

# DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE CINFÃES

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SANTIAGO DE PIÃES



## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães – Proposta de delimitação da ARU de Santiago de Piães
<b>Descrição:</b>	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santiago de Piães
<b>Data de produção:</b>	
<b>Data da última atualização:</b>	16 de dezembro de 2019
<b>Versão:</b>	06
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	Inflection Point
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
<b>Equipa técnica:</b>	Célia Mendes   Geografia – Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho   Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira   Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente
<b>Consultores Externos</b>	Manuel Miranda   Engenharia Civil
<b>Acompanhamento Técnico</b>	Carlos Cardoso   Câmara Municipal de Cinfães
<b>Código de documento:</b>	025
<b>Estado do documento</b>	Para aprovação da Assembleia Municipal.
<b>Código do Projeto:</b>	193001101
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	Proposta_ARU_Santiago_Piaes_v06

## ÍNDICE GERAL

---

1.	INTRODUÇÃO .....	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTIAGO DE PIÃES .....	9
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	10
2.1	PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SANTIAGO DE PIÃES.....	11
3.	ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO SUMÁRIO .....	14
3.1	SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO.....	14
4.	LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	29
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU .....	29
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	29
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	31
5.1	BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	31
5.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	33
5.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	35
6.	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO .....	36
	BIBLIOGRAFIA.....	41

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1   Estrutura etária da população residente na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães .....	14
Quadro 2   Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães.....	16
Quadro 3   Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães.....	17
Quadro 4   Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães .....	19
Quadro 5   Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Santiago de Piães, na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães.....	20
Quadro 6   Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC .....	34

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1   Edifício em ruína e outro bastante degradado, na Rua Santo António .....	24
Figura 2   Edifícios devolutos e em mau estado de conservação, junto do Largo de Santo António .....	24
Figura 3   Largo de Santo António, na freguesia de Santiago de Piães .....	27
Figura 4   Junta de Freguesia e Centro de Saúde de Santiago de Piães .....	27
Figura 5   Organograma da Câmara Municipal de Cinfães .....	37

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1   Famílias clássicas da ARU de Santiago de Piães com elementos desempregados.....	15
Gráfico 2   Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Santiago de Piães .....	16
Gráfico 3   Área dos alojamentos familiares na ARU de Santiago de Piães .....	19
Gráfico 4   Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães .....	20
Gráfico 5   Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães .....	21
Gráfico 6   Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães .....	21

Gráfico 7   Estrutura funcional do parque edificado existentes na ARU de Santiago de Piães .....	22
Gráfico 8   Tipos de materiais construtivos dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães .....	23
Gráfico 9   Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães.....	23

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1   Proposta de delimitação da ARU de Santiago de Piães .....	12
Mapa 2   Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Santiago de Piães .....	13
Mapa 3   Evolução do edificado na ARU de Santiago de Piães, entre 1995 e 2012 .....	18
Mapa 4   Rede viária principal da ARU de Santiago de Piães .....	25
Mapa 5   Espaços públicos e zonas verdes da ARU de Santiago de Piães .....	26
Mapa 6   Equipamentos coletivos da ARU de Santiago de Piães.....	28

## ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

<b>ARU</b>	Área de Reabilitação Urbana
<b>BGRI</b>	Base Geográfica de Referenciação da Informação
<b>CIVA</b>	Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>CIMI</b>	Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>EBF</b>	Estatuto dos Benefícios Fiscais
<b>EM</b>	Estrada Municipal
<b>EN</b>	Estrada Nacional
<b>IHRU</b>	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estatística
<b>IMI</b>	Imposto Municipal Sobre Imóveis
<b>IMT</b>	Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
<b>IRC</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
<b>IRS</b>	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<b>IVA</b>	Imposto sobre o Valor Acrescentado
<b>MAEC</b>	Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano
<b>ORU</b>	Operação de Reabilitação Urbana
<b>PT2020</b>	Portugal 2020
<b>RJRU</b>	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

## 1. INTRODUÇÃO

---

Nos dias que correm, a reabilitação urbana assume um instrumento fundamental na política dos meios urbanos, na qual convergem os objetivos de qualificação do parque habitacional, de qualificação e requalificação e de revitalização dos espaços públicos, em particular das áreas com maior degradação. Atualmente, a reabilitação urbana é assim uma opção estratégica para reavivar a atividade económico-social de um meio urbano, face ao paradigma do perpetuamento da expansão urbana observado nos últimos trinta anos.

O documento que aqui se apresenta materializa a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santiago de Piães. Este tem por base o enquadramento legal instituído pela Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, relativo ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em particular no seu artigo 13.º, concernente com a delimitação e aprovação de ARU's.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 que antecedeu o RJRU acarretou novos benefícios para a reabilitação urbana e permitiu a delimitação de áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Três anos passados, a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, constituiu a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, homologando as medidas reservadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, passando pela capacidade em aprovar a delimitação das ARU e pela aprovação da sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU) em momentos distintos. Neste sentido, após a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana correspondente deverá ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

A aprovação das medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, permitiu que os Municípios pudessem iniciar processos de reabilitação urbana em ARU's de forma faseada. Assim sendo, numa primeira fase ocorrerá a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase posterior, realizar-se-á a aprovação da ORU a desenvolver nas referidas áreas.

Uma vez que o Município de Cinfães optou por esta tramitação faseada, e tendo em consideração o mesmo articulado do RJRU, a proposta que aqui se apresenta inclui:

- ✘ A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ✘ A planta com a apresentação da delimitação da área abrangida;
- ✘ O quadro dos benefícios fiscais disponíveis a aplicar no âmbito da reabilitação urbana associados à implementação da ARU de Santiago de Piães.

Relativamente à tramitação legal, o RJRU estabelece que, após a aprovação da delimitação da ARU, a mesma seja publicada em sede de Diário da República, divulgada na página da internet do Município e enviada, por via eletrónica, ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

A aprovação da ARU permite aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela integrados, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Assim sendo, o documento aqui apresentado organiza-se em cinco capítulos, principiando-se com a exposição, no **capítulo dois**, da proposta de delimitação da ARU de Santiago de Piães, onde são apresentados os pressupostos de base e os critérios técnicos implícitos ao processo de delimitação, apresentando-se em anexo ao presente documento a respetiva planta da proposta de delimitação da ARU.

No **terceiro capítulo** apresenta-se um diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU de Santiago de Piães. Este diagnóstico incide e analisa, ainda que de forma breve, aspetos como a estrutura edificada e respetivo estado de conservação, o espaço público, as infraestruturas urbanas e a acessibilidade e mobilidade. Importa contudo referir que este diagnóstico foi realizado tendo por base a proposta base da ARU apresentada, sendo posteriormente alvo de atualização/adaptação em função da delimitação final a adotar.

No **quarto capítulo** expõe-se a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana, em termos gerais, para a ARU de Santiago de Piães.

O **quinto capítulo** incide na apresentação dos benefícios resultantes do processo de delimitação de uma ARU, assim como as condições de acesso e os procedimentos administrativos indispensáveis para que os proprietários possam usufruir desses benefícios.

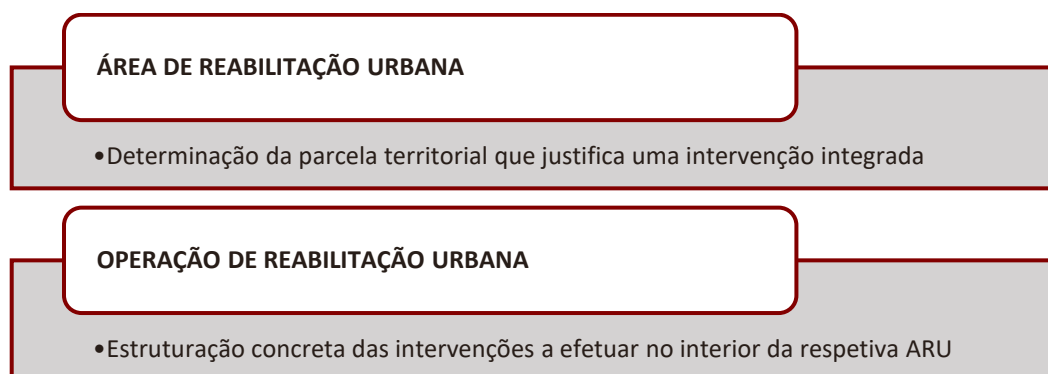
Importa ainda clarificar que, após a conclusão e a aprovação do trabalho técnico relativo à primeira fase, principiará o processo de constituição legal da ARU de Santiago de Piães.



## 2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTIAGO DE PIÃES

Nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana pode ser entendida como uma *“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”*. Assim sendo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será fundamental delimitar uma ARU e definir o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

Por seu turno, e nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, a ARU pode ser definida como uma *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*. Na alínea h) do artigo 2.º do referido diploma legal, é referido que a operação de reabilitação urbana corresponde ao *“conjunto articulado de intervenções, visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”*.



De acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, de acordo com a opção do Município. Deste modo, uma operação de reabilitação urbana simples *“consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”* (n.º 2 do artigo 8.º do referido diploma legal). Por sua vez, uma operação de

reabilitação urbana sistemática diz respeito a uma “*intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e a revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público*” (artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

As operações de reabilitação urbana simples são enquadradas por instrumentos de programação designados por “*estratégia de reabilitação urbana*”, enquanto as operações de reabilitação urbana sistemática são enquadradas por “*programas estratégicos de reabilitação urbana*”.

As ARU, ao incidirem em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, podem incluir áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e zonas de proteção respetivas, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

## **2.1 PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO**

A reabilitação urbana constitui um complexo domínio, uma vez que suscita questões que encontram resposta no âmbito de outras políticas públicas com as quais mantém pontos de contacto especiais, desde a política urbanística, passando pela política habitacional, pela política de proteção e salvaguarda do património cultural, pela política ambiental, pelas políticas de âmbito social ou de coesão económico-social e finalizando nas políticas de transporte e de mobilidade<sup>1</sup>. Com efeito, num quadro de desertificação dos núcleos urbanos de menor dimensão, as ações de regeneração e de reabilitação urbana devem constituir uma prioridade da política de desenvolvimento local. Assim sendo devem desenvolver-se esforços para melhorar a imagem dessa localidade, nomeadamente ao nível do seu espaço público, da modernização das infraestruturas e dos equipamentos urbanos, entre outros.

Neste sentido, é na prossecução deste mecanismo que se propôs delimitar a ARU de Santiago de Piães, que se iniciou com uma reflexão conjunta entre a equipa técnica e o Município de Cinfães, por forma a compreender as pretensões que este deseja concretizar. Desta junção de princípios resultaram os seguintes pressupostos:

- ✘ Abranger projetos públicos relevantes para a requalificação do espaço público nos centros dos núcleos urbanos de maior relevância;
- ✘ Reforçar a centralidade da freguesia de Santiago de Piães;

---

<sup>1</sup> Fernanda Paula Oliveira *in* Novas Tendências do Direito do Urbanismo, Coimbra, Almedina, 2012.

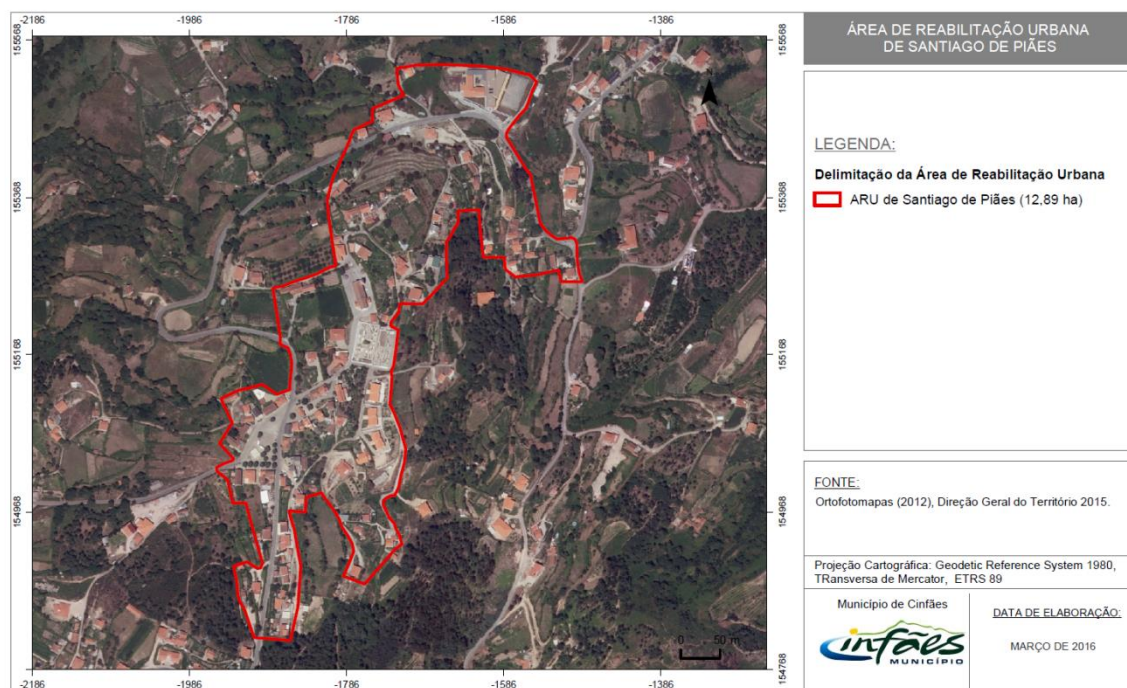
- ✘ Compreender um número relevante de edifícios de matriz rural, representativos da arquitetura tradicional de Cinfães com necessidade de intervenção;
- ✘ Dinamizar e criar estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;
- ✘ Promover a resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público
- ✘ Abarcar o maior número de património municipal com necessidades de intervenção;
- ✘ Acesso do Município a programas de financiamento do domínio da reabilitação urbana consubstanciado na Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020.
- ✘ Identificação do núcleo antigo, possivelmente fundador do lugar, que carece de reabilitação, conservação e valorização, de modo a preservar e reforçar a identidade do lugar;
- ✘ Necessidade de requalificação dos espaços públicos, com o intuito de consolidar o tecido urbano e de melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade;
- ✘ Integração de um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção, ocupados ou devolutos;
- ✘ Abranger o maior número possível de prédios urbanos que evidenciem a reminiscência da matriz urbano-rural que está na base do lugar;
- ✘ Respeitar, sempre que possível, a estrutura de cadastro e dos conjuntos urbanísticos existentes;
- ✘ Abarcar, sempre que possível, a área territorial correspondente à subsecção estatística da Base Geográfica de Referenciação da Informação dos Censos 2011 (BGRI 2011), de modo a facilitar a análise e a caracterização da ARU;
- ✘ Procurar uma maior coerência e uma maior harmonia territorial da ARU a delimitar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via e salientando a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público.

## **2.1 PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SANTIAGO DE PIÃES**

A ARU de Santiago de Piães localiza-se no centro da freguesia de Santiago de Piães, mais concretamente na zona central do concelho de Cinfães. Esta delimitação corresponde ao centro cívico da freguesia de Santiago de Piães, onde se localizam os principais espaços públicos e ainda sete equipamentos coletivos que prestam

apoio à população local. A ARU de Santiago de Piães estende-se principalmente ao longo do caminho municipal 1012 e da estrada municipal 556-3.

**Mapa 1 | Proposta de delimitação da ARU de Santiago de Piães**

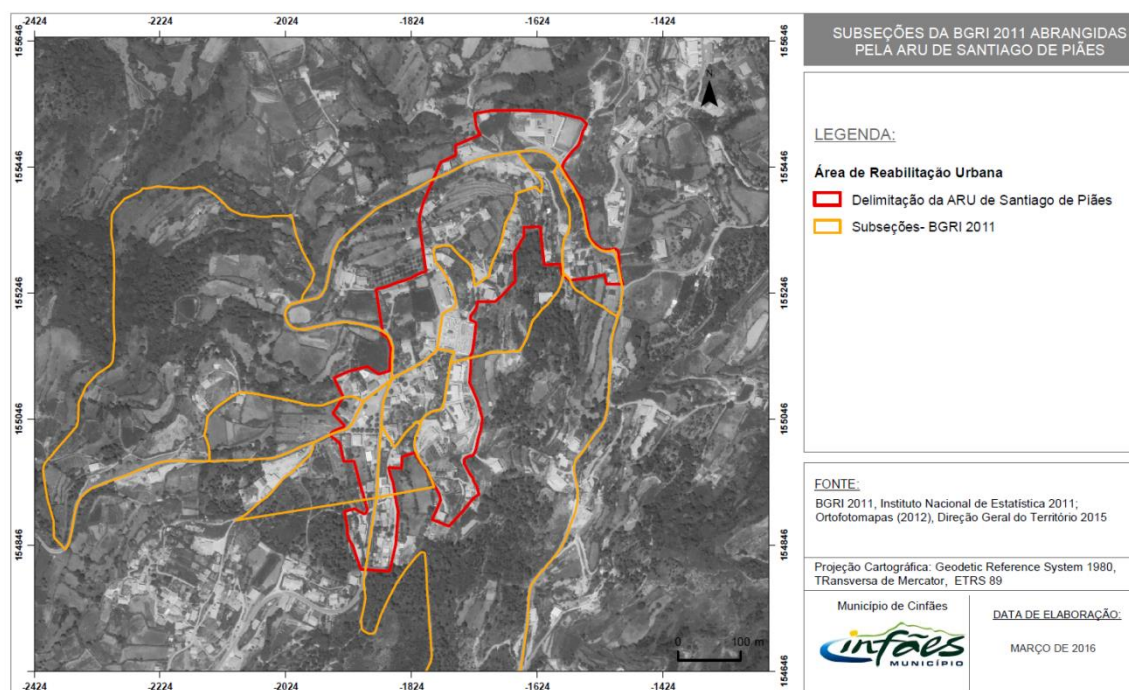


Fonte: Inflection Point.

Na presente configuração, a proposta de delimitação da ARU de Santiago de Piães abrange uma área total de 12,89 ha, ocupando cerca de 0,7% da área total da freguesia de Santiago de Piães.

Para efeitos de caracterização e análise estatística, nomeadamente as principais características do território abrangido pela ARU de Santiago de Piães, no plano demográfico com a estrutura populacional, e no plano físico com a estrutura do edificado, o parque habitacional, a sua ocupação e respetivas condições de habitabilidade, foi tida em consideração a informação estatística oficial (INE), que permitiu uma análise territorial de maior pormenor, à escala da subsecção estatística (BGRI 2011, Censos 2011). Neste sentido, no próximo mapa encontram-se identificadas todas as subseções estatísticas abrangidas pela delimitação da ARU de Santiago de Piães e que foram analisadas, importando apenas referir que para efeitos de análise estatística, foi tida em conta a proporção de edifícios existentes na área delimitada da ARU, face ao total existente na subsecção. Todavia, apesar de não retratarem especificamente a área delimitada da ARU de Santiago de Piães, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada.

**Mapa 2 | Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU de Santiago de Piães**



Fonte: Inflection Point.

### 3. ÁREA DE INTERVENÇÃO: ENQUADRAMENTO E DIAGNÓSTICO

#### SUMÁRIO

---

#### 3.1 SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

##### *Aspetos Socioeconómicos da População Residente da ARU de Santiago de Piães*

Tendo em conta os dados obtidos do XV Recenseamento Geral da População (21 de março de 2011), residiam na ARU de Santiago de Piães, um total de **199 indivíduos**, o que corresponde a 11,07% da população residente total da freguesia de Santiago de Piães, e 0,97% do total do concelho de Cinfães. Por sua vez, a população residente na ARU em estudo, encontra-se distribuída por **73 famílias clássicas**, no qual resulta uma dimensão média das famílias de 2,7 pessoas.

No que respeita à **estrutura etária** da população residente na ARU de Santiago de Piães, verifica-se através da análise do Quadro 1, que em 2011 a maior fração da população (69,35%) eram indivíduos com idade superior a 25 anos, sendo que indivíduos adultos (idade entre os 25 e os 64 anos) representavam 48,74% do total da população, já os indivíduos com 64 ou mais anos correspondiam a 20,60% da população total a residir nesta área, sendo a percentagem de idosos na ARU, três pontos percentuais superior ao verificado na freguesia. Por sua vez, com menor representatividade, o grupo etário das crianças (idade entre os 0 e os 13 anos) representava 14,07% da população residente, e a população jovem (idade entre os 14 e os 24 anos) correspondia a 16,58% do total dos indivíduos residentes na ARU, que ainda assim, possui um valor acima do observado na freguesia e Concelho.

De realçar que se por um lado a ARU concentra um elevado número de idosos face à freguesia, que pode ser explicado pelo fato deste lugar ser um dos mais antigos, por outro lado também evidencia um rejuvenescimento superior ao da freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães.

**Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães**

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DE SANTIAGO DE PIÃES	FREGUESIA DE SANTIAGO DE PIÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Crianças (0-13 anos)	14,07%	13,63%	13,71%
Jovens (14-24 anos)	16,58%	14,91%	13,00%
Adultos (25-64 anos)	48,74%	53,81%	52,60%
Idosos (mais de 64 anos)	20,60%	17,64%	20,69%

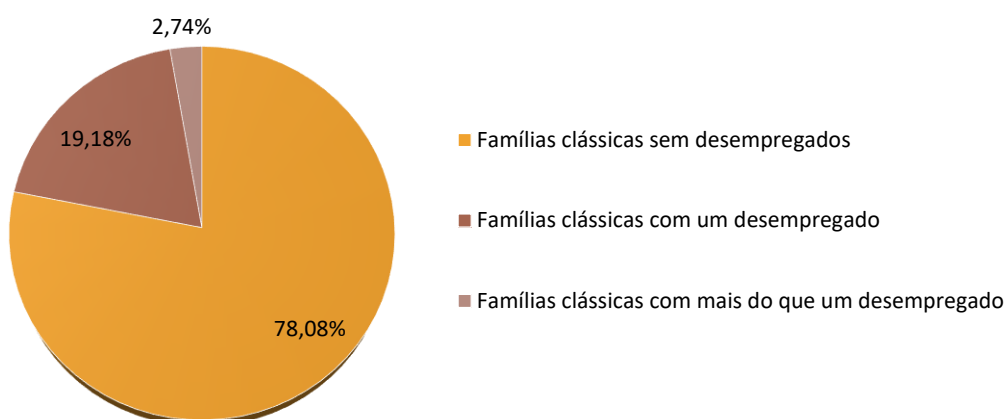
Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à representatividade dos idosos e crianças na estrutura familiar, pode-se assegurar que na maioria das famílias clássicas (75,34%) localizadas na ARU em estudo, tem pelo menos um elemento com mais de 65 anos ou com menos de 15 anos. Assim sendo, 34,25% das famílias clássicas tem na sua constituição pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, e 41,10% das famílias tem pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos.

Ainda em relação às famílias clássicas, é possível aferir que na ARU em estudo habitavam aproximadamente 11,85% do total de residentes da freguesia de Santiago de Piães. No que se refere à estrutura familiar observada na ARU, observa-se que 45,21% das famílias clássicas são constituídas apenas por um ou dois elementos, e 47,95% são constituídas por três ou quatro pessoas.

No que se refere à **empregabilidade** dos indivíduos que constituem as famílias clássicas, observa-se no Gráfico 1, que 78,08% das famílias não possui indivíduos desempregados, valor mais satisfatório do que o observado no concelho da Cinfães (81,95%). Por sua vez, 19,18% famílias clássicas tem um desempregado, e apenas duas famílias clássicas possuíam mais do que um membro desempregado.

**Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU de Santiago de Piães com elementos desempregados**



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

À data dos Censos de 2011, cerca de 31% da população residente na ARU de Santiago de Piães, encontrava-se empregada, e 8,54% da população residente achava-se desempregada, sendo que destes, 3,02% estava à procura do primeiro emprego e 5,53% apresentava-se à procura de um novo emprego. Do universo de residentes 19,60% da população residente era pensionista ou reformada, e 45,73% da população não possuía qualquer atividade económica, mas este cenário é mais gravoso no concelho de Cinfães e freguesia de Santiago de Piães, onde cerca de 48% da população residente não possuía atividade económica (Quadro 2).



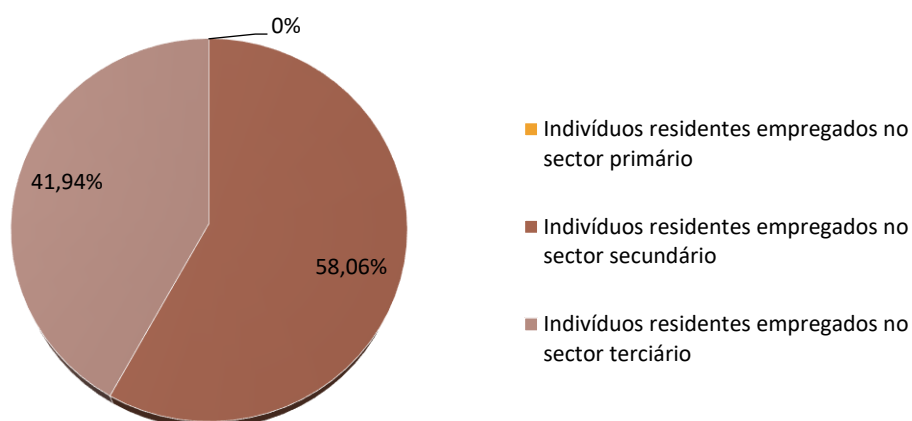
**Quadro 2 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães**

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU DE SANTIAGO DE PIÃES	FREGUESIA DE SANTIAGO DE PIÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	3,02%	2,39%	2,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	5,53%	7,01%	5,37%
Indivíduos residentes empregados	31,16%	28,27%	29,77%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	19,60%	18,48%	23,20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	45,73%	47,58%	48,01%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Tendo em consideração os indivíduos empregados (Gráfico 2), verifica-se que em 2011 mais de metade da população trabalhadora (58,06%) estava empregada no setor secundário, 41,94% laboravam no setor terciário e nenhum indivíduo estava empregado no setor primário. Esta realidade é semelhante à que acontece na freguesia de Santiago de Piães, pois aqui cerca de 59% da população está empregada no setor secundário, diferente do que sucede no concelho de Cinfães, onde o setor que possui a maior fatia de indivíduos empregados é o terciário.

**Gráfico 2 | Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU de Santiago de Piães**



Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Centralizando agora a análise no **nível de escolaridade** dos habitantes da ARU em estudo (Quadro 3), verifica-se um baixo nível de instrução, pois 32,66% dos indivíduos residentes apenas detém do 1.º ciclo do ensino básico. Seguindo-se os indivíduos com o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico, que representam, respetivamente, 19,10% e 15,08%. Já com o ensino secundário completo, em 2011, apenas 7,04% da população residente o possuía. Por fim, apenas 4,52% da população tem um curso superior, valor que ainda



assim, se encontra acima do registado na freguesia (1,95%) e no concelho (3,56%) em que esta ARU se insere.

**Quadro 3 | Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães**

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DE SANTIAGO DE PIÃES	FREGUESIA SANTIAGO DE PIÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	4,52%	9,24%	8,50%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	32,66%	33,39%	33,19%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	19,10%	19,59%	18,32%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	15,08%	11,24%	11,92%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	7,04%	5,56%	7,46%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,00%	0,33%	0,37%
Indivíduos residentes com um curso superior	4,52%	1,95%	3,56%

Fonte: XV Recenseamento Geral da População (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em 2011, existiam na ARU em estudo cerca de 40 pessoas a frequentar o ensino básico, secundário ou superior, sendo que 14 indivíduos encontravam-se a frequentar o 1.º ciclo do ensino básico e 13 indivíduos estavam a estudar no ensino secundário.

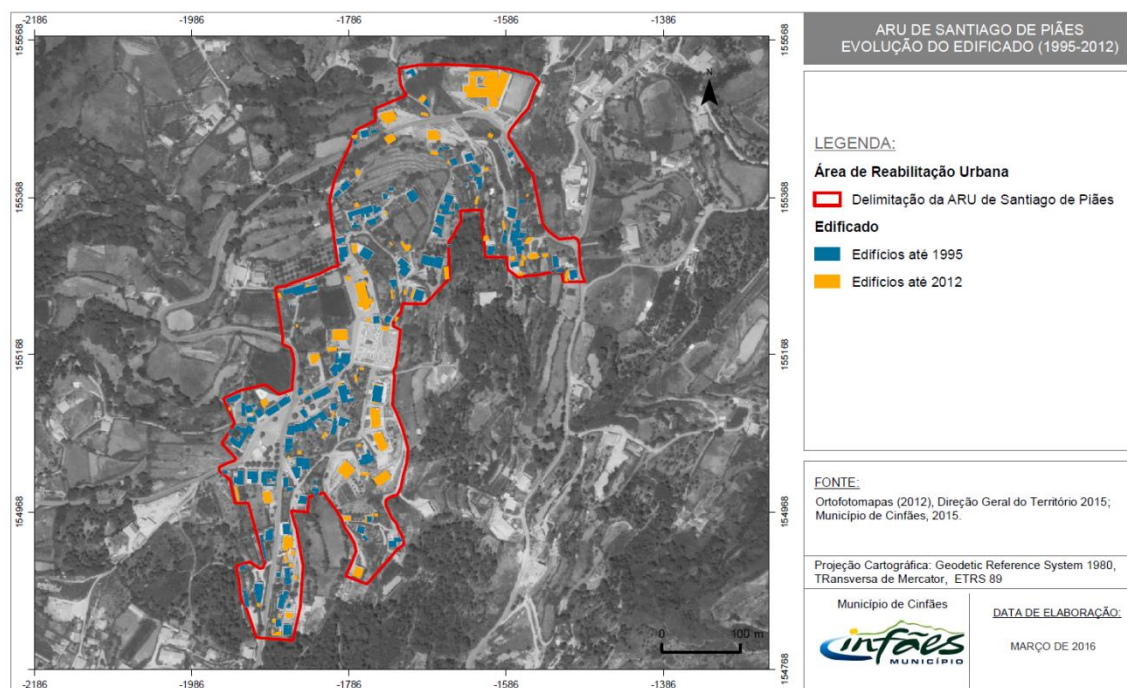
### ***Parque Edificado e Condições de Habitabilidade***

O **parque edificado** existente na ARU de Santiago de Piães, em 2011, era constituído por um total de **98 edifícios clássicos**, que representavam, respetivamente, 0,90% e 11,98% do total de edifícios existentes no município e freguesia em que se insere. Por outro lado, referente ao número de alojamentos, contabilizavam-se na ARU em estudo, um total de **102 alojamentos**, correspondendo a 12,04% do total de alojamentos da freguesia de Santiago de Piães e 0,88% do total concelhio. Sendo que destes, cerca de 8,82% encontravam-se vagos (correspondendo a 9 alojamentos), valor acima da média da freguesia de Santiago de Piães (5,19% dos alojamentos estavam vagos).

Debruçando a nossa atenção sobre a distribuição territorial do parque edificado presente na ARU de Santiago de Piães, é notória a tendência de edificação ao longo do eixo viário que atravessa a ARU e que corresponde à sua principal infraestrutura viária. Relativamente à variação do edificado entre os anos de

1995 e 2012 (Mapa 3), verifica-se que houve um aumento de 49% do número de edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães, tendo passado de 200 edifícios em 1995 para 298 edifícios em 2012.

**Mapa 3 | Evolução do edificado na ARU de Santiago de Piães, entre 1995 e 2012**



Fonte: Inflection Point.

Alusivo à **dinâmica do mercado de arrendamento** na ARU em estudo, em 2011, os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante tinham um peso consideravelmente superior (65,75%, correspondendo a 48 alojamentos) face ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (21,92%, correspondendo a 16 alojamentos). Comparando os valores obtidos na ARU e com os da freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães, pode-se aferir que em termos de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante, a proporção obtida na ARU foi inferior, enquanto os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados a média foi bastante superior à observada nas outras unidades territoriais estudadas.

Continuando o estudo sobre os alojamentos, importa efetuar uma análise às **condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual** da ARU de Santiago de Piães (Quadro 4), estas revelam-se bastante satisfatórias, pois 97,26% dos edifícios detinham retrete, 95,89% possuíam sistema de drenagem de águas residuais, 94,52% detinham água canalizada, e 90,41% continham instalação de banho.

Estas condições são, inclusivamente, no panorama geral, mais satisfatórias do que as presenciadas na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães, como é possível apurar no quadro seguinte.

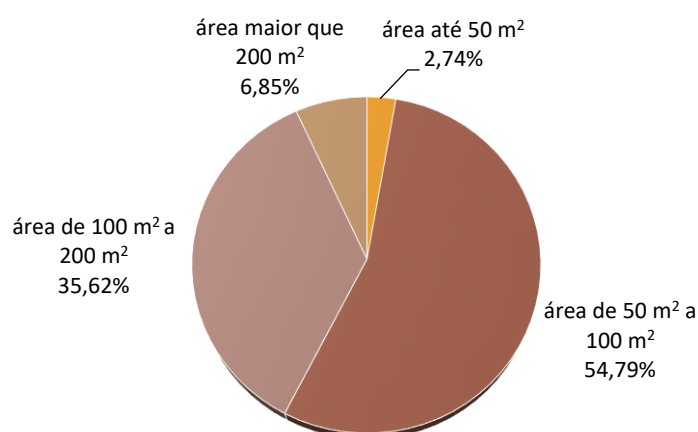
**Quadro 4 | Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU de Santiago de Piães, e na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães**

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU DE SANTIAGO DE PIÃES	FREGUESIA SANTIAGO DE PIÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares de residência habitual com água	94,52%	93,79%	94,64%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	97,26%	97,22%	96,49%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	95,89%	95,26%	96,05%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	90,41%	89,38%	89,77%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Quanto à **área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual** existentes na ARU de Santiago de Piães, verifica-se através da análise do Gráfico 3, que cerca de 55% destes possuíam uma área entre os 50 m<sup>2</sup> e os 100 m<sup>2</sup>. Seguindo-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, que também evidenciaram bastante representatividade (35,62%) no universo total de alojamentos. Com menor relevância no panorama geral, encontram-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área superior a 200 m<sup>2</sup> (6,85%) e os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m<sup>2</sup> (2,74%).

**Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU de Santiago de Piães**



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação à **disponibilidade de estacionamento** por alojamento (Quadro 5), é possível aferir que cerca de 51% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual presentes na ARU não possuem estacionamento, porção bastante à observada no concelho de Cinfães (46,87%). Por conseguinte, cerca de 34,25% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual da ARU detém estacionamento para um

veículo, outros 6,85% nas suas instalações tem estacionamento para dois veículos, e 8,22% tem estacionamento para três ou mais veículos.

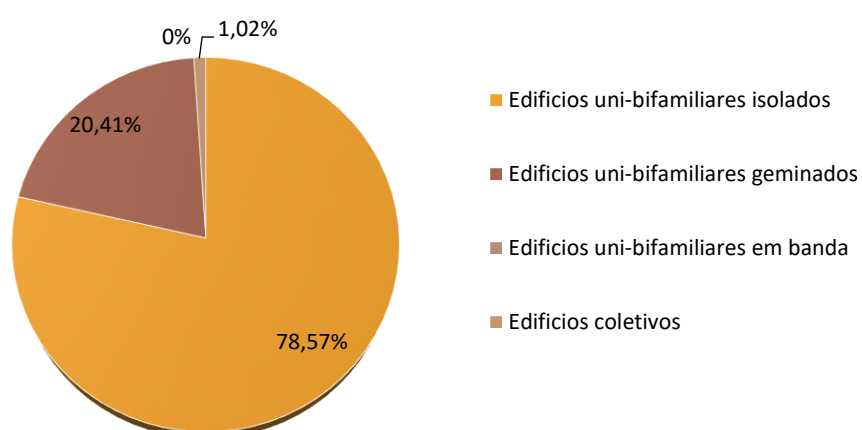
**Quadro 5 | Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU de Santiago de Piães, na freguesia de Santiago de Piães e concelho de Cinfães**

DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU DE SANTIAGO DE PIÃES	FREGUESIA SANTIAGO DE PIÃES	CONCELHO DE CINFIÃES
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para um veículo	34,25%	22,39%	27,43%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para dois veículos	6,85%	15,69%	16,87%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	8,22%	10,29%	8,83%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	50,68%	51,63%	46,87%

Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Apontando agora a análise para a **tipologia dos edifícios** existentes na ARU de Santiago de Piães (Gráfico 4), observa-se uma significativa predominância dos edifícios isolados (78,57%) relativamente às restantes tipologias. Por seu turno, os alojamentos clássicos geminados representam 20,41% do total de edifícios existentes na ARU, por fim 1,02% dos edifícios correspondem a edifícios coletivos. Não existindo assim nesta área edifícios uni-familiares em banda.

**Gráfico 4 | Tipologia dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães**

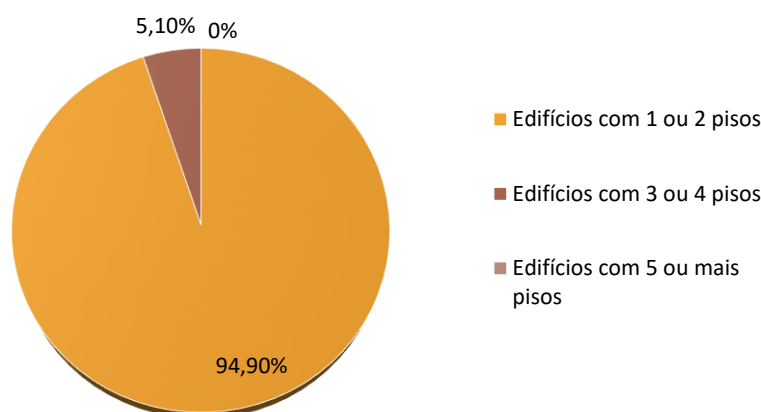


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que respeita à **cércea** dominante na ARU em estudo (Gráfico 5), os edifícios com um ou dois pisos são claramente, os que predominam nesta área, representando 94,9% do total de edifícios clássicos, ou seja,

quase a totalidade dos edifícios são térreos ou com dois andares. Por sua vez, 5,10% dos edifícios tem entre 3 e 4 pisos, já relativamente aos edifícios com 5 ou mais pisos, não existe registo de nenhum nesta área, assim como no território total da freguesia de Santiago de Piães.

**Gráfico 5 | Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães**

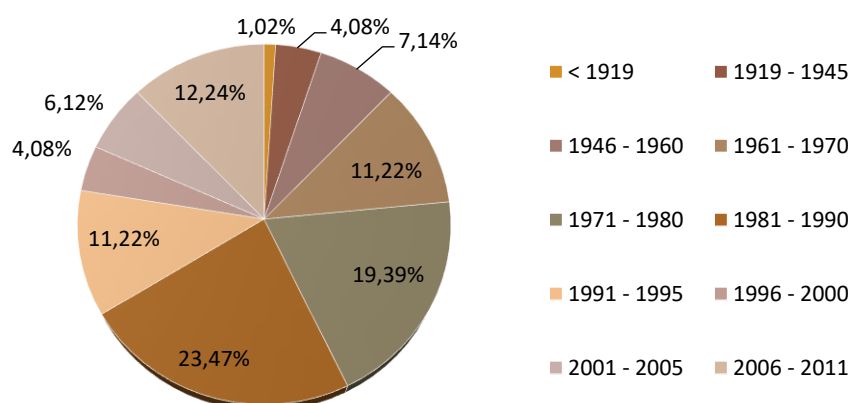


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Sobre a **época de construção** dos edifícios existentes da ARU de Santiago de Piães (Gráfico 6), importa referir que predominam os edifícios construídos entre 1971 e 1980 (19,39% do total de edifícios), entre 1981 e 1990 (23,47% do total de edifícios). Neste sentido, o parque edificado aqui presente é relativamente recente pois aproximadamente 76% das suas construções são posteriores ao ano de 1970. Aqui após o ano de 1995 a construção sofreu um abalado, mas voltou a aumentar entre os anos de 2001 e 2005, onde cerca de 12% do parque edificado foi erigido.

Importando apenas referir que aproximadamente 43% do parque edificado da ARU tem mais de 30 anos, isto é foi construído até ao ano de 1980.

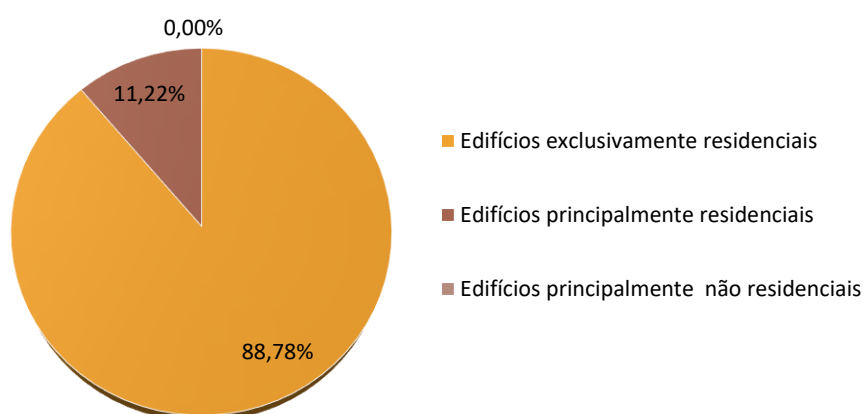
**Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães**



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Já no que diz respeito à **estrutura funcional dos edifícios** presentes na ARU de Santiago de Piães (Gráfico 7), destaque para os edifícios exclusivamente residenciais, pois assumem maior preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Resultante disto, 88,78% dos edifícios que integram a ARU em estudo são exclusivamente residenciais, enquanto os restantes 11,22% correspondem a edifícios principalmente residenciais, não se localizando aqui nenhum edifício cuja utilização principal não seja a residencial. Apesar da predominância dos edifícios exclusivamente residenciais na ARU, este valor é inferior à média concelhia (cerca de 94%), o que significa que no concelho de Cinfães esta estrutura funcional é ainda mais acentuada.

**Gráfico 7 | Estrutura funcional do parque edificado existentes na ARU de Santiago de Piães**



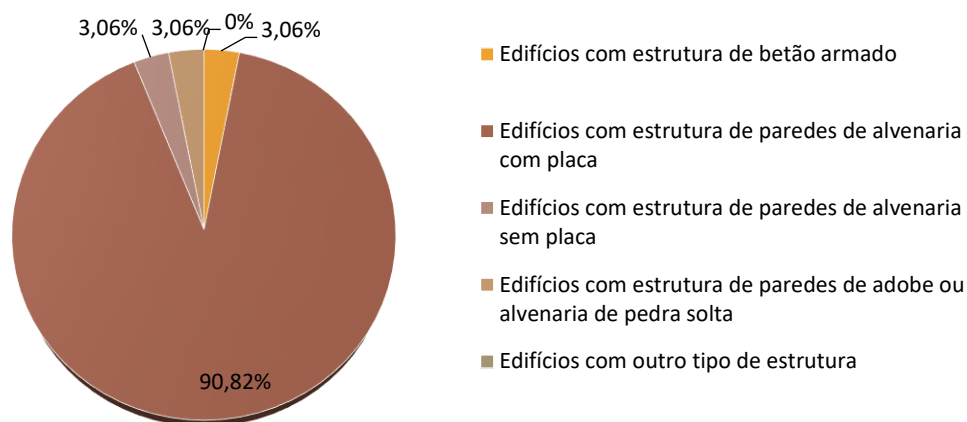
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

### ***Estado de Conservação do Edificado***

A análise do **estado de conservação** dos edifícios foi efetuada tendo em conta os dados os Censos de 2011, o trabalho de campo realizado e, como complemento, as imagens obtidas do Google Maps, de forma a compreender a realidade que se verifica nesta área.

Assim, tendo em conta as tipologias e técnicas construtivas (Gráfico 8) observa-se que a maioria dos edifícios, isto é 90,82%, apresenta uma estrutura de paredes de alvenaria com placa. De ressaltar que, apesar de cerca de 18% dos edifícios terem sido construídos após o ano de 2000, apenas três destes apresentam estrutura de betão armado. Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, que serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

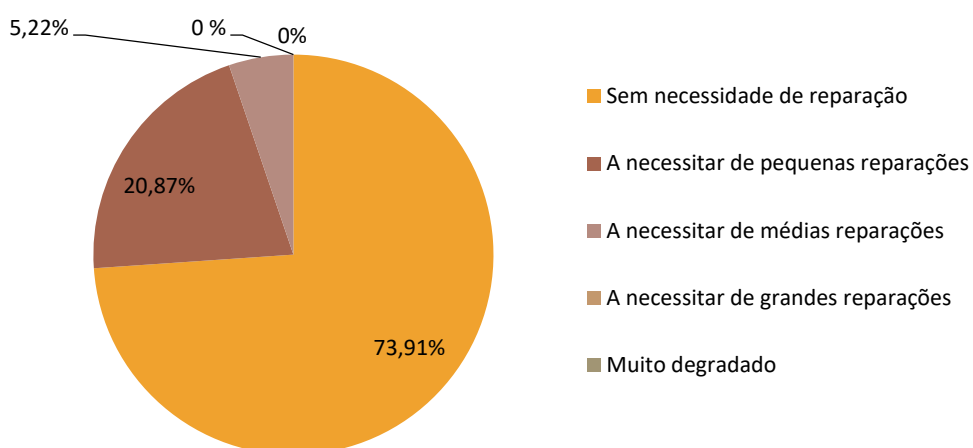
**Gráfico 8 | Tipos de materiais construtivos dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães**



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Não obstante as diferentes épocas e tipologias construtivas, não se identificaram, em 2011, edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes reparações (Gráfico 9). Deste modo, 73,91% dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães não necessitam de reparação, enquanto 20,87% do total de edifícios precisa de pequenas reparações e cerca de 5,22% dos edifícios carecem de reparações médias.

**Gráfico 9 | Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU de Santiago de Piães**



Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Apesar de nos Censos de 2011 não se identificar nenhum edifício muito degradado ou a necessitar de grandes reparações, no resultado do trabalho realizado em campo verifica-se a existência de diversos edifícios bastante degradados ao longo de toda a ARU. É exemplo disso um edifício em ruína situado no início da Rua de Santo António, ou, na mesma rua, dois edifícios que se apresentam muito degradados.



**Figura 1 | Edifício em ruína e outro bastante degradado, na Rua Santo António**



Fonte: Google Maps, Inflection Point.

Também na área envolvente ao Largo de Santo António situam-se vários edifícios devolutos, exibindo um mau estado de conservação.

**Figura 2 | Edifícios devolutos e em mau estado de conservação, junto do Largo de Santo António**



Fonte: Inflection Point.

### ***Condições de Circulação e Mobilidade***

No que respeita aos **movimentos pendulares**, o INE caracteriza-os como movimentos do quotidiano das populações entre o local onde residem e o seu local de trabalho ou estudo, assumindo uma importância estratégica, tanto nas dinâmicas do território e na qualidade de vida das populações, como na definição e na implementação das políticas públicas de ordenamento e de desenvolvimento urbano e regional.

Na esfera das entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU de Santiago de Piães por razões de trabalho ou estudo, verifica-se que, em 2011, a quase totalidade da população residente a frequentar o ensino, estuda no concelho de Cinfães, e 42% dos indivíduos empregados exercem atividade no concelho de residência. Estes últimos valores demonstram que mais de metade da população empregada exerce atividade profissional em municípios vizinhos.



De modo a obter informação sobre o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares, apenas foi possível dispor informação para a freguesia de Santiago de Piães. Os habitantes desta freguesia dispõem diariamente 26,54 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola. Por sua vez, cerca de 41% dos indivíduos, elegem o automóvel ligeiro como o meio de transporte preferencial para a realização destes movimentos, já 29% da população desloca-se de autocarro, e cerca de 18% desloca-se a pé. Os restantes efetuam estes movimentos através do transporte coletivo da empresa ou da escola, motociclo, ou de comboio.

No que se refere à **estrutura e circulação viária** (Mapa 4), a ARU de Santiago de Piães centraliza dois eixos rodoviários de ligação concelhia, nomeadamente a caminho municipal 1012 e da estrada municipal 556-3. Verifica-se ainda a convergência dos principais arruamentos para o Largo de Santo António, estando relacionado com o fato deste ser o ponto central da freguesia de Santiago de Piães.

**Mapa 4 | Rede viária principal da ARU de Santiago de Piães**



Fonte: Inflection Point.

Relativo ao estacionamento, a oferta é insatisfatória, existindo a necessidade de aplicação de uma eficiente organização e reformulação dos arruamentos, que permita a devolução do espaço público ao peão e à circulação pedonal. Importa ainda ressaltar, que cerca de 50% dos alojamentos não dispõem de estacionamento, o que agrava esta situação, pois não são apenas os visitantes que estacionam o automóvel em locais impróprios, como também os moradores.

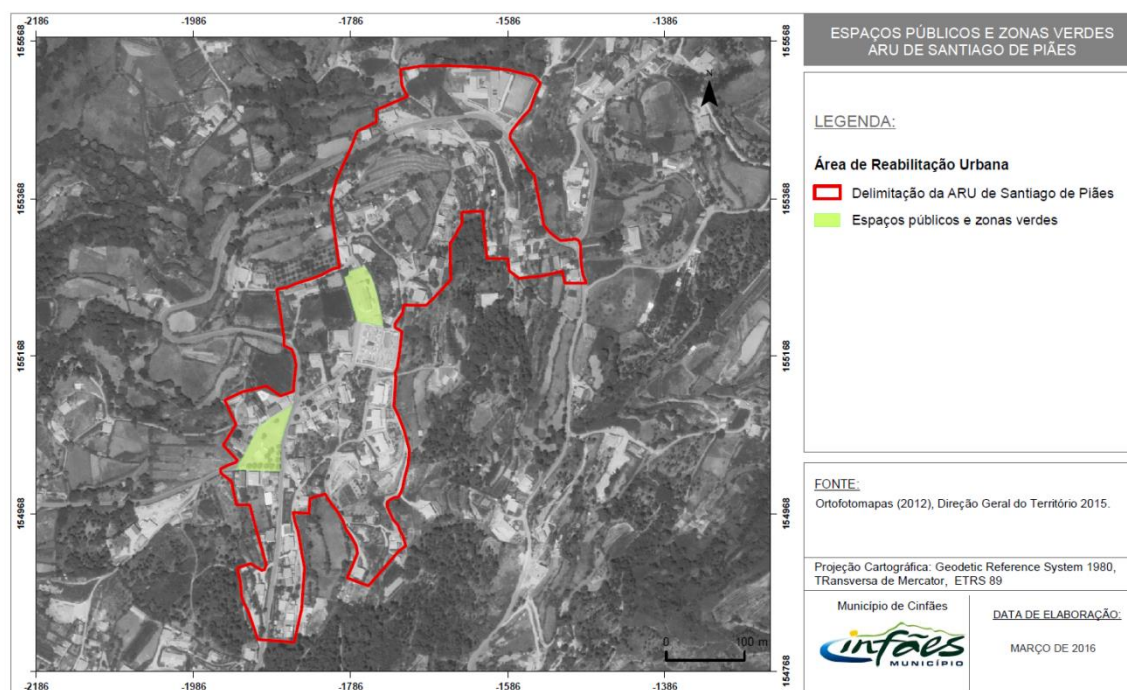
De um modo geral, as condições de **circulação pedonal** são razoáveis, no entanto são notórias várias situações com necessidade de correção, como a falta de passeios e a implementação desajustada de mobiliário urbano ou inadequada arborização.

Já no que se refere aos **meios de circulação cicláveis**, constata-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que a alternativa de circulação pelas vias pedonais não é a mais correta e viável, tendo em conta as características e o estado de conservação anteriormente descritos, bem como alterações efetuadas em 2013 no Código da Estrada, que promovem a circulação de bicicletas na rede viária. Aproveitando para referir ainda que estas condicionantes estão em contradição com a crescente tendência do uso da bicicleta, quer seja como meio de transporte ou por lazer.

### **Espaço Público e Equipamentos**

No que respeita ao **espaço público**, as principais áreas correspondem ao Largo de Santo António e ao espaço envolvente da Igreja e cemitério de Santiago de Piães, que de um modo geral apresenta um bom estado de conservação.

**Mapa 5 | Espaços públicos e zonas verdes da ARU de Santiago de Piães**



Fonte: Inflection Point .

O Largo de Santo António sofreu recentemente uma intervenção, mas apresenta ainda assim uma disposição desajustada do mobiliário urbano havendo casos em que este se encontra em más condições de

conservação. Já no que se refere à arborização, está disposta de forma inadequada tendo a recente poda agravado a carência de espaços de sombra nesta área.

**Figura 3 | Largo de Santo António, na freguesia de Santiago de Piães**



Fonte: Inflection Point.

Por fim, no que toca aos **equipamentos coletivos**, nesta área localizam-se sete equipamentos: a extensão de saúde de Santiago de Piães, o cemitério local, Igreja de Santiago de Piães, junta de freguesia de Santiago de Piães, a farmácia de São Cristóvão, e ainda o centro escolar (com o polidesportivo) de Santiago de Piães.

**Figura 4 | Junta de Freguesia e Centro de Saúde de Santiago de Piães**

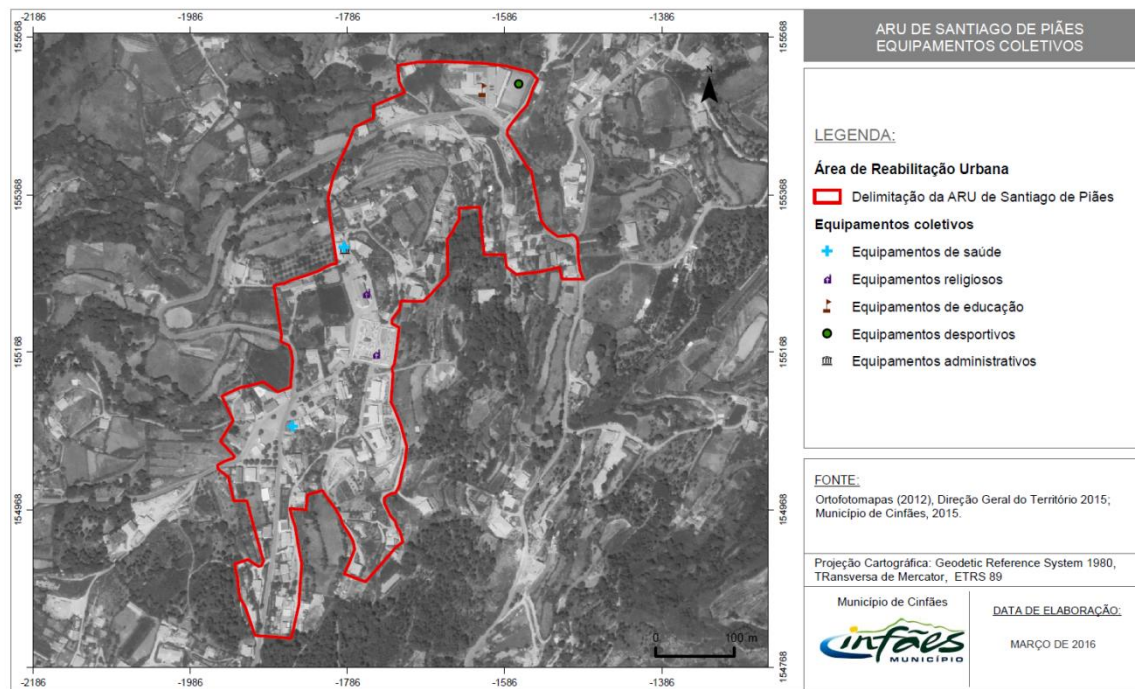


Fonte: Inflection Point.

No mapa seguinte apresenta-se a distribuição territorial dos equipamentos coletivos presentes na ARU de Santiago de Piães, enquadrados nas categorias de equipamentos de saúde, religiosos, administrativos, escolares e desportivos.



**Mapa 6 | Equipamentos coletivos da ARU de Santiago de Piães**



Inflection Point.

## 4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

---

O capítulo que agora se apresenta debruça-se na apresentação da abordagem às linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Santiago de Piães, explanando-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana, que será concretizada na fase seguinte do trabalho (segunda fase).

Considerando a abordagem metodológica proposta, a fase de trabalho que se seguirá irá incidir na definição da ORU de Santiago de Piães e na definição da respetiva estratégia, assim como na determinação das condições que se afiguram mais propícias para a sua operacionalização. Tendo por objetivo dar cumprimento ao definido no RJRU, a ORU considera: as opções estratégicas, os objetivos específicos, as prioridades de intervenção, o prazo de execução, o modelo de gestão e de execução e o programa de investimento e de financiamento.

### 4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

A visão de médio/longo prazo para a ARU de Santiago de Piães são o reflexo dos objetivos estratégicos que se pretendem prosseguir para a referida área, bem como das metas a alcançar pela futura implementação da ORU, nomeadamente:

- ✦ Potenciar o centro histórico da freguesia de Santiago de Piães, de modo a torná-lo num espaço relevante da identidade histórica e da cultura do local;
- ✦ Definir um conjunto de projetos/intervenções estratégicas, estruturantes e identitárias, que sirvam de “âncora” ao processo de reabilitação e revitalização da ARU de Santiago de Piães;
- ✦ Recuperar a função habitacional do núcleo central da freguesia;
- ✦ Promover a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade.

### 4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização de um melhor urbanismo, de contenção, sustentável e social, privilegiando uma intervenção integrada de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, que promova a sua atratividade, pela melhoria das condições socioeconómicas e pela promoção da mobilidade sustentável, atuando em várias dimensões da

vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais. Assim sendo, pretende-se um processo de transformação territorial que preserve a identidade do lugar, melhorando as suas condições de usufruição, habitabilidade e acessibilidade, adaptadas às necessidades atuais, adequando-se estruturalmente ao desenvolvimento sustentável.

Desta forma, os estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana para a ARU de Santiago de Piães dizem respeito a:

- ✘ Promover o incentivo da revitalização do núcleo antigo do lugar, adaptando-o às exigências atuais;
- ✘ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em processo de degradação, promovendo o seu potencial para incentivar a fixação da população, diminuindo assim a sua desertificação e a existência de zonas degradadas e devolutas;
- ✘ Resolver problemas de desqualificação e degradação do espaço público do centro consolidado do lugar;
- ✘ Induzir padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- ✘ Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- ✘ Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados e a qualificação do tecido urbano existente, degradado ou em processo de degradação;
- ✘ Recuperar e reabilitar o edificado degradado, destinado à habitação, equipamentos de uso público, comércio e serviços;
- ✘ Promover intervenções de reabilitação urbana que contribuam para a consolidação da oferta turística e desenvolvimento do aglomerado.

## 5. BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU

---

Nos termos do n.º 2 do artigo 17.º do RJRU, *“a aprovação de uma área de reabilitação urbana 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.”*

Deste modo, a definição do conjunto de benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana relacionados com a constituição legal da ARU de Santiago de Piães, assim como, a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos, é da responsabilidade do Município de Cinfães.

### 5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da ARU de Santiago de Piães estabelece para os proprietários de prédio urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite, a possibilidade de um conjunto de benefícios fiscais. Neste sentido, no presente ponto pretende expor-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana resultantes da legislação em vigor e com aplicabilidade no território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos base, nomeadamente a localização do prédio urbano em ARU (à luz do RJRU).

Neste sentido, importa referir que o diploma legal que procede à reforma da tributação do património – Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, introduz alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) relativos à reabilitação urbana, com algumas normas novas sobre a atribuição de benefícios fiscais às casas de habitação e com a ampliação da possibilidade de os sujeitos passivos de baixos rendimentos poderem aceder à isenção do IMI, constituindo-se ainda beneficiários em sede deste imposto e de IMT em relação aos prédios alvo de reabilitação urbanística.

Não obstante, com a publicação do RJRU em 2009 (revisto posteriormente em 2012), o Governo Português considerou necessária a introdução de medidas adicionais de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no Orçamento de Estado para 2009 (Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) foram estabelecidos benefícios fiscais e normativos à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas. Estas medidas assentam na introdução de um novo artigo 71.º no EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana), que passa a tornar mais duradouros os benefícios fiscais em causa.

Efetivamente, o artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos no âmbito da reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação situados em ARU e cujas obras tenham principiado em data posterior a janeiro de 2008 e venham a ser concluídas até dezembro de 2020.

Considerando assim o anteriormente exposto, importa clarificar o conceito de “ações de reabilitação” que, de acordo com a alínea a) do número 22 do artigo 71.º do EBF, dizem respeito a *“intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”*.

Depois a aprovação de uma ARU (e respetiva publicação em Diário da República), os proprietários de prédios urbanos que sejam integrados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação ocorram durante o intervalo temporal anteriormente referido, passam a usufruir dos benefícios fiscais que agora se elencam:

- ✘ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- ✘ **IMT** – são passíveis de isenção aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- ✘ **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- ✘ **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- ✘ **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente foi também criado um conjunto de benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, nomeadamente:

- ✘ **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;



- ✚ **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71.º do EBF.**

Em regime de exceção aplicado às ARU, e no caso particular dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente da deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o definido no artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais.

Outra medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU com relevância é subsequente de uma recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado, em particular em conformidade com o artigo 18.º do CIVA (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA). Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o incentivo seguinte:

- ✚ **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

## **5.2 CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

O conceito de “áreas de reabilitação” inscrito no EBF anteriormente enunciado permite perceber que o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto anterior do presente capítulo não é automático e indiscriminado. Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais resultantes da execução de obras de reabilitação urbana seja necessariamente dependente de uma avaliação, de modo a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda nos termos do EBF, a comprovação do início e do término das ações de reabilitação é da competência do Município ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, sendo da sua responsabilidade certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

De acordo com a alínea c) do número 22 do artigo 71.º do EBF, o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. Segundo esta legislação, a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro), que ratifica o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é concretizada através de vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Assim, considera-se que o despiste das principais anomalias e a obtenção de resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação é apenas possível através da vistoria.

O objetivo desta avaliação será verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, de acordo com os seguintes níveis de conservação (de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro):

**Quadro 6 | Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC**

NÍVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau

Fonte: Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3.º do referido diploma define ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja efetuada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, podendo a entidade gestora da ORU (em princípio, a Câmara Municipal de Cinfães) optar entre as duas alternativas seguintes:

- a) Trabalhadores que exerçam funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público, no respetivo município (ou outra entidade gestora competente);
- b) Arquitetos, engenheiros ou engenheiros técnicos que, não se encontrando na situação anterior, constem de lista fornecida pelas ordens profissionais ao Município (ou outra entidade gestora competente) e publicada no sítio na Internet do Município, com a indicação dos profissionais habilitados e disponíveis.

Importa ainda referir o artigo 7.º do mesmo diploma, que considera a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

No seguimento destas duas referências importa esclarecer que, no decorrer da fase de trabalho seguinte, irá prestar-se maior atenção às implicações organizativas e administrativas que decorrerão da

implementação da ORU de Santiago de Piães (analisando eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização da operação, necessidades de alteração na orgânica municipal, necessidades de formação complementar para levar a cabo as avaliações do estado de conservação de acordo com a metodologia acima descrita, entre outros).

Refere-se ainda que este processo administrativo aplica-se apenas ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71.º do EBF, o que significa que, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, será suficiente que o interessado solicite uma declaração, a emitir pelo Município ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar recaem sobre imóveis ou frações abarcados pelo perímetro de intervenção da ARU.

### **5.3 PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

Tal como foi anteriormente explicitado, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana presumem que a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio, quer antes quer depois das obras, sendo o impulso encetado pelo proprietário através de um requerimento/comunicação à entidade gestora da ORU.

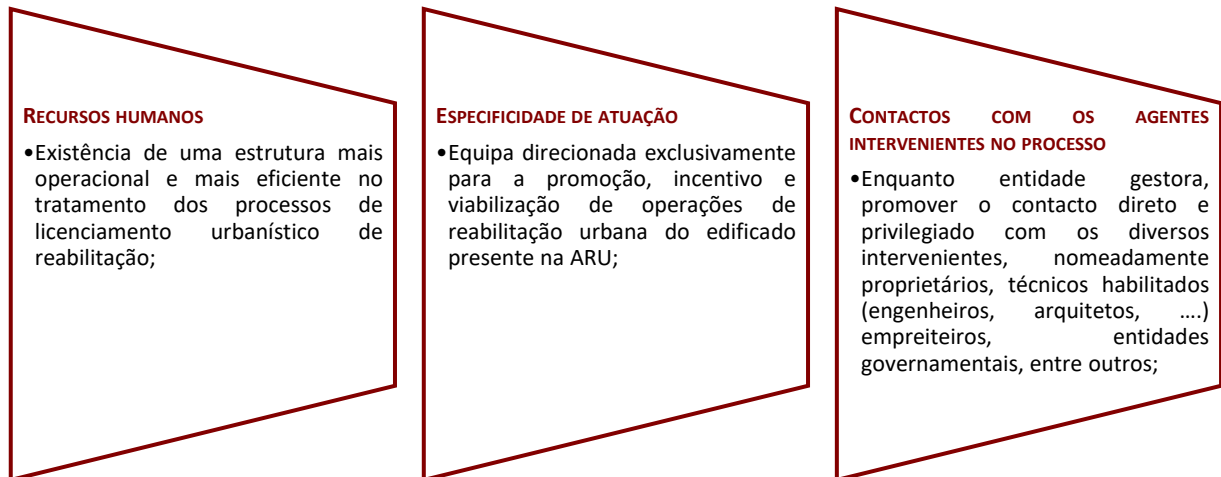
Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Cinfães) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Efetivamente, é preponderante que seja avaliado se a Câmara Municipal (ou outra entidade gestora habilitada) se encontra organicamente apta e capacitada para responder a estas necessidades emergentes e dinâmicas. De modo a contribuir de forma decisiva para o término de demoras e custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para suscitar uma dinâmica relevante nesta matéria poderá ser constituída uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação (incluindo a deslocação/fiscalização ao local antes e depois das obras, de modo a confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc.).

Estes processos devem ser simples, flexíveis, prioritários e céleres, sendo que os projetos devem cumprir o mínimo de requisitos legalmente previstos, designadamente a preservação das fachadas e a manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

## 6. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

O principal objetivo do modelo de gestão e de execução é agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:



De acordo com o número 1 do artigo 10.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), a qualidade de entidade gestora pode ser assumida por uma das seguintes entidades:

- ✘ Município;
- ✘ Empresa do setor empresarial local.

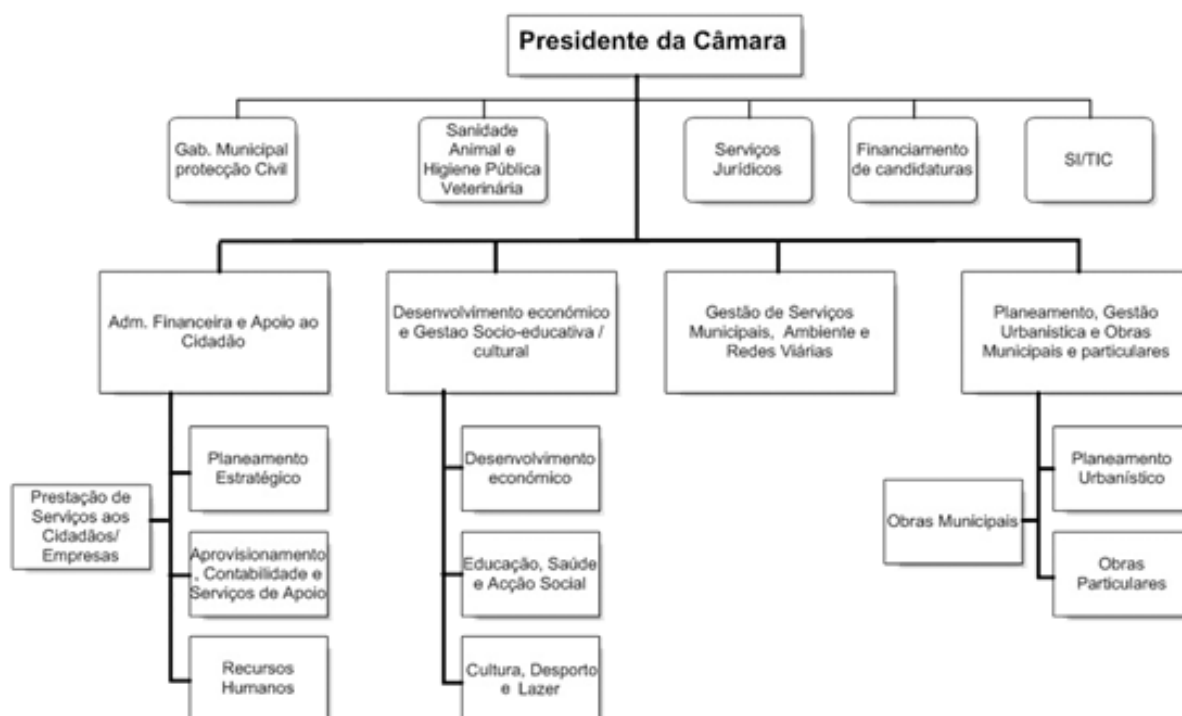
Em conformidade com o n.º 3 do referido artigo, estabelece-se que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Por outro lado, e independentemente da entidade gestora adotada, o Município deverá determinar o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, tal como o modelo de execução da ORU, esclarecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

É desde já pertinente esclarecer que a existência de uma entidade exclusivamente direcionada para o processo de gestão da ARU de Santiago de Piães facilitará o atendimento aos processos de reabilitação, quer pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Por conseguinte, ficará atestada a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

No presente caso, o **Município de Cinfães** assumirá as funções de **entidade gestora** da ARU de Santiago de Piães, garantindo a execução da ORU. De seguida expõe-se a organização estrutural e funcional do Município de Cinfães, onde é definida a relação hierárquica do Município em si e das estruturas que o constituem:

**Figura 5 | Organograma da Câmara Municipal de Cinfães**



Fonte: Município de Cinfães.

A estreita interação e articulação entre as várias estruturas orgânicas do Município de Cinfães, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será essencial para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Assim sendo, estas estruturas permitirão:

- ✘ Apoio às iniciativas dos particulares, designadamente através da promoção de um atendimento de proximidade, que possibilite em permanência o esclarecimento de dúvidas e a prestação de informação sobre as normas aplicáveis e as condicionantes aos projetos de engenharia e arquitetura;
- ✘ Informação aos particulares no âmbito dos apoios e incentivos à concretização de operações de reabilitação urbanística;

- ✘ Gestão dos apoios e incentivos à realização de operações de reabilitação urbanística concretizadas pelos proprietários e outros titulares de direitos sobre os imóveis;
- ✘ Avaliação e gestão dos processos, quer de licenciamento, como de admissão de comunicação prévia e de autorização de utilização;
- ✘ Execução de vistorias e inspeções;
- ✘ Aplicação dos instrumentos de política urbanística;
- ✘ Apreciação e monitorização das ações desenvolvidas.

O atual regime jurídico da política de reabilitação urbana assenta, entre outros princípios, no da responsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios ou frações, aos quais são aplicados os deveres de conservação ordinária e extraordinária dos imóveis (nos termos do artigo 89.º da redação atual do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação – RJUE – Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro) e da reabilitação dos mesmos, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Deste modo, a iniciativa dos particulares na execução da reabilitação de imóveis de titularidade privada assume um papel determinante, implicando, da mesma forma, a sua responsabilidade pelo financiamento respetivo.

Outro princípio estruturante da política de reabilitação corresponde ao princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo-se que as entidades públicas promovem unicamente intervenções de reabilitação urbana de imóveis privados nos casos em que tal seja estritamente necessário, isto é, nos casos em que os particulares não assegurem essas intervenções ou não tenham possibilidade de as assegurar.

De igual modo, o modelo de execução da operação de reabilitação urbana a adotar prevê a realização das ações preferencialmente por iniciativa dos particulares, apesar do apoio da entidade gestora (no presente caso, o Município de Cinfães). Pretende-se assim que o Município assuma um papel dinamizador, regulador e de apoio aos particulares na gestão da execução da operação, sendo que a sua decisão prevalece em matéria da definição da estratégia de reabilitação urbana a prosseguir.

De acordo com o definido no número 1 do artigo 44.º do RJRU, a entidade gestora pode exercer, no âmbito da execução concreta das operações de reabilitação urbana, um conjunto de poderes relativos ao controlo das operações urbanísticas, designadamente:

- ✘ Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- ✘ Inspeções e vistorias;
- ✘ Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;

- ✘ Cobrança de taxas;
- ✘ Receção das cedências ou compensações devidas.

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, o Município de Cinfães poderá utilizar os Instrumentos de Execução da Operação da Reabilitação Urbana que a seguir se apresentam, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana:

### **1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

O Município de Cinfães pode impor, enquanto entidade gestora, ao proprietário de um edifício ou de uma fração, a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. Nos casos em que se verifique incumprimento, o Município poderá tomar posse administrativa para a realização imediata das obras, nos termos do estabelecido nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

A imposição da obrigatoriedade de reabilitar tem por objetivo a restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos imóveis, podendo ser determinada na sequência da realização de vistorias pela entidade gestora.

### **2. Empreitada única**

Na figura de entidade gestora e na qualidade de representante dos proprietários, o Município de Cinfães terá a responsabilidade de contratar e gerir a empreitada, caso os proprietários não se oponham à sua realização.

A adoção deste instrumento de política urbanística deverá ser avaliado casuisticamente, em conformidade com a análise das características e historial da operação urbanística pretendida, devendo apenas ser acionado se todos os proprietários dos imóveis envolvidos concordarem quanto aos vários aspetos da empreitada (características do projeto, prazos de execução, valor da empreitada, condições de pagamento, etc.).

O lançamento da empreitada está dependente do cumprimento dos requisitos legais para o efeito, nomeadamente a notificação ao proprietário e demais interessados, que identifique o tipo de obras a realizar, os custos e prazos previstos, a possibilidade de realojamento dos seus habitantes durante o período de realização das obras e a indicação da data limite para pronúncia.

Caso não haja concordância, por parte dos proprietários, à sua representação pela entidade gestora, os mesmos ficam obrigados a contratar com o Município as respetivas obrigações em sede do processo de reabilitação, nomeadamente em termos de prazos para efeitos de licenciamento ou de comunicação prévia e para a realização das obras.

### **3. Demolição de edifícios**

A utilização do instrumento de demolição de edifícios depende da determinação, por parte da entidade gestora, da verificação de dois pressupostos legais:

- i. Ausência dos requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destina o imóvel;
- ii. A reabilitação do edifício seja inviável, quer em termos técnicos como económicos.

### **4. Direito de preferência**

O direito de preferência pode ser exercido pela entidade gestora, aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares de terrenos, edifícios ou frações inseridos em ARU. Este direito pode apenas ser exercido nos casos em que a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, justificando na declaração de preferência, a intervenção que o imóvel necessita e o prazo dentro do qual pretende realizá-la.

### **5. Arrendamento forçado**

O instrumento de arrendamento forçado poderá ser utilizado pela entidade gestora quando se verificarem, em simultâneo, os dois requisitos seguintes:

- i. A entidade gestora tenha tomado posse administrativa do edifício e executado as obras necessárias;
- ii. No prazo máximo de quatro meses após a conclusão das obras pela entidade gestora, o proprietário do edifício não proceda ao ressarcimento integral das despesas incorridas por aquela, ou não der de arrendamento o edifício ou a fração, por um prazo mínimo de 5 anos, afetando as rendas ao ressarcimento das despesas.

Nos casos em que se verificarem as condições acima explanadas, a entidade gestora poderá arrendar o imóvel pelo prazo de 5 anos, mediante concurso público.



## BIBLIOGRAFIA

---

- ✘ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- Manual de Apoio- Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana. Disponível em: <http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ARUs/documentos/ManualdeApoioARU.pdf>

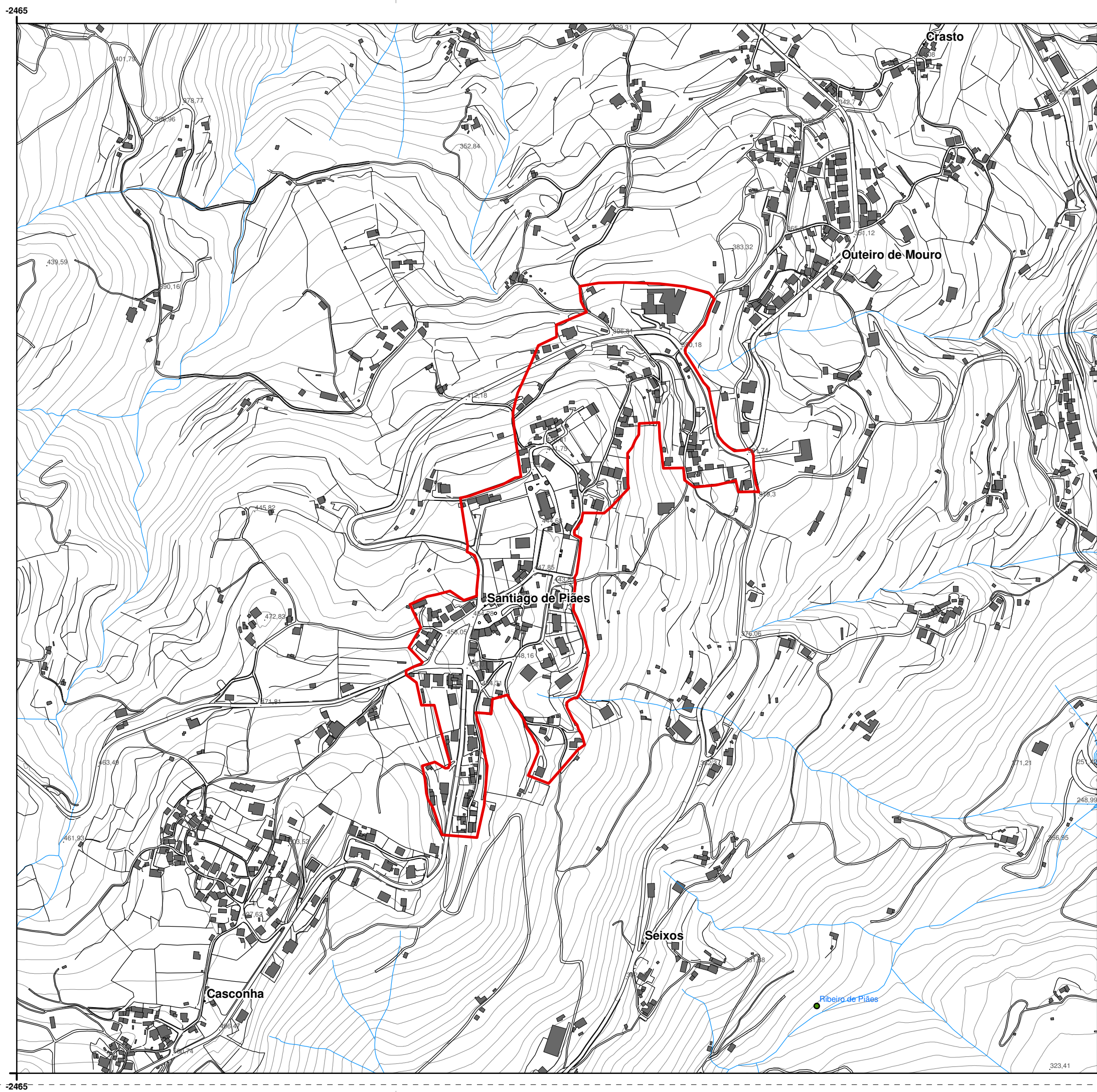
## PÁGINAS DE INTERNET

- ✘ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- ✘ Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- ✘ Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- ✘ Município de Cinfães - <http://www.cm-cinfaes.pt/>

## DOCUMENTOS LEGAIS

- ✘ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho [Estatuto dos benefícios fiscais]
- ✘ Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis]
- ✘ Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro [Novo Regime do Arrendamento Urbano]
- ✘ Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto [Fixação do nível de conservação dos imóveis locados]
- ✘ Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro [Orçamento de Estado para 2009]
- ✘ Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro [Regime Jurídico da Reabilitação Urbana]
- ✘ Lei nº 15/2010 de 26 de julho [última alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais -Dec. Lei n.º 215/89, de 1 de Julho]
- ✘ Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [Primeira alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro]
- ✘ Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [Regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado]

- ✘ Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro [Orçamento do Estado para 2014]
- ✘ Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril [Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana]
- ✘ Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro [ alteração ao Novo Regime Do Arrendamento Urbano (NRAU)]



LEGENDA

Cartografia de Base

- Planos de Água
- Edificado
- Linhas e Cursos de Água
- Planimetria
- Curvas de Nível

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

- Santiago de Piães

Identificação da Cartografia de Referência

Base Cartográfica  
Entidade Proprietária: Município de Cinfães  
Entidade Produtora: Estereofoto Geoengenharia SA.  
Data de Homologação: 19-08-2013  
Série Cartográfica Nacional: 1:10.000  
Sistema de Referência e Datum:PT-TM06/ETRS89  
Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão Posicional Planimétrica: 150 cm  
Exatidão Temática: 90%

MUNICÍPIO DE CINFÃES

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE SANTIAGO DE PIÃES

INFLECTION  
POINT

1:5 000

Datum: ETRS 1989 Portugal TM06  
Projeção:Transversa Mercator  
Sistema de Referência: GRS80

Planta de Delimitação da Área de  
Reabilitação Urbana

DESENHO	VERSÃO
P - 01	03
2019	