões de Euros** respeitam ao **investimento privado** e sensivelmente **2,6 Milhões de Euros a investimento público**, conforme ilustrado na Tabela 14.

Tabela 14 - Valores de investimento para o PERU do Seixo

NATUREZA DO INVESTIMENTO	VALOR DO INVESTIMENTO
INVESTIMENTO PÚBLICO	2 640 450,00
INVESTIMENTO PRIVADO	7 020 150,00
INVESTIMENTO TOTAL	9 660 450,00

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 13 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 o Seixo. 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 do Seixo 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 senhorios, 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 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 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 no presente documento e também no **Anexo C – Benefícios fiscais na ARU do Seixo** (Fichas-resumo).

Benefícios fiscais associados à reabilitação e a imóveis localizados na ARU

Podem usufruir dos benefícios fiscais enunciados neste ponto 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)²:

- 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;

² 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.

- 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 do Seixo.

- 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 15. 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 15 – Matriz de correspondência entre os objetivos estratégicos da NPGH e os instrumentos de política de habitação

OBJETIVO ESTRATÉGICO	INSTRUMENTO DE POLÍTICA
DAR RESPOSTA ÀS FAMÍLIAS QUE VIVEM EM SITUAÇÃO DE GRAVE CARÊNCIA HABITACIONAL	– 1.º Direito; – Porta de Entrada.
GARANTIR O ACESSO À HABITAÇÃO AOS QUE NÃO TEM RESPOSTA POR VIA DO MERCADO	– Programa de Arrendamento Acessível; – Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens; – Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento; – Instrumentos de captação de oferta; – Indicadores de preços e acessibilidade habitacional; – Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).
TORNAR A REABILITAÇÃO NA PRINCIPAL FORMA DE INTERVENÇÃO AO NÍVEL DO EDIFICADO E DO DESENVOLVIMENTO URBANO	– Reabilitar para Arrendar – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020); – Casa Eficiente 2020; – Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana; – Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas; – Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética; – Projeto Reabilitar como Regra; – Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.
PROMOVER A INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL E AS OPORTUNIDADES E ESCOLHA HABITACIONAIS.	– Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial; – Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público; – Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação; – Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.

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.

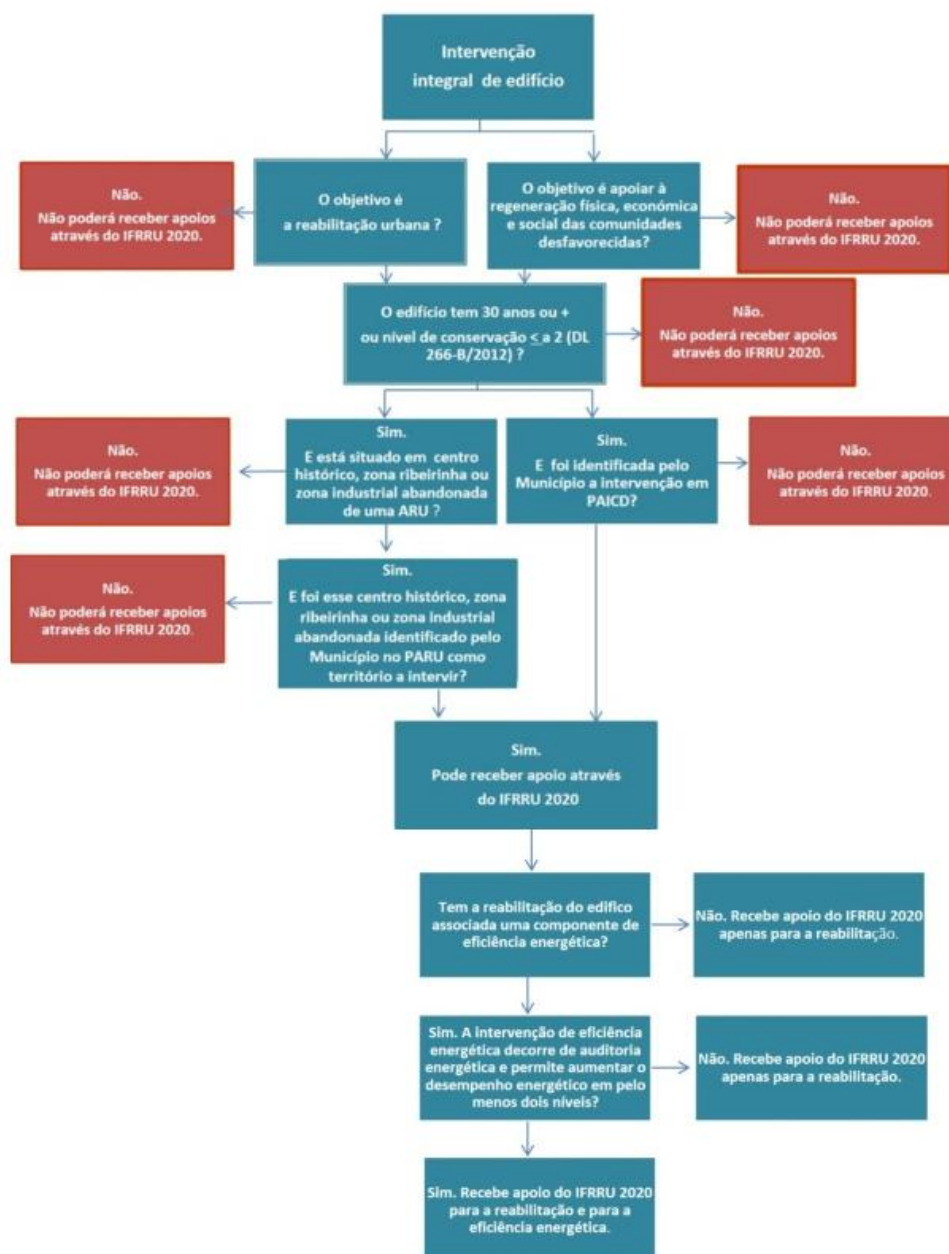


Figura 60 - Requisitos para financiamento através de IFRRU
Fonte: www.portaldahabitacao.pt



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 habitacional³, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em

³ 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.

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, RECRUA, 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.



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 junho⁴ destinado a pessoas que (1) vivam em condições indignas (precariedade, sobrelotação, insalubridade e insegurança e inadequação) e (2) estejam em situações de carência financeira.

⁴ 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.

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 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 comparticipações e processa as bonificações, em nome do Estado; (3) concede empréstimos para a parte

não comparticipada 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) comparticipação não reembolsável; e (2) empréstimo bonificado para a parte não comparticipada. 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 m² de alojamentos familiares por concelho (INE); (2) Reabilitação: valor base por m² 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 m² 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 maio⁵ 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 do Seixo prevê um **investimento público** na ordem dos **2 640 300,00 €**, apresentando-se na Tabela 16 a distribuição deste montante pelas ações propostas, de forma detalhada. Neste enquadramento importa ainda referir que o principal responsável pela implementação da ORU do Seixo 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**.

Tabela 16 – Investimento público na ARU do Seixo

TIPO DE INTERVENÇÃO	AÇÃO	VALOR DO INVESTIMENTO (€)
EDIFICADO	AÇÃO PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições	280 000,00
	SUB-TOTAL	280 000,00
ESPAÇO PÚBLICO	AÇÃO PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério	534 300,00
	AÇÃO PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas	241 800,00
	AÇÃO PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo	198 900,00
	AÇÃO PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela	48 900,00

⁵ 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.

	AÇÃO PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça	28 100,00
	AÇÃO PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão	13 200,00
	AÇÃO PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão	32 100,00
	AÇÃO PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão	155 500,00
	AÇÃO PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação	547 800,00
	AÇÃO PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça	469 700,00
	AÇÃO PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”	5 000,00
	AÇÃO PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”	5 000,00
	AÇÃO PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade	10 000,00
	SUB-TOTAL	2 290 300,00
IMATERIAL	AÇÃO PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”	15 000,00
	AÇÃO PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”	15 000,00
	AÇÃO PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer	40 000,00
	SUB-TOTAL	70 000,00
	TOTAL	9 660 450,00

O **investimento privado**, por sua vez, totaliza 9 660 450,00 € que se referem à ação PERUSEI-15 | 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 87% 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 PERUSEI-09 | Criação da Casa da Cultura e Tradições, a única ação de intervenção pública incluída nesta tipologia, enquanto para o Espaço público, o ênfase vai para as ações associadas com a mobilidade (PERUSEI-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação e PERUSEI-11 | Requalificação da Rua da Sainça) e com a requalificação do principal espaço público do aglomerado urbano do Seixo (AÇÃO PERUSEI-01 | Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério).

6.3. Modelo de Gestão e Execução

O grande propósito do PERU do Seixo 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 do Seixo**, 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 do Seixo 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.º2 e n.º3 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 nº 307/2009, que já tinha sido alterado anteriormente, pelos Decretos-Leis nº 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 RJRU aplicam-se, portanto, de forma supletiva ao disposto no RJUE.

De acordo com o nº1 do art.º 49.º do RJRU, 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 RJRU, 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 RJRU, 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 61, um esquema com as diferentes fases do processo de reabilitação de um imóvel, identificando, para cada uma, os benefícios, incentivos e facilitações ao dispor dos privados.

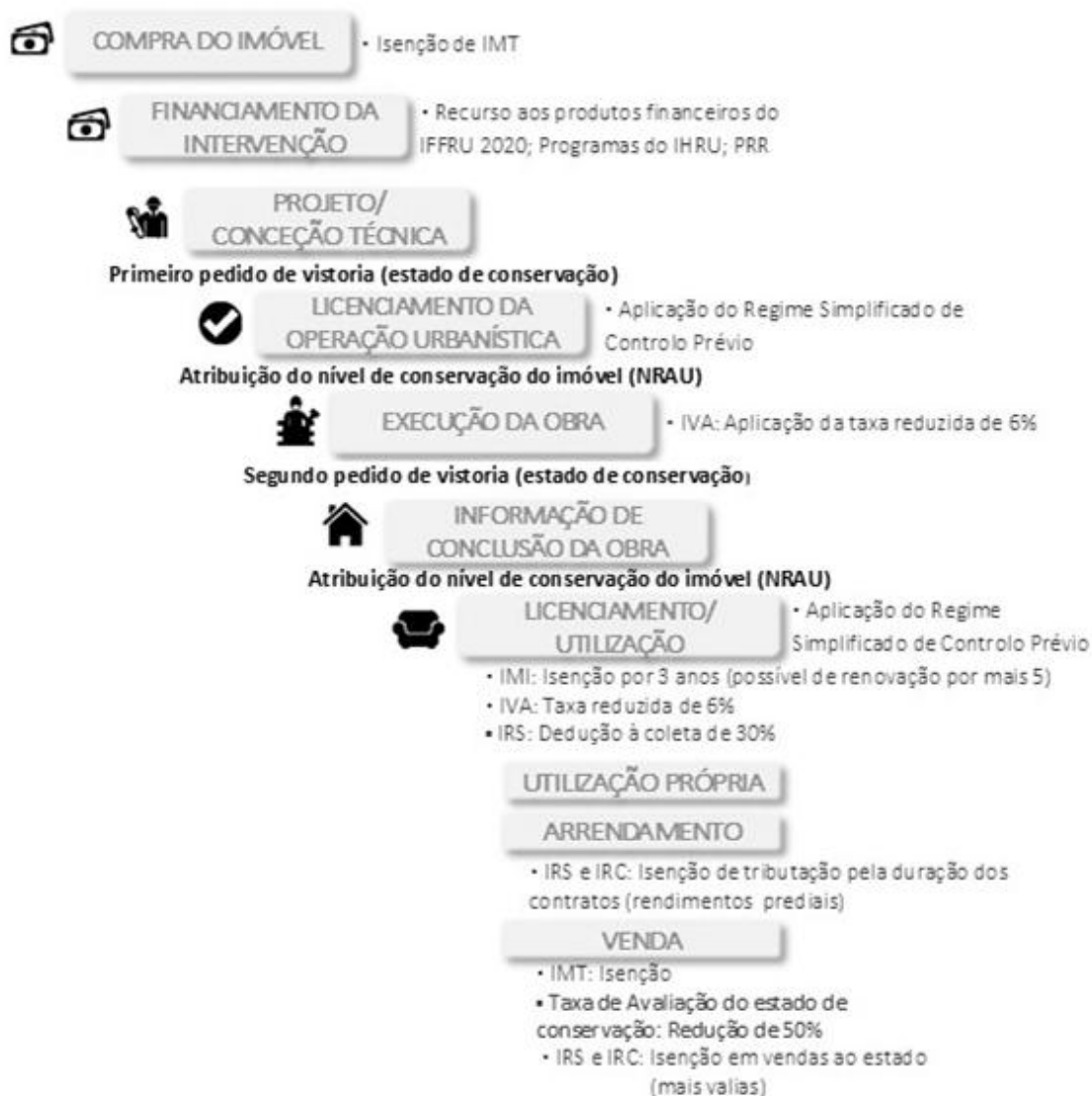


Figura 61 – Procedimento tipo de reabilitação de um edifício

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 do 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 do Seixo, 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 do Seixo, bem como para promover a coerência entre o existente e o reabilitado.

6.6.1. Edificado

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 do Seixo situa-se nos 48% (122 edifícios). Este valor inclui 73 edifícios (29%) em mau estado de conservação e 49 edifícios (19%) em péssimo estado de conservação. A grande maioria destes edifícios apresentavam estrutura em alvenaria de granito (81%), datando a sua construção do período entre 1900 e 1951 (68%).

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.

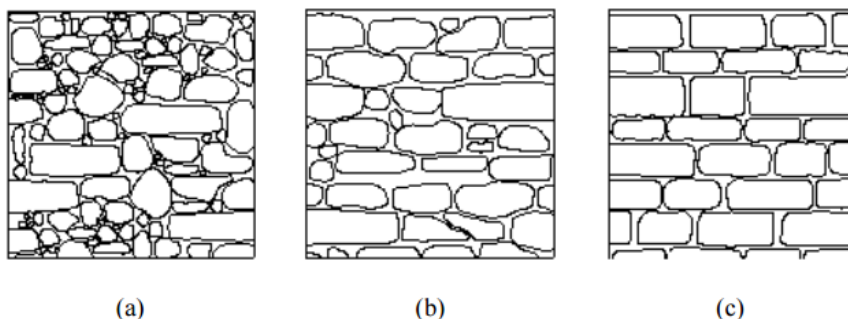


Figura 62 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo de aparelho
(a) Juntas desalinhadas; (b) juntas irregulares alinhadas; (c) juntas regulares alinhadas
Fonte: GNDT, s.d. in Roque, 2002, 12

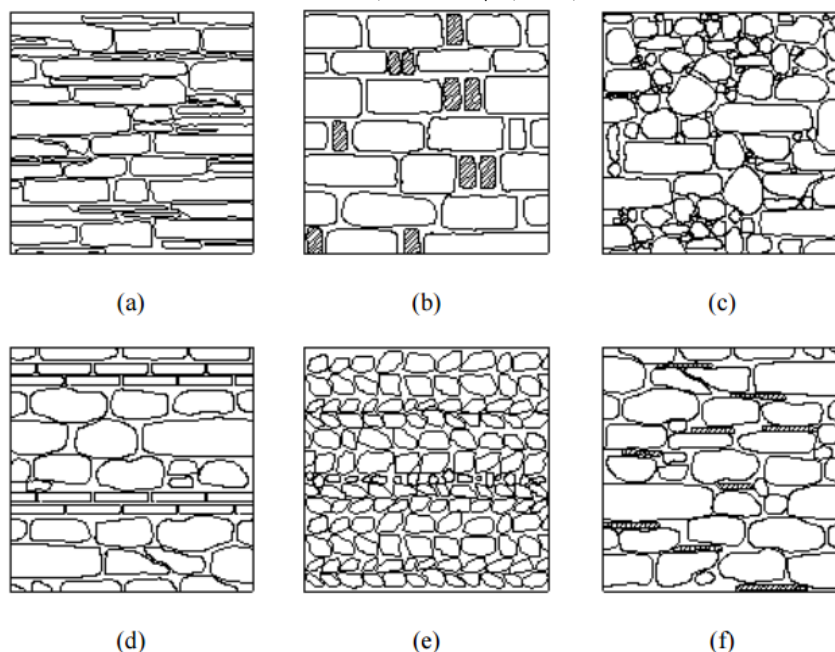


Figura 63 – Classificação das alvenarias de pedra quanto ao tipo assentamento
(a) Horizontal; (b) horizontal / vertical; (c) aleatório; (d) escalonado com fiadas de regularização;
(e) em “espinha de peixe”; (f) com calços ou cunhas
Fonte: GNDT, s.d.in Roque, 2002, 12

“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
GARANTIR A REVERSIBILIDADE DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS	Soluções associadas à aproximação das características físicas e químicas dos materiais existentes, nomeadamente a granito. No caso de haver necessidade de aplicação de novos materiais, estes devem ser aplicados da forma menos intrusiva possível.	- Soluções que recorrem a materiais ou técnicas não passíveis de remoção sem provocar danos na construção original, tais como a construção de lajes de betão armado ou a aplicação de pilares de betão armado adossados às paredes. - Soluções que impliquem a demolição do interior do edifício e a contraditória manutenção das fachadas. O dano causado e a perda patrimonial grave que daqui decorre é irreversível.
ADOTAR SOLUÇÕES COM O MÍNIMO DE INTRUSÃO	Soluções aproximadas do existente, que garantam níveis elevados de compatibilidade. - Soluções que não alterem a lógica espacial e as características arquitetónicas específicas do edificado, evitando a alteração/ deturpação da leitura dos edifícios e dos seus espaços.	Soluções que envolvam aplicação de betão armado como solução de reforço (pilares, vigas), pois apresentam níveis de incompatibilidade com os princípios de reversibilidade, sustentabilidade, problemas construtivos e manutenção da identidade do edifício.
ADAPTAR A FUNÇÃO AO ESPAÇO E ÀS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	Soluções que prezem a manutenção da função original do edifício, sobretudo dos destinados a habitação, de modo a evitar a adoção de soluções complexas que possam comprometer futuramente a segurança estrutural.	
PRIVILEGIAR A RECUPERAÇÃO DE PROCESSOS/ TÉCNICAS ANTIGAS	Soluções que recorram à aplicação de técnicas antigas e a materiais não estranhos à construção (preferencialmente argamassas tradicionais, à base de cal e saibro), garantindo melhores aproximações de desempenho e maior compatibilidade com a pré-existência.	Soluções que se afastem do valor cultural subjacente ao edificado.

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 do Seixo 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 descaraterização 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 64 – 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 do Seixo. 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 65 – 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 barroteiros 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 66 – 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 a 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 impactes causados por problemas de assentamento do solo, ampliações em altura do edifício ou alterações de uso que implicam 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.
	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.

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	CRITÉRIOS A ADOPTAR
	A rede pedonal deverá articular-se com as restantes redes de transportes.
ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	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. O desenho urbano deverá ter em consideração os princípios do <i>design</i> universal e inclusivo, contribuindo para a eliminação das barreiras à acessibilidade.
SEGURANÇA RODOVIÁRIA	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.
SEGURANÇA PESSOAL	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.
LEGIBILIDADE	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.
CONFORTO	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 climáticas. O desenho dos espaços deve ter em consideração os aspetos relacionados com a minimização da exposição a condições climáticas adversas. 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.
ATRATIVIDADE E CONVIVIALIDADE	Os percursos pedonais deverão ser atrativos e agradáveis, promovendo a sua fruição e as interações sociais.

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.

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.



Figura 67 – Espaços públicos de circulação

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.

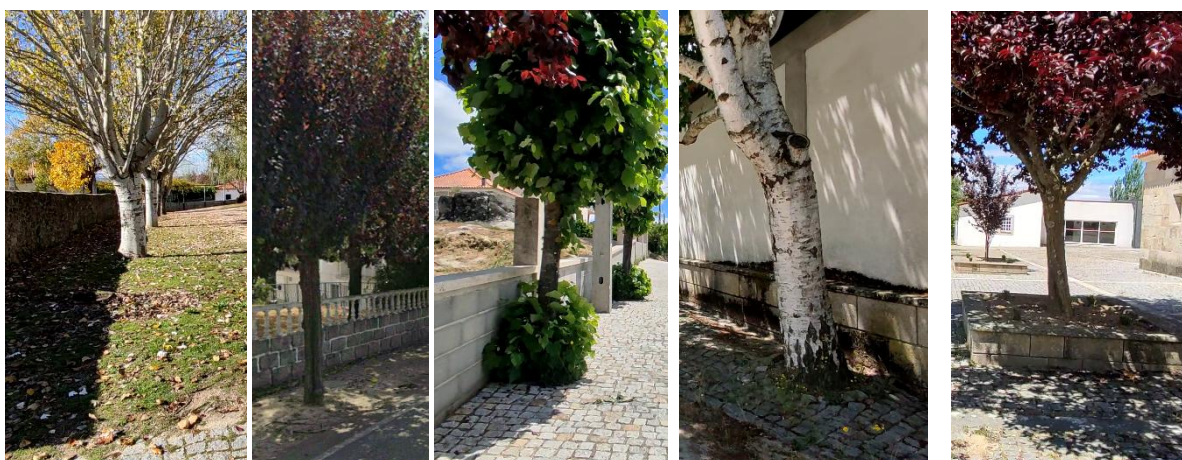


Figura 68 – Espaços arborizados, em espaço verde sem caldeira; em espaço de circulação, sem caldeira; com caldeira subdimensionada; ou em caldeira com dimensões adequadas e função de banco

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.
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, ...).

PRINCÍPIOS DE INTERVENÇÃO	DESCRIÇÃO
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.
- Jornal do Centro. 2024. Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão inaugurados no Seixo. [Online]. Disponível em: <https://www.jornaldocentro.pt/centro-ludico-e-espaco-de-apoio-ao-cidadao-inaugurados-no-seixo/> [Dezembro 2025]
- 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> [Dezembro 2025]
- 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> [Dezembro 2025]
- Município de Sernancelhe. Seixo [Online]. Disponível em: <http://www.cm-sernancelhe.pt/index.php/regulamentos.html?id=117:sernancelhe-e-sarzedo> [Dezembro 2025]
- 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.

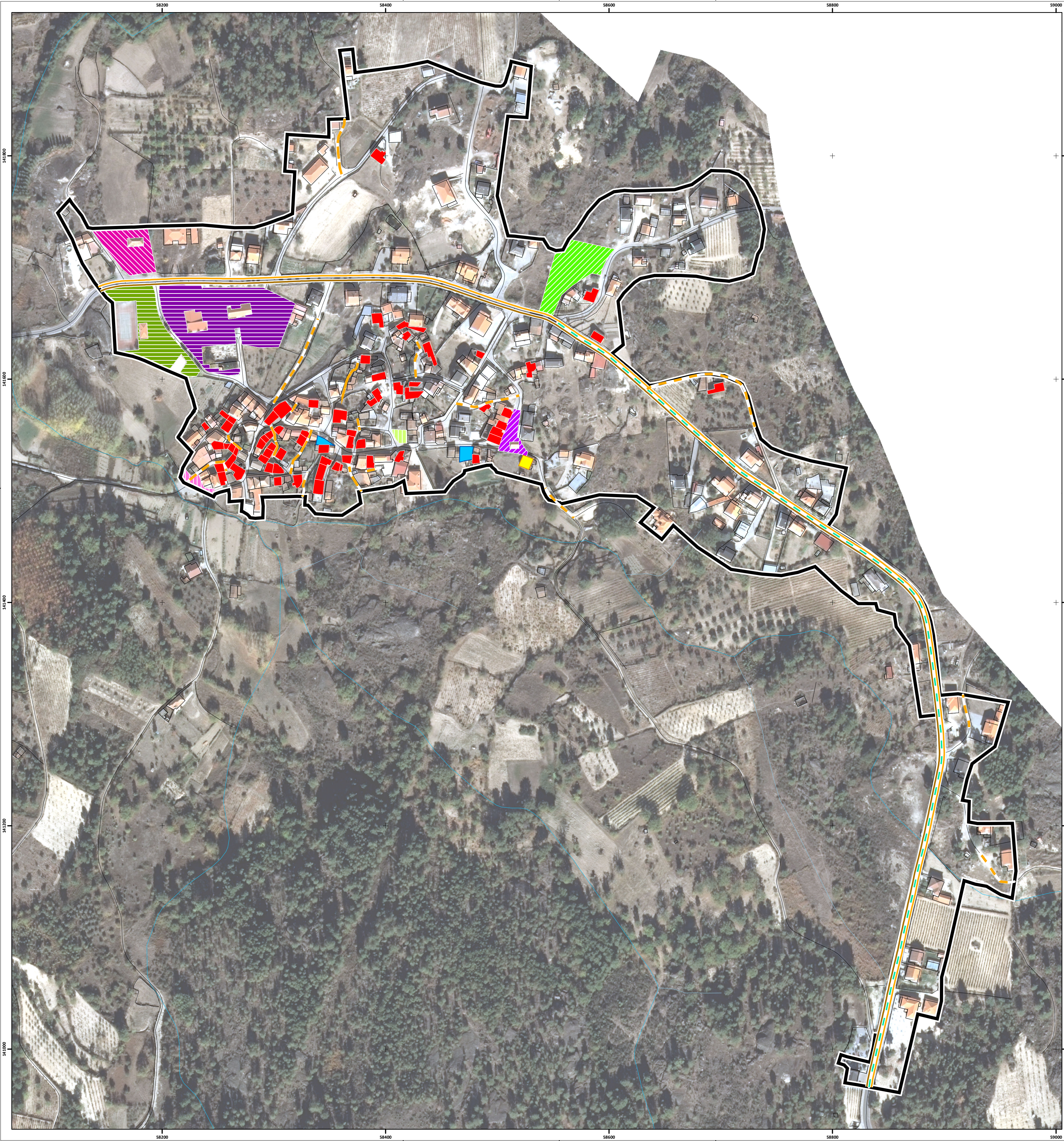
Webgrafia

- Município de Sernancelhe [Online]. Disponível em: www.cm-sernancelhe.pt [Dezembro 2025]
- Portal da Habitação [Online]. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt> [Dezembro 2025]

- SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico [Online]. Disponível em: www.monumentos.gov.pt [Dezembro 2025]
- All About Portugal [Online]. Disponível em www.allaboutportugal.pt [Dezembro 2025]
- Terra da Castanha Sernancelhe [Online]. Disponível em <https://www.facebook.com/terradacastanhasernancelhe> [Dezembro 2025]

Anexos

ANEXO A – Planta de localização das ações



- Legenda:**
- Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Seixo (18,63ha)
 - PERUSEI-01 | Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério
 - PERUSEI-02 | Requalificação do Recinto de festas
 - PERUSEI-03 | Criação do miradouro do Seixo
 - PERUSEI-04 | Requalificação do Largo da Capela
 - PERUSEI-05 | Requalificação do Largo da Praça
 - PERUSEI-06 | Criação do Jardim do Outão
 - PERUSEI-07 | Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão
 - PERUSEI-08 | Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão
 - PERUSEI-09 | Criação da Casa da Cultura e Tradições
 - PERUSEI-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
 - PERUSEI-11 | Requalificação da Rua da Sainça
 - PERUSEI-12 | Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro”
 - PERUSEI-13 | Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio”
 - PERUSEI-14 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
 - PERUSEI-15 | Reabilitação do edifício de propriedade privada
 - PERUSEI-16 | Programa “Apoio à reabilitação privada”
 - PERUSEI-17 | Programa “Segunda habitação”
 - PERUSEI-18 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

ANEXO B – Fichas de Ação/Projeto

AÇÃO PERUSEI-01 | Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério
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 ação Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério (PERUSEI-01) visa a requalificação do espaço público que se encontra em redor destes dois elementos religiosos. O adro da Igreja já se encontra pavimentado, possuindo uma placa de identificação e elementos arbóreos. O espaço integra ainda uma praca, onde se localiza uma escultura e um pequeno espaço jardinado no centro do qual está o Padrão do Seixo. O cemitério possui entrada na via lateral, estando separado da Igreja por uma zona ladeada por árvores. Contudo, verifica-se que todos estes elementos não mantêm uma relação entre si, sendo necessária a requalificação deste espaço, de modo a criar um espaço público coeso, harmonioso, confortável e atrativo, que permita uma utilização informal quotidiana, mas também a realização de eventos religiosos e festivos. Pretende-se o redesenho do espaço, integrando áreas pavimentadas, ajardinadas e arborizadas, fomentando as funções ecológicas e sociais, e enfatizando a presença dos elementos culturais e identitários que aqui se apresentam. Deverá ser incorporado mobiliário urbano (bancos, bebedouros e papeleiras) e iluminação pública.
Interdependências	PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-01 | Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério

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	35 000,00	0,00	35 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	484 300,00	0,00	484 300,00
Aquisição de serviços	15 000,00	0,00	15 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	534 300,00	0,00	534 300,00

AÇÃO PERUSEI-02 | Requalificação do Recinto de festas

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas
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 ação Requalificação do Recinto de festas (PERUSEI-02) possui uma localização adjacente à anterior, devendo ser implementada de forma articulada com esta, tanto a nível estrutural como funcional. Integra a área envolvente ao recinto de festas e campo polidesportivo. Tal como no espaço anterior, apesar de alguns espaços estarem bem tratados e pavimentados, existe uma falta de coerência entre os elementos, sendo necessária a sua integração num desenho único, que conjugue os vários espaços e elementos. Neste sentido, a ação visa o redesenho do espaço, tornando-o mais articulado, confortável e atrativo. Pretende-se a integração de mobiliário urbano (bancos, mesas de piquenique, bebedouros e papeleiras), vegetação (arbórea, arbustiva e herbácea) e iluminação pública, criando espaços e ambientes que promovam o encontro, a sociabilização da população, bem como a realização de eventos e festividades.
Interdependências	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2030
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-02 | Requalificação do Recinto de festas

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	208 800,00	0,00	208 800,00
Aquisição de serviços	8 000,00	0,00	8 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	241 800,00	0,00	241 800,00

AÇÃO PERUSEI-03 | Criação do miradouro do Seixo

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental 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 ação Criação do miradouro do Seixo (PERUSEI-03) tem como objetivo a conceção de um novo espaço de proximidade na área de expansão do aglomerado, tirando partido do sistema vistas que permite uma visão abrangente para o Seixo e paisagem envolvente. A área escolhida consiste numa encosta rochosa, para a qual se pretende a criação de um pequeno centro de socialização, destinado sobretudo para a população na envolvente, mas podendo ser usado por todos, incluindo turistas e visitantes que poderão visitar este espaço para ter uma panorâmica de interesse. A ação inclui o desenho do espaço, tirando partido dos elementos geológicos existentes (e que fazem parte da identidade do Seixo) e criando áreas de estadia e contemplação integradas na paisagem, incrementando a atratividade do aglomerado urbano. Deverá ser incorporado mobiliário urbano e proceder-se à vegetalização do espaço, de forma a torná-lo mais atrativo, fomentar as suas funções ecológicas e mitigar o risco de erosão.
Interdependências	PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2030 - 2031
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-03 | Criação do miradouro do Seixo

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	20 000,00	0,00	20 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	173 900,00	0,00	173 900,00
Aquisição de serviços	5 000,00	0,00	5 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	198 900,00	0,00	198 900,00

AÇÃO PERUSEI-04 | Requalificação do Largo da Capela

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela
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 ação Requalificação do Largo da Capela (PERUSEI-04) tem como objetivo a requalificação do adro da Capela da Nossa Senhora da Esperança. Trata-se de um pequeno largo pavimentado, entre as ruas estreitas e sinuosas do Seixo. Junto à entrada da Capela, existem vasos com flores e um bloco granítico com gravação e no lado oposto da via, encontra-se um pequeno banco inserido no muro de pedra. Na proximidade, existe um estabelecimento comercial/restauração. Pretende-se a valorização desta antiga centralidade do aglomerado, com a reformulação do seu desenho, diferenciando (a nível de pavimentos) os espaços destinados a estadia, sem causar constrangimentos com o trânsito viário ou originar problemas de insegurança. Nestas áreas de permanência, propõe-se, quando possível e adequado, a colocação de mobiliário urbano (bancos) e vegetação (árvores ou pequenos canteiros/vasos com arbustos), que servem para diferenciar o espaço e torná-lo mais atrativo. Dever-se-ão promover sinergias com o espaço comercial, por exemplo com a criação de uma zona de esplanada, que permita fomentar as funções socioeconómicas no local (e induzindo o aparecimento de outros espaços) ao mesmo tempo que se valorizam os elementos patrimoniais existentes, tornando o espaço mais vivenciado e atrativo para outras funções urbanas.
Interdependências	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-03 Criação do miradouro do Seixo PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-04 | Requalificação do Largo da Capela

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	4 500,00	0,00	4 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	41 900,00	0,00	41 900,00
Aquisição de serviços	2 500,00	0,00	2 500,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	48 900,00	0,00	48 900,00

AÇÃO PERUSEI-05 | Requalificação do Largo da Praça

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça
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; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Requalificação do Largo da Praça (PERUSEI-05) visa a requalificação do espaço existente no limite sudoeste da ARU, na Rua da Praça, junto ao qual passa a linha de água. O espaço apresenta já algumas áreas vegetadas e bancos na envolvente. Contudo, não está desenhado de forma articulada, não sendo confortável e atrativo para a utilização humana. Pretende-se a criação de um pequeno centro urbano, a uma pequena escala, que permita o encontro da população, enquanto forma uma área desafogada na malha urbana. A ação tem como objetivo o redesenho do espaço, com a diferenciação (a nível de pavimentos) dos espaços destinados a estadia, vias partilhadas, bem como áreas de estacionamento informal, sem causar constrangimentos ou originar problemas de insegurança. Nas áreas de permanência, propõe-se, quando possível e adequado, a colocação de mobiliário urbano (bancos) e vegetação (árvores ou pequenos canteiros/vasos com arbustos), que servem para diferenciar o espaço e torná-lo mais atrativo.
Interdependências	PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2029
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-05 | Requalificação do Largo da Praça

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	2 500,00	0,00	2 500,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	24 600,00	0,00	24 600,00
Aquisição de serviços	1 000,00	0,00	1 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	28 100,00	0,00	28 100,00

AÇÃO PERUSEI-06 | Criação do Jardim do Outão

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental 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; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Criação do Jardim do Outão (PERUSEI-06) pretende tirar partido do pequeno espaço verde de enquadramento existente junto à Rua do Outão, gerando uma nova área de encontro e estadia para a população. Atualmente constitui um pequeno espaço ajardinado na encosta rochosa, sobranceiro à via, sendo mais destinado a ser visto do que usado. Pretende-se o redesenho do espaço, com a criação de um pequeno percurso e a inclusão de bancos e iluminação cénica que permitem a sua utilização ativa. Este espaço deverá funcionar de forma conjugada com os outros pequenos largos de proximidade que se encontram ao longo da Rua do Outão e que, com carácter e funcionalidade distintas, irão servir população e visitando, tornando o aglomerado do Seixo mais atrativo e dinâmico.
Interdependências	PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2029 - 2030
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-06 | Criação do Jardim do Outão

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	3 000,00	0,00	3 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	9 200,00	0,00	9 200,00
Aquisição de serviços	1 000,00	0,00	1 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	13 200,00	0,00	13 200,00

AÇÃO PERUSEI-07 | Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-07 Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão
Objetivos Estratégicos	OE1. TURISMO: Desenvolver e apostar no setor do turismo OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios 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; .Aumentar a atratividade e funcionalidade do espaço público, promovendo a sua dinamização e as oportunidades de recreio e lazer.
Descrição	A ação Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão (PERUSEI-07) visa a requalificação de dois pequenos alargamentos existentes junto à rua do Outão, onde se localizam tanques e fontes públicas. As intervenções deverão funcionar de forma articulada com outras ações para pequenos alargamentos, nomeadamente as três anteriores (Requalificação do Largo da Capela, Requalificação do Largo da Praça e Criação do Jardim do Outão), formando um contínuo de pequenos espaços de encontro ao longo do núcleo primitivo do aglomerado urbano do Seixo. Pretende-se o redesenho dos dois espaços, criando zonas de estadia, como também possibilitando o seu atravessamento pedonal e viário, de forma confortável, segura e sem causar constrangimentos na mobilidade e visibilidade. Deverá ser introduzido mobiliário urbano e vegetação (sempre que possível e adequado), fomentando as funções ecológicas e sociais. Os elementos de água existentes deverão ser reabilitados e valorizados como elementos principais do espaço público a reabilitar. A criação destes largos deverá induzir o desenvolvimento de novas funções urbanas, associadas ao comércio e serviços, de modo a tornar esta área urbana mais dinâmica e multifuncional.
Interdependências	PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-05 Requalificação do Largo da Praça PERUSEI-06 Criação do Jardim do Outão PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2030
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-07 | Requalificação dos largos adjacentes à Rua do Outão

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	3 000,00	0,00	3 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	28 100,00	0,00	28 100,00
Aquisição de serviços	1 000,00	0,00	1 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	32 100,00	0,00	32 100,00

AÇÃO PERUSEI-08 | Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão
Objetivos Estratégicos	OE2. AMBIENTE: Promover a qualidade ambiental 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	A ação Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão (PERUSEI-08) visa a requalificação dos espaços envolventes ao edifício onde anteriormente funcionou a escola do Seixo. Trata-se de um espaço ajardinado, pontuado por árvores, com um parque infantil e circuito desportivo. Pretende-se a redesenho do espaço, criando zonas pavimentadas, percursos e canteiros relvados e arborizados, com distintos ambientes, a ser usado como espaço de estadia, recreio e contemplação, criando um enquadramento mais atrativo ao equipamento associado.
Interdependências	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2030 - 2031
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-08 | Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão

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	15 000,00	0,00	15 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	137 500,00	0,00	137 500,00
Aquisição de serviços	3 000,00	0,00	3 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	155 500,00	0,00	155 500,00

AÇÃO PERUSEI-09 | Criação da Casa da Cultura e Tradições

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições
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	. Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Valorizar os elementos patrimoniais, de interesse e de cariz tradicional; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.
Descrição	A ação Criação da Casa da Cultura e Tradições (PERUSEI-09) pretende a recuperação de um edifício atualmente devoluto e em mau estado de conservação, dotando-o de novas funções, nomeadamente com a criação de um espaço dedicado à cultura, tradições e dinâmicas sociais do Seixo, onde se possam efetuar reuniões, formações, eventos lúdicos e culturais, bem como um espaço museológico. Este edifício, que deverá funcionar de forma complementar e articulada com o Centro Lúdico e Espaço de Apoio ao Cidadão, pretende ainda funcionar como espaço de visitação e de apoio aos turistas e visitantes que aqui se desloquem. Deverá ser reabilitado tendo em consideração a sua traça tradicional, mantendo os elementos identitários e integrando salas multifuncionais.
Interdependências	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-08 Requalificação dos espaços exteriores ao Centro Lúdico do Seixo e Espaço de Apoio ao Cidadão PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-09 | Criação da Casa da Cultura e Tradições

ESTRUTURA DE CUSTOS DO INVESTIMENTO

Natureza do investimento	Público (€)	Privado (€)	Total (€)
Aquisição de terreno	0,00	0,00	0,00
Aquisição de edifício	100 000,00	0,00	100 000,00
Estudos e projetos	18 000,00	0,00	18 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	160 000,00	0,00	160 000,00
Aquisição de serviços	2 000,00	0,00	2 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	280 000,00	0,00	280 000,00

AÇÃO PERUSEI-10 | Requalificação de caminhos em mau estado de conservação

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana de Sarzeda
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação
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 de caminhos em mau estado de conservação (PERUSEI-10) 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 núcleo primitivo. 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.
Interdependências	PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro” PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2028 - 2029
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-10 | 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	53 000,00	0,00	53 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	489 000,00	0,00	489 000,00
Aquisição de serviços	5 800,00	0,00	5 800,00
Certificações		0,00	0,00
Total	547 800,00	0,00	547 800,00

AÇÃO PERUSEI-11 | Requalificação da Rua da Sainça

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça
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 Rua da Sainça (PERUSEI-11) visa a requalificação de um dos principais arruamentos do Seixo, que atravessa o aglomerado, levando à Estrada Nacional. Esta rua apresenta distintos troços com carácter diverso, associados ao carácter do edificado na envolvente e as suas funções, possuindo diferentes perfis. Existem poucas seções com passeios, o que em alguns pontos pode gerar alguma insegurança tanto no confronto veículo/peão, como na própria segurança pessoal na circulação pedonal com risco de queda devido às diferenças de cotas e materiais dos pavimentos. Pretende-se que esta via continue a assumir as funções de atravessamento viário, mas ao mesmo tempo garantir a segurança dos peões que circulam ao longo deste arruamento e que o atravessam. A ação visa a recuperação dos pavimentos, o criação/alargamento dos passeios, e a introdução de arborização de arruamento, sempre que possível e adequado.
Interdependências	PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação PERUSEI-12 Valorização do Percurso Turístico “A Serra do Pereiro” PERUSEI-13 Valorização do Percurso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUSEI-14 Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade
Públicos-alvo	População residente; visitantes/turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2028
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-11 | Requalificação da Rua da Sainça

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	49 000,00	0,00	49 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	410 700,00	0,00	410 700,00
Aquisição de serviços	10 000,00	0,00	10 000,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	469 700,00	0,00	469 700,00

AÇÃO PERUSEI-12 | Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-12 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” (PERUSEI-12) 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	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio” PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-12 | 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
Total	5 000,00	0,00	5 000,00

AÇÃO PERUSEI-13 | Valorização do Percorso Turístico “Entre a Serra e o Rio”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-13 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” (PERUSEI-13) 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	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico “A Serra do Pereiro” PERUSEI-18 Realização de ações de promoção de cultura e lazer
Públicos-alvo	População residente; comunidade local
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2027 - 2029
Hierarquia	Complementar (C)

AÇÃO PERUSEI-13 | 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
Total	5 000,00	0,00	5 000,00

AÇÃO PERUSEI-14 | Requalificação da sinalização rodoviária e mobilidade

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-14 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 (PERUSEI-14) 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	PERUSEI-10 Requalificação de caminhos em mau estado de conservação PERUSEI-11 Requalificação da Rua da Sainça
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2029
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-14 | 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
Total	10 000,00	0,00	10 000,00

AÇÃO PERUSEI-15 | Reabilitação do edificado de propriedade privada

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios OE5. IDENTIDADE: Valorizar a identidade e património
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços; . Aumentar a atratividade e o potencial turístico do centro urbano.
Descrição	A ação Reabilitação do edificado de propriedade privada (PERUSEI-15) 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.
Interdependências	PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada” PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Privados/ Proprietários
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-15 | 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	500 000,00	500 000,00
Ações imateriais	0,00	0,00	0,00
Formação	0,00	0,00	0,00
Empreitadas	0,00	6 500 000,00	6 500 000,00
Aquisição de serviços	0,00	20 150,00	20 150,00
Certificações	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	7 020 150,00	7 020 150,00

AÇÃO PERUSEI-16 | Programa “Apoio à reabilitação privada”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	. Reabilitar o parque edificado degradado; . Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.
Descrição	O Programa “Apoio à reabilitação privada” (PERUSEI-16) 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.
Interdependências	PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-16 | 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
Total	15 000,00	0,00	15 000,00

AÇÃO PERUSEI-17 | Programa “Segunda habitação”

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-17 Programa “Segunda habitação”
Objetivos Estratégicos	OE3. VIVÊNCIA: Fomentar a reabilitação dos edifícios
Objetivos Específicos	- Reabilitar o parque edificado degradado; - Qualificar e diversificar a oferta de equipamentos de utilização coletiva, comércio e serviços.
Descrição	O Programa “Segunda habitação” (PERUSEI-17) visa atrair novos públicos para o Seixo, 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.
Interdependências	PERUSEI-15 Reabilitação do edificado de propriedade privada PERUSEI-16 Programa “Apoio à reabilitação privada”
Públicos-alvo	População residente/ proprietários, interessados em investir no setor imobiliário
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-17 | 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
Total	15 000,00	0,00	15 000,00

AÇÃO PERUSEI-18 | Realização de ações de promoção de cultura e lazer

Município	Sernancelhe
ARU	Área de Reabilitação Urbana do Seixo
Designação da Ação / Projeto	AÇÃO PERUSEI-18 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	A Realização de ações de promoção de cultura e lazer (PERUSEI-18) será fundamental para dinamizar o núcleo urbano do Seixo, 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.
Interdependências	PERUSEI-01 Requalificação da envolvente à Igreja e cemitério PERUSEI-02 Requalificação do Recinto de festas PERUSEI-04 Requalificação do Largo da Capela PERUSEI-09 Criação da Casa da Cultura e Tradições PERUSEI-12 Valorização do Percorso Turístico "A Serra do Pereiro" PERUSEI-13 Valorização do Percorso Turístico "Entre a Serra e o Rio"
Públicos-alvo	População residente; visitantes e turistas
Entidades Responsáveis	Câmara Municipal de Sernancelhe, UF Sernancelhe e Sarzeda, Conservatório Regional de Música de Ferreirim, Associação Sementes da Terra e Escola Profissional de Sernancelhe (ESPROSER).
Cronograma	2026 - 2040
Hierarquia	Estruturante (E)

AÇÃO PERUSEI-18 | 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
Total	40 000,00	0,00	40 000,00

ANEXO C – Benefícios fiscais na ARU do Seixo (fichas-resumo)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Iisenção de pagamento de IMI, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação realizadas nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU. Renovação 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.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMI pago e subsequente restituição ao proprietário.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMI.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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). 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.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Prédios Urbanos Destinados a Reabilitação	
Benefício	Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
Procedimento	1. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Adquirente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício; 4. Anulação, no prazo de 15 dias, da liquidação do IMT pago e subsequente restituição ao adquirente.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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). Nota: O usufruto deste benefício não é cumulativo com outros de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	
Aquisição de Imóveis Reabilitados para Habitação Própria e Permanente	
Benefício	Isenção do IMT na primeira transmissão , subsequente à intervenção de reabilitação, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente dos imóveis reabilitados localizados em ARU.
Procedimento	- 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. - Requerimento do adquirente ao Serviço Local de Finanças para obtenção do benefício, anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão.
Materialização	Dispensa de pagamento de IMT.
Enquadramento legal	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.
Condições	- Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; - 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 $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; - 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).

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Empreitadas de Reabilitação Urbana	
Benefício	Aplicação da taxa reduzida de 6% do IVA 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.
Procedimento	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.
Materialização	Aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Imóveis, frações ou espaços públicos localizados em ARU; • Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra.



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Reabilitação de Imóveis	
Benefício	Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana, até 500€.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Dedução à coleta de parte dos encargos suportados.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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 $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • 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).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Alienação de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias 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.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de mais-valias.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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; • 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).



IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	
Arrendamento de Imóveis Recuperados	
Benefício	Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais 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.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Aplicação de taxa reduzida à tributação de rendimentos prediais.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • 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 $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • 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).

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS COLETIVAS (IRC)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Isenção de IRC dos rendimentos 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.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • 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 $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • 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). • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)	
Fundos de Investimento Imobiliário	
Benefício	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos 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.
Procedimento	1. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel antes de serem efetuadas obras de reabilitação; 2. Requerente solicita ao município avaliação e determinação do estado de conservação do imóvel após conclusão das obras de reabilitação; 3. Município envia, no prazo de 30 dias, a avaliação/ certificação efetuada para o Serviço Local de Finanças, para atribuição do benefício.
Materialização	Retenção na fonte à taxa de 10% dos rendimentos.
Enquadramento legal	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.
Condições	• Prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU; • Fundo de Investimento Imobiliário constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013; • 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação; • 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 $\geq$ Bom). Esta aferição é feita nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; • 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). • Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020. • Nota: Esta situação também se aplica a retenção na fonte em sede de IRS.