

DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PARA O MUNICÍPIO DE CINFÃES

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE NESPEREIRA



Ficha Técnica do Documento

Título:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Nespereira
Descrição:	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães, referente à proposta de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Nespereira
Data de produção:	
Data da última atualização:	16 de dezembro de 2019
Versão:	05
Desenvolvimento e produção:	Inflection Point
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geografia – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Célia Mendes Geografia – Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho Arquitetura Paisagista Raquel Nogueira Engenharia Civil- Hidráulica e Ambiente
Consultores Externos	Manuel Miranda Engenharia Civil
Acompanhamento Técnico	Carlos Cardoso Câmara Municipal de Cinfães
Código de documento:	024
Estado do documento	Para aprovação da Assembleia Municipal.
Código do Projeto:	193001101
Nome do ficheiro digital:	Proposta_ARU_Nespereira_v05

ÍNDICE GERAL

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE NESPEREIRA	9
2.1	PRESSUPOSTOS DE BASE E CRITÉRIOS TÉCNICOS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	10
2.2	PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE NESPEREIRA.....	12
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.....	32
4.1	VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU	32
4.2	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE REABILITAÇÃO URBANA A PROSEGUIR COM A OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	32
5.	BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	34
5.1	BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	34
5.2	CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	36
5.3	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	38
6.	MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO	39
	BIBLIOGRAFIA.....	44

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães	14
Quadro 2 Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães	16
Quadro 3 Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães	17
Quadro 4 Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães	19
Quadro 5 Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Nespereira, na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães	20
Quadro 7 Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC	37

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Exemplificação de edificações ao abandono e em mau estado de conservação na EN 225	25
Figura 2 Edifício em mau estado de conservação, junto do Largo do Pelourinho	25
Figura 3 Veículo estacionado na via de circulação, na Rua do Comércio	28
Figura 4 Largo do Pelourinho, após a requalificação	30
Figura 5 Organograma da Câmara Municipal de Cinfães	40

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Proposta de delimitação da ARU da Vila de Nespereira	12
Mapa 2 Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Nespereira	13
Mapa 3 Evolução do edificado entre 1995 e 2012 na ARU da Vila de Nespereira	18
Mapa 4 Rede viária principal da ARU da Vila de Nespereira	27
Mapa 5 Espaços públicos e zonas verdes da ARU da Vila de Nespereira	29

Mapa 6 Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Nespereira	31
--	----

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Famílias clássicas da ARU da Vila de Nespereira com elementos desempregados	15
Gráfico 2 Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila de Nespereira	16
Gráfico 3 Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Nespereira	19
Gráfico 4 Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira	20
Gráfico 5 Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira	21
Gráfico 6 Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira	22
Gráfico 7 Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Vila de Nespereira	23
Gráfico 8 Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira	24
Gráfico 9 Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira	24

ÍNDICE DE ACRÓNIMOS

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

1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana representa atualmente um instrumento preponderante na política dos núcleos 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. Efetivamente, nos dias de hoje a reabilitação urbana constitui 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 presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Nespereira, tendo em consideração 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, respeitante ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em particular no seu artigo 13.º, referente à delimitação e aprovação de ARU's.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 que precedeu o RJRU veio trazer novos benefícios para a reabilitação urbana e concretizou a possibilidade de delimitação de áreas de reabilitação para efeitos do estatuto dos Benefícios Fiscais. Três anos volvidos, a aprovação 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 destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. A aprovação destas medidas, veio permitir que os Municípios tivessem a possibilidade de encetar processos de reabilitação urbana de forma faseada. Assim sendo, numa primeira fase sucederá a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase posterior, ocorrerá a aprovação da ORU correspondente.

Tendo o Município de Cinfães optado 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 Nespereira.

Relativamente à tramitação legal, o RJRU define 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 proporciona 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, conforme estabelecido na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Posto isto, o presente documento estrutura-se em cinco capítulos, principiando com a apresentação, no **capítulo dois**, da proposta de delimitação da ARU da Vila de Nespereira, 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** explana-se um diagnóstico sumário para a área de intervenção que serviu de base ao processo de delimitação da ARU da Vila de Nespereira. Este diagnóstico incide e analisa, 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 mencionar que este diagnóstico foi efetivado tendo por base a proposta base da ARU apresentada, sendo posteriormente alvo de atualização/adaptação em função da delimitação final a adotar.

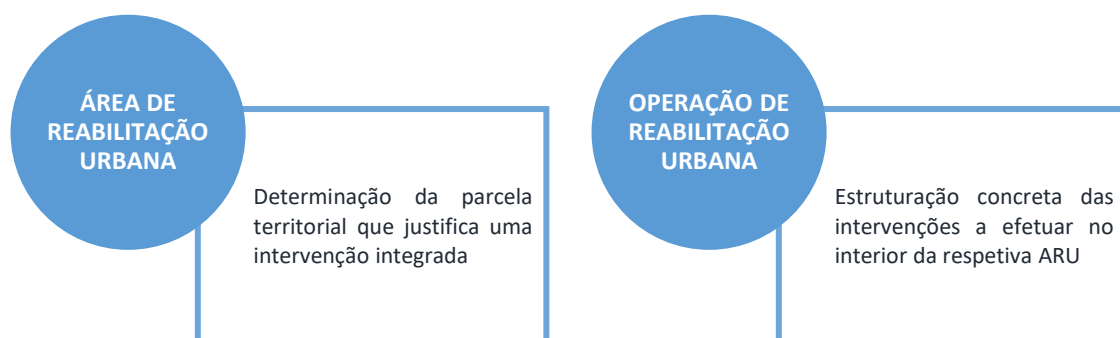
No **quarto capítulo** apresenta-se a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana, em termos gerais, para a ARU da Vila de Nespereira.

O **quinto capítulo** incide sobre a 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.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE NESPEREIRA

Nos termos da alínea i) do artigo 2.º do RJRU, a reabilitação urbana corresponde a 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”*. Do mesmo modo, para que seja definida que parcela do terreno poderá integrar uma intervenção deste tipo, será essencial delimitar uma ARU e estabelecer o conjunto articulado de intervenções a proporcionar, atendendo à reabilitação desta área de forma integrada, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana.

A área de reabilitação urbana pode ser entendida, nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, 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”*. Por sua vez, na alínea h) do artigo 2.º do mesmo 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 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, as operações de reabilitação urbana poderão ser simples ou sistemáticas, conforme seja a opção do Município. Assim sendo, 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 seu turno, uma operação de

reabilitação urbana sistemática corresponde 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).

Importa ainda referir que 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

Sendo objetivos da reabilitação urbana a melhoria da qualidade do território urbano, satisfazendo as necessidades básicas da população, em especial das áreas degradadas ou em processo de degradação, é fundamental que para a delimitação de uma ARU sejam consideradas as áreas mais degradadas, de modo a promover a qualificação do parque habitacional e a sua sustentabilidade a longo prazo, em termos económicos, sociais e ambientais. A reabilitação, associada à regeneração e revitalização urbanas, valoriza a autenticidade desse local, apresentando-se como um elemento-chave para aumentar a centralidade da área a intervencionar.

O processo de delimitação da ARU da Vila de Nespereira iniciou-se com uma ponderação conjunta entre o Município de Cinfães e a equipa técnica, de modo a compreender quais são as pretensões do Município que se pretendem concretizar com a ARU da Vila de Nespereira. Da soma destas pretensões com os pressupostos técnicos relacionados com processos de reabilitação urbana, chegou-se a um conjunto de princípios:

- ❖ Abranger projetos públicos relevantes para a requalificação do espaço público nos centros dos núcleos urbanos de maior relevância;
- ❖ Reforçar centralidades, quer ao nível da freguesia quer do concelho;
- ❖ 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;

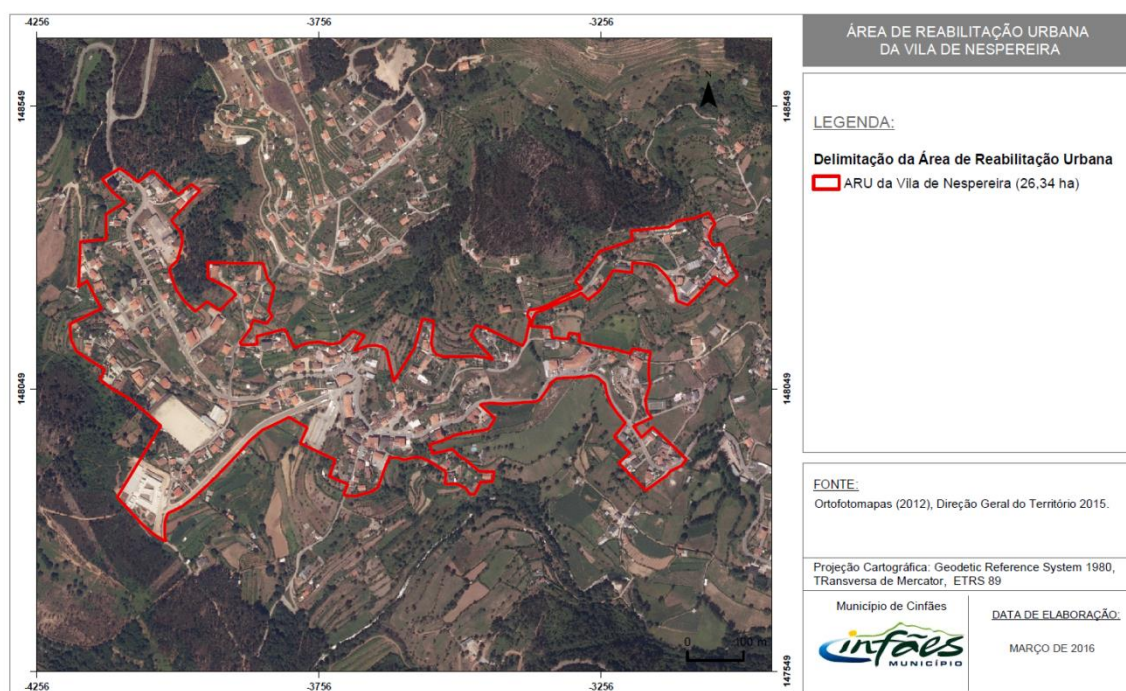
- ❖ Promover a resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público nos centros dos aglomerados mais significativos;
- ❖ Abarcar o maior número de património municipal com necessidades de intervenção;
- ❖ Acesso do Município a programas de financiamento do domínio da reabilitação urbana consubstanciado na Prioridade de Investimento 6.5 do Portugal 2020.
- ❖ Identificar os núcleos históricos que, fazendo parte da memória integrada da freguesia, importa reabilitar, conservar e valorizar;
- ❖ Requalificar o espaço público, como forma de alavancar a reabilitação urbana, garantindo a adequação do espaço público e adequação às funções de habitação, comércio ou serviços;
- ❖ Englobar o núcleo consolidado da vila e os equipamentos públicos existentes geradores de maiores fluxos;
- ❖ Integrar um conjunto edificado que merece ser intervencionado, para que a sua identidade não perca ou sofra descaracterizações;
- ❖ Abarcar o maior número possível de prédios urbanos que evidenciem a reminiscência da matriz urbano-rural que está na base da vila;
- ❖ Abranger, 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.

2.2 PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE NESPEREIRA

Enquadramento geográfico

A ARU da Vila de Nespereira corresponde à área mais central da freguesia de Nespereira (Mapa 1), localidade que integra a faixa sul do concelho de Cinfães. Aqui estão instalados os principais espaços públicos e equipamentos coletivos, que prestam apoio à população local.

Mapa 1 | Proposta de delimitação da ARU da Vila de Nespereira



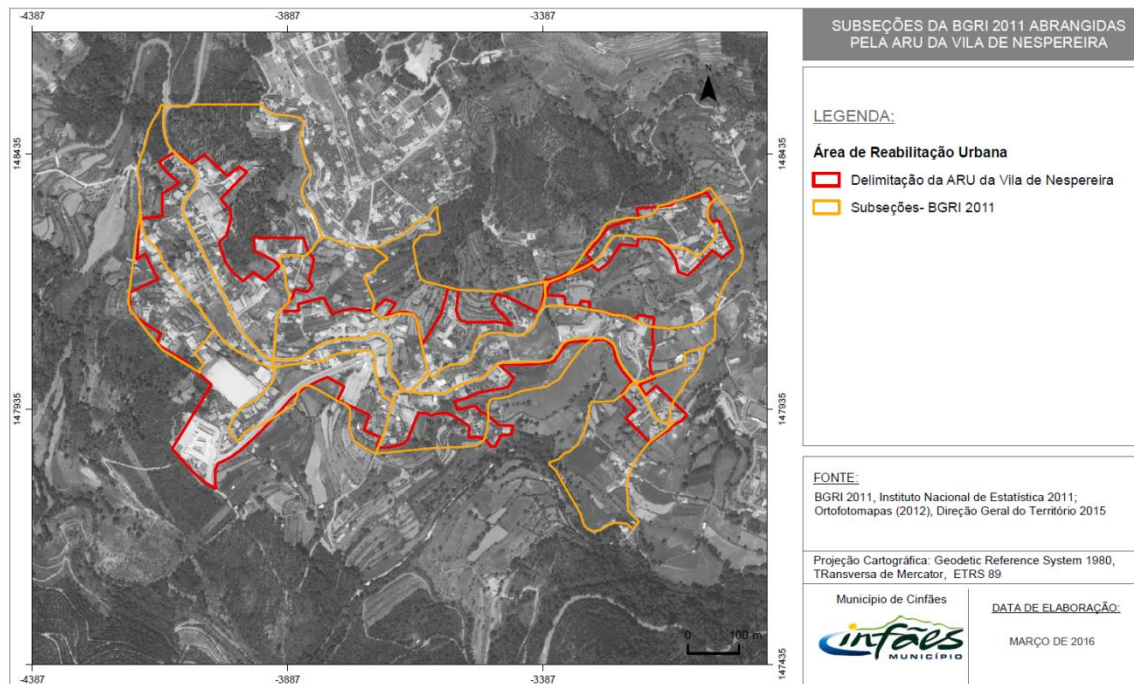
Fonte: Inflection Point.

Com a proposta de delimitação atual, a **ARU da Vila de Nespereira** estende-se por uma área de **26,34 ha**, ocupando menos de 1% do total da área da freguesia de Nespereira.

Para efeitos de caracterização e análise estatística, nomeadamente as principais características do território abrangido pela ARU da Vila de Nespereira, 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 subsecções estatísticas abrangidas pela delimitação da ARU da Vila de Nespereira, importando apenas referir que para efeitos de análise estatística, foi tida em conta apenas as subsecções com maior relevância. Todavia, apesar de não retratarem especificamente a

área delimitada da ARU da Vila de Nespereira, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada.

Mapa 2 | Subseções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Nespereira



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 da Vila de Nespereira

Tendo em consideração os dados obtidos do XV Recenseamento Geral da População (21 de março de 2011), residiam na ARU da Vila de Nespereira um total de **407 indivíduos**, o que corresponde a 21% da população residente total da freguesia de Nespereira, e 2% do total do concelho de Cinfães. Por conseguinte, a população residente na ARU em estudo, encontra-se distribuída por **148 famílias clássicas**, no qual resulta uma dimensão média das famílias de três pessoas.

No que se refere à estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Nespereira, verifica-se através da análise do Quadro 1, que mais de metade da população tem idades compreendidas entre os 25 e 64 anos (213 habitantes, correspondendo a 52,33% da população total), seguindo-se o grupo etário dos 65 e mais anos, que representa cerca de 20,64% (correspondendo a 109 indivíduos) da população total da ARU em estudo. Ainda do universo de residentes, apenas uma fatia de 14% são crianças com idade inferior a 13 anos, e 13% são jovens com idades compreendidas entre os 14 e 24 anos.

Os valores apresentados na ARU diferem ligeiramente dos obtidos na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães. Nestes últimos a percentagem de idosos é superior à observada na ARU (24,28% na freguesia de Nespereira e 20,69% no território concelhio), e a porção de crianças é menor da observada na ARU (12,39% na freguesia de Nespereira e 13,71% no território concelhio).

Quadro 1 | Estrutura etária da população residente na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DA VILA DE NESPEREIRA	FREGUESIA DE NESPEREIRA	CONCELHO DE CINFÃES
Crianças (0-13 anos)	14,00%	12,39%	13,71%
Jovens (14-24 anos)	13,02%	13,05%	13,00%
Adultos (25-64 anos)	52,33%	50,28%	52,60%
Idosos (mais de 64 anos)	20,64%	24,28%	20,69%

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

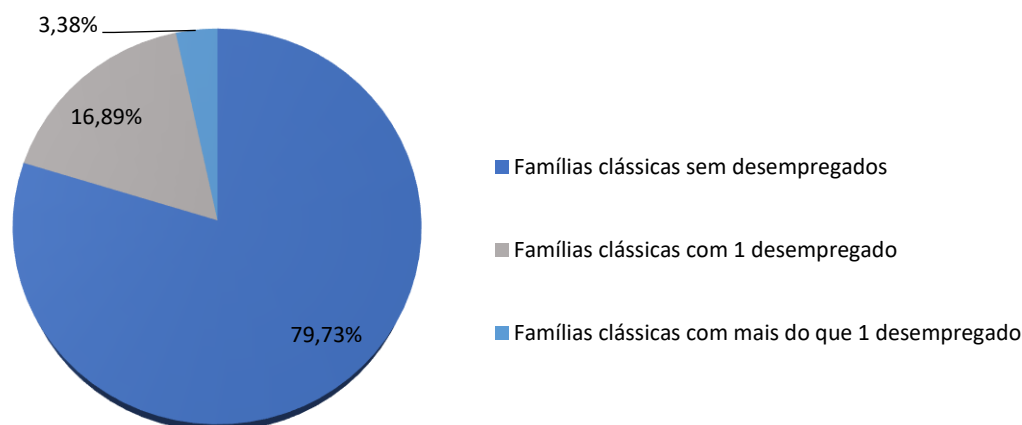
Relativamente à representatividade dos idosos e crianças na estrutura familiar, é possível aferir que cerca de 71% das famílias clássicas localizadas na ARU da Vila de Nespereira tem pelo menos um elemento com menos de 15 anos e/ou mais de 65 anos. Deste modo, 28,38% das famílias clássicas detém na sua

constituição pelo menos um indivíduo com idade inferior a 15 anos, e 42,57% das famílias tem na sua estrutura pelo menos uma pessoa com 65 ou mais anos.

Ainda em relação às famílias clássicas, na ARU em estudo habitavam aproximadamente 20% do total de famílias clássicas residentes na freguesia de Nespereira. No que se refere à estrutura familiar observada na ARU, é possível aferir que 50% das famílias clássicas são constituídas por uma ou duas pessoas, e 37,16% das famílias são compostas por três ou quatro pessoas.

No que se refere à **empregabilidade** dos indivíduos que estabelecem as famílias clássicas, observa-se no Gráfico 1, que 79,73% das famílias não possui indivíduos desempregados, valor mais insatisfatório do que o observado na freguesia de Nespereira (85,91%). Por outro lado, 16,89% das famílias clássicas possui um desempregado e 3,38% detém mais do que um membro desempregado.

Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU da Vila de Nespereira com elementos desempregados



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

À data dos Censos de 2011, na ARU da Vila de Nespereira, apenas 28,5% da população residente encontrava-se empregada, por seu turno 8,6% da população residente estava desempregada, sendo que destes, 2,46% estava à procura do primeiro emprego e 6,14% apresentava-se à procura de um novo emprego. Por conseguinte, 23,83% da população residente era pensionista ou reformada, e 47,42% da população residente não possuía qualquer atividade económica, percentagem inferior à observada na freguesia de Nespereira (51,90%) (Quadro 2). Assim pode-se aferir que quase metade da população residente na ARU não possui qualquer atividade económica, tendo graves implicações na estrutura socioeconómica do concelho.

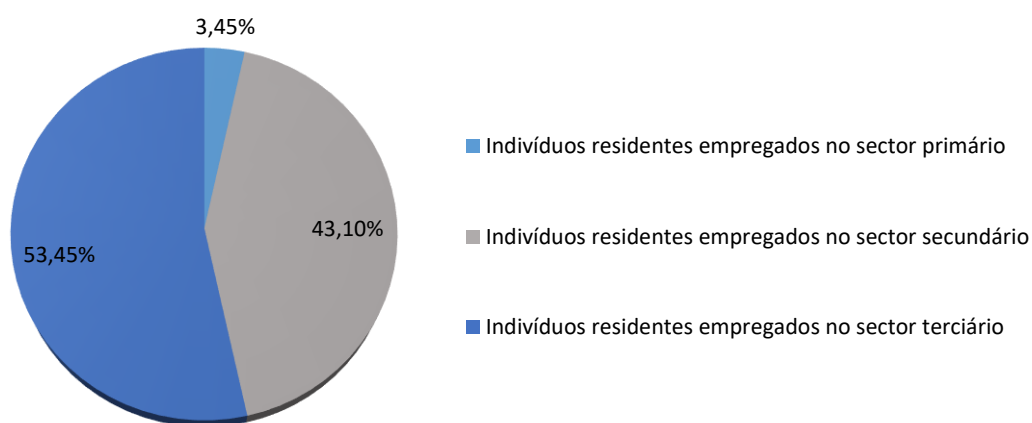
Quadro 2 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia Nespereira e concelho de Cinfães

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU DA VILA DE NESPEREIRA	FREGUESIA DE NESPEREIRA	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	2,46%	1,97%	2,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6,14%	4,20%	5,37%
Indivíduos residentes empregados	28,50%	28,63%	29,77%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	23,83%	28,38%	23,20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	47,42%	51,90%	48,01%

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

Analisando os indivíduos empregados (Gráfico 2), verifica-se que em 2011, mais de metade da população empregada (53,45%) trabalhava no setor terciário, já 43,1% laborava no setor secundário e apenas quatro indivíduos exerciam atividades profissionais relacionadas com o setor primário. Comparando estes valores com os obtidos da freguesia de Nespereira, verifica-se que, nesta última, a percentagem de indivíduos empregados no setor primário é de quase 18%, apresentando assim uma percentagem muito superior à observada na ARU.

Gráfico 2 | Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila de Nespereira



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

Apontando agora a análise para o **nível de escolaridade** dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Nespereira, exposta no Quadro 3, verifica-se um baixo nível de instrução já que 35,63% dos indivíduos residentes detêm apenas do 1.º ciclo do ensino básico, e 3,69% da população não sabia ler nem escrever,

média inferior quando comparada com a observada na freguesia e concelho em que a ARU se encontra inserida. Seguem-se os indivíduos com o 2.º e 3.º ciclo do ensino básico, que respetivamente representam, 17,2% e 16,22% da população residente. O ensino secundário/pós secundário completo apenas 6,88% da população residente o possuía. Respeitante aos indivíduos com um curso superior, apenas 6,39% dos habitantes da ARU possuíam este estatuto, percentagem superior à observada na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães.

Quadro 3 | Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DA VILA DE NESPEREIRA	FREGUESIA DE NESPEREIRA	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	3,69%	9,71%	8,50%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	35,63%	32,98%	33,19%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	17,20%	16,49%	18,32%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	16,22%	13,86%	11,92%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	6,63%	6,88%	7,46%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,25%	0,15%	0,37%
Indivíduos residentes com um curso superior	6,39%	2,78%	3,56%

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

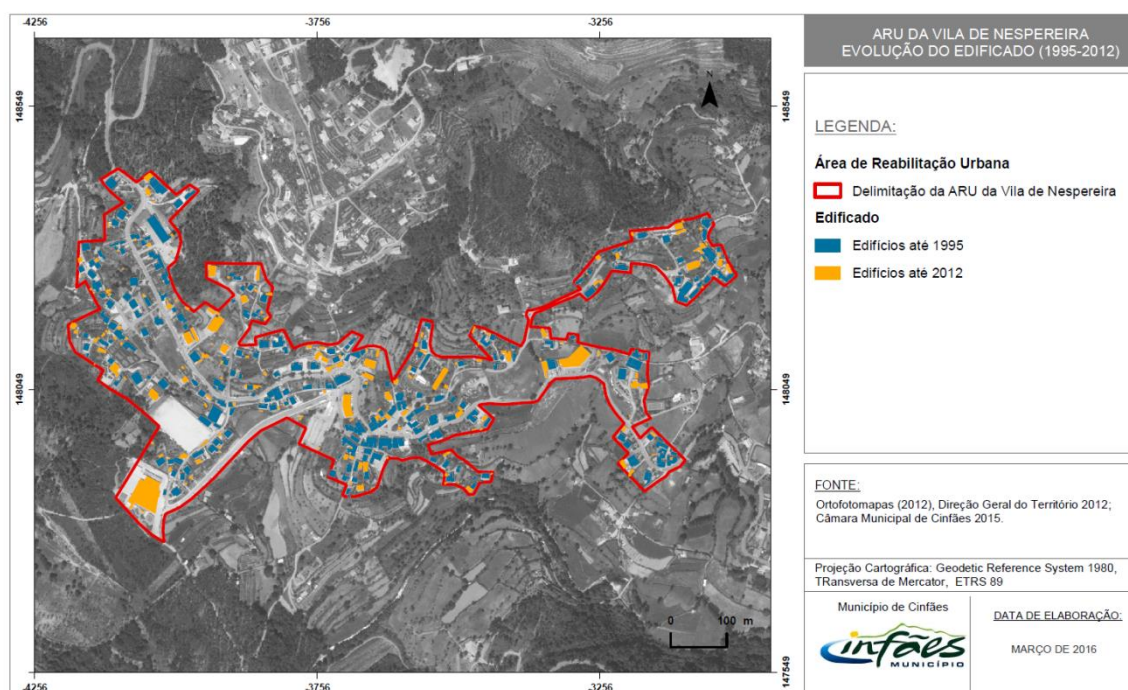
Importa ainda referir que, à data dos Censos de 2011, 90 pessoas encontravam-se a frequentar o ensino básico, secundário ou superior.

Parque Edificado e Condições de Habitabilidade

Centralizando a análise no edificado, o **parque edificado** da ARU da Vila de Nespereira era constituído por cerca de **228 edifícios** (representado 18% do total de edifícios da freguesia de Nespereira e 2% do total concelho) que albergavam **256 alojamentos** (correspondendo a 20% do total de alojamentos da freguesia de Nespereira e 2% do total concelho). Sendo que dos 256 alojamentos, 26 encontravam-se vagos (correspondendo a 10,16% do total de alojamentos), valor ligeiramente superior ao observado na freguesia de Nespereira (3,53% dos alojamentos estavam vagos) e concelho de Cinfães (7,65% dos alojamentos estavam vagos).

Relativamente à evolução do edificado na ARU da Vila de Nespereira entre 1995 e 2012, constata-se que houve um aumento do número de edifícios durante este período, tendo passado de 361 edifícios em 1995 para 584 edifícios em 2012, o que representa um acréscimo de aproximadamente 62%. Pela observação do Mapa 3 é possível aferir que a maior concentração de edifícios construídos até 1995 localiza-se na envolvente do núcleo central da Vila de Nespereira, sendo que os edifícios construídos entre 1995 e 2012 distribuem-se genericamente por toda a área da ARU da Vila de Nespereira.

Mapa 3 | Evolução do edificado entre 1995 e 2012 na ARU da Vila de Nespereira



Fonte: Inflection Point.

Alusivo à **dinâmica do mercado de arrendamento** na ARU da Vila de Nespereira, em 2011, o número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual que tinham como ocupante o proprietário detinham um peso significativamente superior (78,38%), face ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (10,81%), tendência semelhante à observada na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães.

Ainda relativo aos alojamentos, importa analisar as condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual da ARU da Vila de Nespereira, estas que se mostram bastante satisfatórias, pois quase todos os alojamentos possuem água canalizada, retrete e sistema de drenagem de águas residuais e banho/duche nas suas instalações. Estas condições são, inclusive mais satisfatórias do que as presenciadas na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães, como é possível apurar no quadro seguinte.

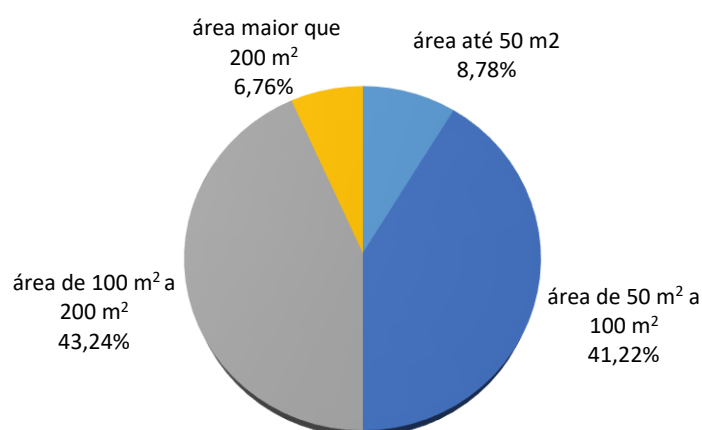
Quadro 4 | Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Nespereira, e na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU DA VILA DE NESPEREIRA	FREGUESIA DE NESPEREIRA	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares de residência habitual com água	99,32%	96,58%	94,64%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	99,32%	97,13%	96,49%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	100,00%	97,54%	96,05%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	97,30%	92,20%	89,77%

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

Concernente à **área dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual** existentes na ARU da Vila de Nespereira, cerca de 43% (correspondendo a 64 alojamentos) destes possuíam uma área entre os 100 m² e os 200 m², seguindo-se os alojamentos familiares com área de 50 m² a 100 m², que evidenciaram também alguma representatividade (cerca de 41%, correspondendo a 61 alojamentos). Já os alojamentos familiares com menor relevância no panorama geral correspondem aqueles com área até 50 m² (8,78%, correspondendo a 13 alojamentos) e com área superior a 200 m² (6,76%, correspondendo a 10 alojamento).

Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Nespereira



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

No Quadro 5, encontram-se expostos os dados sobre a **disponibilidade de estacionamento** por alojamentos familiares clássicos de residência habitual, sendo possível aferir que 45,27% dos alojamentos presentes na ARU não possuem estacionamento, percentagem inferior à observada no concelho (46,87%) e freguesia de

Nespereira (50,07%). Por seu turno, cerca de 34,46% dos alojamentos detêm estacionamento para um veículo, 12,84% dos alojamentos possui estacionamento para dois veículos, e apenas 7,43% tem estacionamento para três ou mais veículos.

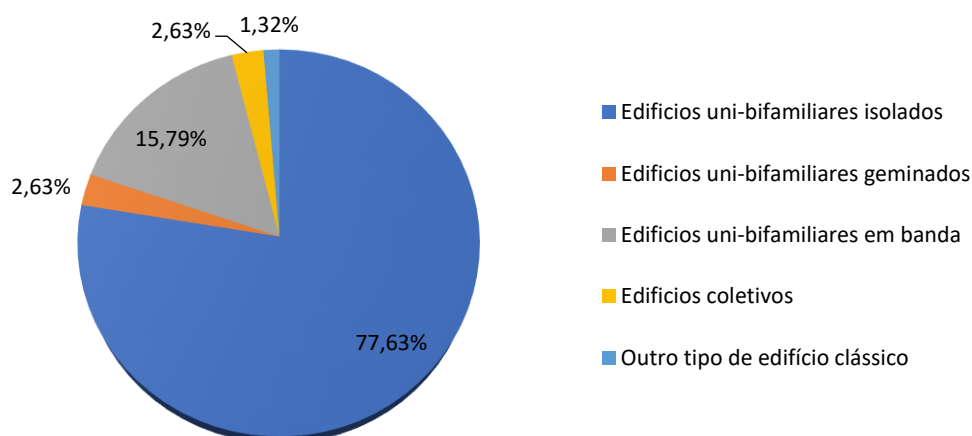
Quadro 5 | Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Nespereira, na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães

DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU DA VILA DE NESPEREIRA	FREGUESIA DE NESPEREIRA	CONCELHO DE CINFAES
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para um veículo	34,46%	28,18%	27,43%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para dois veículos	12,84%	15,32%	16,87%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	7,43%	6,43%	8,83%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	45,27%	50,07%	46,87%

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

Referente à **tipologia dos edifícios** existentes na ARU da Vila de Nespereira, observa-se no Gráfico 4 uma expressiva predominância dos edifícios isolados face às restantes tipologias (77,63%, correspondendo a 177 edifícios). Por sua vez, os alojamentos clássicos em banda representam 15,79% do total de edifícios (correspondendo a 36 edifícios), já 5,26% (correspondendo a 12 edifícios) são edifícios coletivos ou geminados. Por fim, importa realçar que nesta área existem três outros tipos de edifícios clássicos.

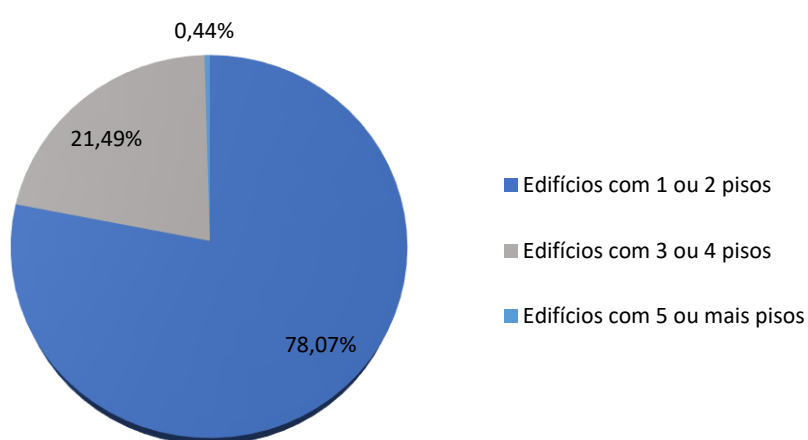
Gráfico 4 | Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira



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

Referente à **cércea** dominante nos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira (Gráfico 5), os edifícios com um ou dois pisos são notoriamente os que predominam nesta área, representando 78,07% (correspondente a 178 edifícios) do total de edifícios clássicos. Esta percentagem é, contudo, inferior à média observada na freguesia de Nespereira e concelho de Cinfães (ambos com 92%), onde quase todos os edifícios são térreos. Por seu turno, 21,49% correspondem a edifícios que têm entre três e quatro pisos (correspondente a 49 edifícios), importando apenas ainda realçar que localiza-se aqui um único edifício com cinco ou mais pisos.

Gráfico 5 | Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira



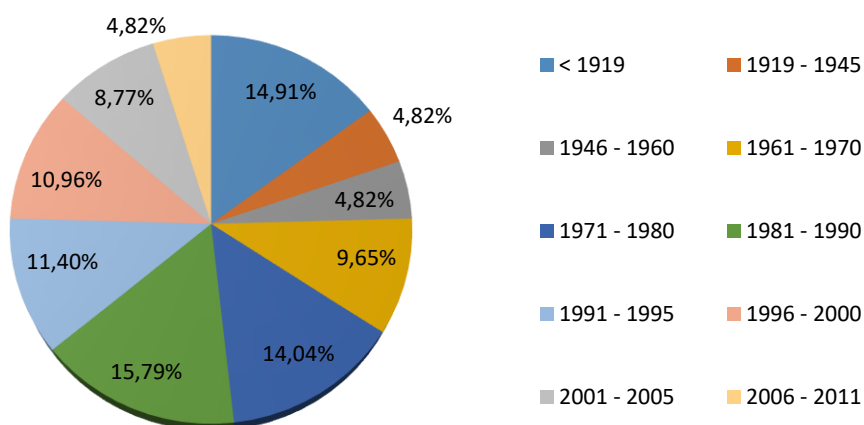
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Por fim, de modo a completar a análise relativa ao parque edificado, importa analisar a época de construção dos edifícios pois poderá fornecer algumas informações sobre o estado de conservação das estruturas, explanado no Gráfico 6.

Na ARU da Vila de Nespereira, verifica-se uma certa homogeneidade na distribuição da época de construção do parque edificado por todas as classes. Assim, a classe que possui um maior número de edifícios construídos corresponde ao período de anos de 1981 a 1990, onde foi edificado cerca de 16% do conjunto total dos edifícios existente na ARU da Vila de Nespereira. Seguindo-se os edifícios construídos antes de 1919 (34 edifícios, correspondendo a 15% do total de edifícios da ARU), e os edifícios construídos entre 1971 e 1980 (32 edifícios, correspondendo a 14% do total de edifícios).

Face a este panorama, observa-se ainda que aproximadamente metade do edificado existente (48% dos edifícios) tem mais de 30 anos—construído até ao ano de 1980. Contrariamente apenas cerca de 14% do parque edificado da ARU da Vila de Nespereira foi erigido em data posterior a 2000, proporção, ainda assim, mais relevante do que o panorama da freguesia, onde somente 11% dos edifícios são datados do século atual.

Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira

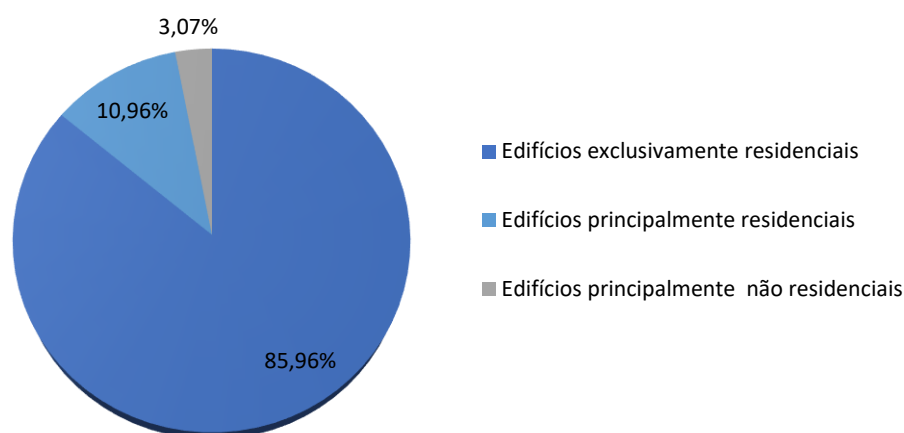


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subsecção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Observando o Gráfico 7, que representa a **estrutura funcional dos edifícios** presentes na ARU da Vila de Nespereira, verifica-se que os edifícios exclusivamente residenciais assumem maior preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Face ao referido, 85,96% dos edifícios que integram a ARU são exclusivamente residenciais, enquanto 10,96% correspondem a edifícios principalmente residenciais, e 3,07% correspondem a edifícios principalmente não residenciais. A fatia de edifícios principalmente residenciais ou não residenciais é relativamente significativa, pelo facto de nesta área se localizarem vários edifícios em que o seu piso térreo é ocupado por pequenos estabelecimentos comerciais, principalmente ao longo da Rua do Comércio, que como o próprio nome indica, é onde se localiza o principal comércio da localidade.

Esta predominância dos edifícios exclusivamente residenciais na ARU é contudo inferior à observada na freguesia de Nespereira (cerca de 96% dos edifícios são exclusivamente residenciais) e concelho de Cinfães (cerca de 94% dos edifícios são exclusivamente residenciais), onde esta tipologia é mais significativa.

Gráfico 7 | Estrutura funcional do parque edificado existente na ARU da Vila de Nespereira



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

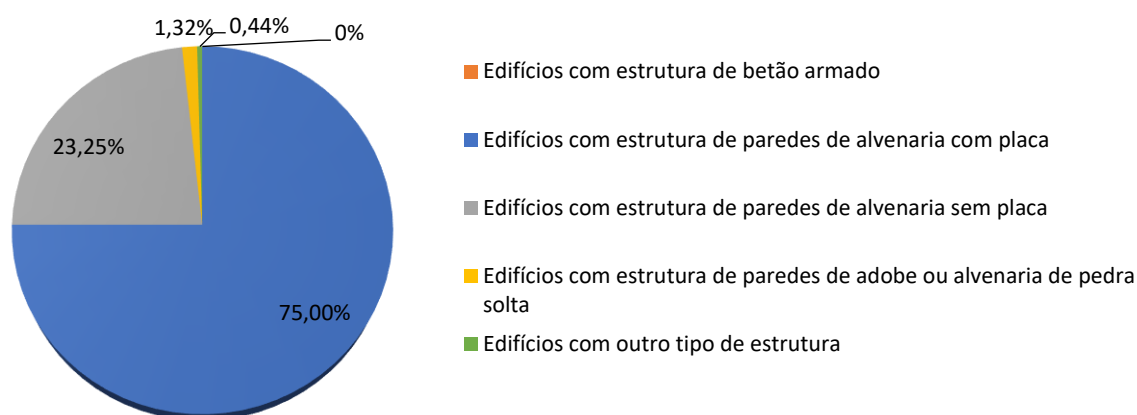
Podemos dizer, após efetuar a análise aos edifícios, que neste aglomerado a ocupação aproxima-se à de uma ocupação nuclear primária, em que o Largo do Pelourinho de Nespereira, onde se situa a Capela de São Vicente, representa o maior espaço público, contribuindo para a existência de uma centralidade bem marcada. Sendo que posteriormente a construção foi realizada de forma linear ao longo da principal via que atravessa esta área, a EN 225.

Estado de Conservação do Edificado

A análise do **estado de conservação** dos edifícios foi efetuada com recurso aos dados dos Censos de 2011, e com trabalho de campo, ainda que completado com imagens obtidas do *Google Maps* (datadas de outubro de 2014), permitindo compreender a realidade que se verifica nesta área.

Assim, tendo em conta a informação já referida anteriormente, observa-se que cerca de metade dos edifícios presentes na ARU datam a sua construção anterior ao ano de 1980. Nesse sentido, é compreensível que as tipologias e técnicas construtivas (Gráfico 8) sejam mais antigas, onde verifica-se a superioridade dos edifícios que possuem estrutura de paredes de alvenaria com placa (75% do total de edifícios localizados na ARU) e os que são constituídos por paredes de alvenaria sem placa (23,25% do total de edifícios localizados na ARU). Esta informação será importante para o apuramento das estimativas de custos de reabilitação do edificado, as quais serão essencialmente caracterizadas por operações de conservação e reabilitação da envolvente exterior, ao nível das fachadas e coberturas.

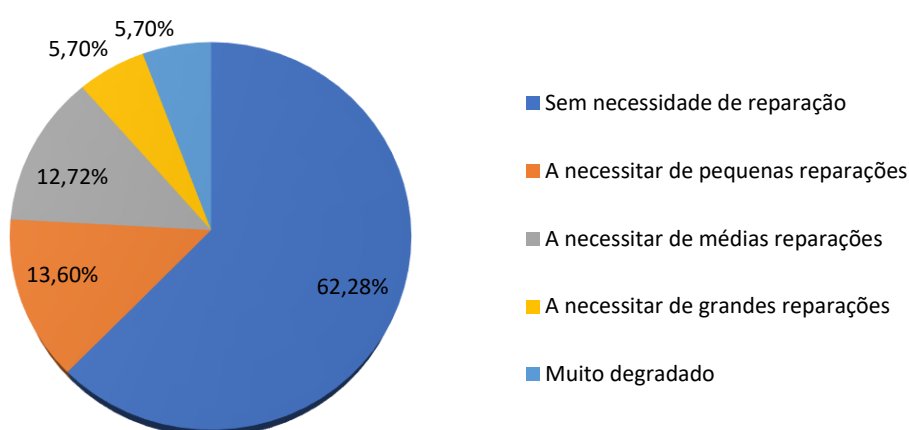
Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira



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

Na sequência do que foi referido anteriormente, importa analisar o estado de conservação dos edifícios localizados na ARU em estudo (Gráfico 9). Deste modo, 62,28% dos edifícios (correspondente a 142 edifícios) não necessitam de reparação, 13,6% dos edifícios precisam de pequenas reparações e de médias reparações apenas demandam 12,72% dos edifícios. Carecendo de maior atenção 5,7% das edificações existentes – 13 edifícios – necessitam de grandes reparações, e 5,7% (correspondendo a 13 edifícios) encontram-se muito degradados.

Gráfico 9 | Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila de Nespereira



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

Confrontando os valores obtidos com o trabalho de campo, foi possível apurar que ao longo de toda a ARU encontramos vários edifícios que carecem de grandes intervenções, especialmente ao longo da EN 225 onde se localizam vários edifícios devolutos ou que se apresentam num mau estado de conservação, como

são exemplo, os pisos superiores do edifício da Casa de Pasto - Café Clube e também outros edifícios que se encontram abandonados (Figura 1).

Figura 1 | Exemplificação de edificações ao abandono e em mau estado de conservação na EN 225



Fonte: Inflection Point e imagens Google Maps.

Outro exemplo é também a área envolvente ao Largo do Pelourinho onde situam-se vários edifícios que exibem um mau estado de conservação, sendo que num destes, no piso térreo é ocupado por uma seguradora (Figura 2).

Figura 2 | Edifício em mau estado de conservação, junto do Largo do Pelourinho



Fonte: Inflection Point.

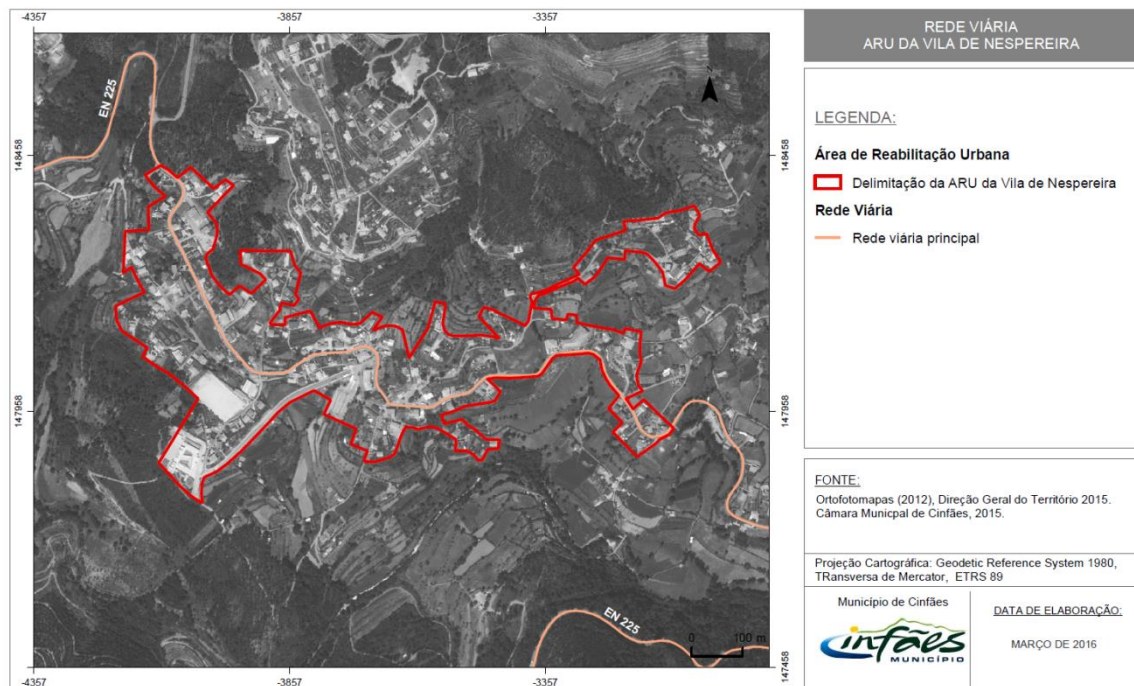
Condições de Circulação e Mobilidade

Passando a analisar os **movimentos pendulares**, o INE define-os como os movimentos do quotidiano das populações entre o local onde estas 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 sequência do que foi referido anteriormente, foi possível aferir que, em 2011, grande parte dos indivíduos empregados ou a frequentar o ensino da ARU da Vila de Nespereira, estuda ou exerce atividade profissional no seu município de residência. Sobre o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares, apenas foi possível obter informação para a freguesia de Nespereira, podendo os valores apresentados não serem os mais corretos para a escala da ARU. Deste modo, os habitantes da freguesia de Nespereira despendem diariamente, em média, 23,98 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou de estudo. Quanto ao meio de transporte preferencial para a realização destes movimentos, cerca de 43% dos indivíduos elegem o automóvel ligeiro já 26% da população desloca-se a pé, e cerca de 22% desloca-se de autocarro. Os restantes efetuam estes movimentos em transporte coletivo da empresa ou da escola (58 indivíduos), motociclo (dois indivíduos), ou de metropolitano (cinco indivíduos).

No que se refere à **estrutura e circulação viária**, o principal arruamento da ARU da Vila de Nespereira correspondem à EN 225, também denominada como Rua do Comércio e Rua Comendador Ramiro Moreira Nunes.

Mapa 4 | Rede viária principal da ARU da Vila de Nespereira



Fonte: Inflection Point.

Relativamente ao estacionamento, a oferta é satisfatória, devido à existência do largo da feira que albera um elevado número de lugares servindo de parque de estacionamento nos dias em que não ocorre a feira, e ao longo da EN 225 existem vários nos locais para este fim, especialmente de frente ao pequeno comércio. Mas subsiste ainda assim, principalmente nas vias secundárias, 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, já que ao longo da EN 225 é recorrente o estacionamento nos locais destinados ao peão ou ao longo da estrada (Figura 3).

Figura 3 | Veículo estacionado na via de circulação, na Rua do Comércio



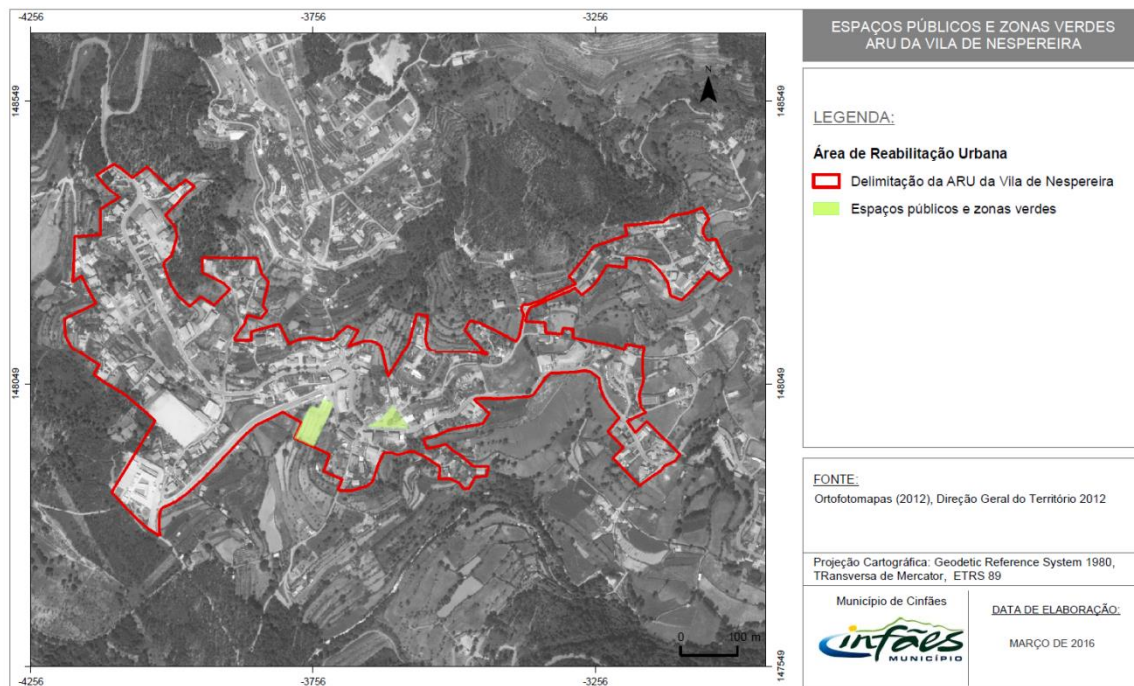
Fonte: Inflection Point.

Respeitante às condições de **circulação pedonal** são notórias várias situações com necessidade de correção, como a falta de passeios, que leva a que as pessoas tenham de se deslocar pela estrada, e o mau estado em que estes se encontram. 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 pela estrada não é a mais correta e viável, tendo em conta o que foi referido anteriormente, bem como alterações efetuadas em 2013 no Código da Estrada, que promove a circulação de bicicletas na rede viária.

Espaço Público e Equipamentos

No que diz respeito ao **espaço público**, na ARU da Vila de Nespereira localiza-se o largo da feira (efeméride que decorre quinzenalmente, servindo o espaço de estacionamento durante os restantes dias), o largo do Pelourinho, onde como o próprio nome indica, encontra-se o Pelourinho de Nespereira, classificado como Imóvel de Interesse Público, e ainda um parque de jogos e recreio da feira, direcionado para crianças.

Mapa 5 | Espaços públicos e zonas verdes da ARU da Vila de Nespereira



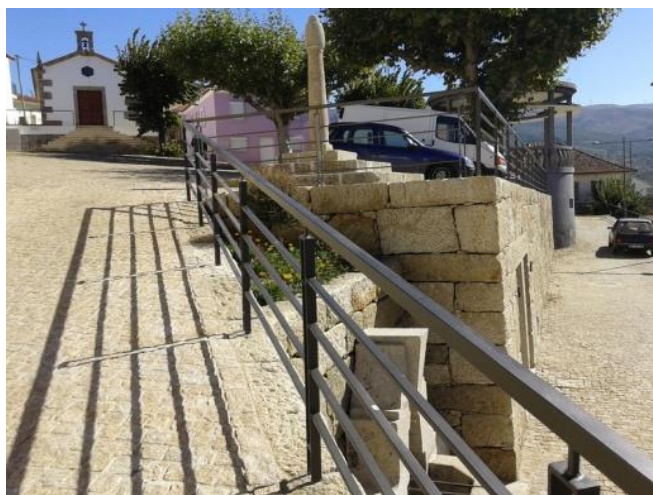
Fonte: Inflection Point.

No que se refere ao Largo da feira e parque de jogos e recreio da feira, existem aqui alguns problemas, como o estado do pavimento e a falta de espaços de sombra, fundamental no espaço de recreio. A inserção de novos elementos de mobiliário e equipamento urbano são também uma necessidade a precisar de ser suprida (*e.g.* contentores de RSU).

Relativamente ao Largo do Pelourinho, o seu espaço foi recentemente alvo de uma requalificação, de onde resultou uma remodelação da distribuição do espaço, a instalação de uma interface de transporte público, a colocação de uma grade de proteção e ainda a criação de sanitários públicos¹ (Figura 4).

¹ Informação extraída da página da internet da Freguesia de Nespereira, disponível em: <http://if-nespereira.pt/index.php?oid=2515&op=all>.

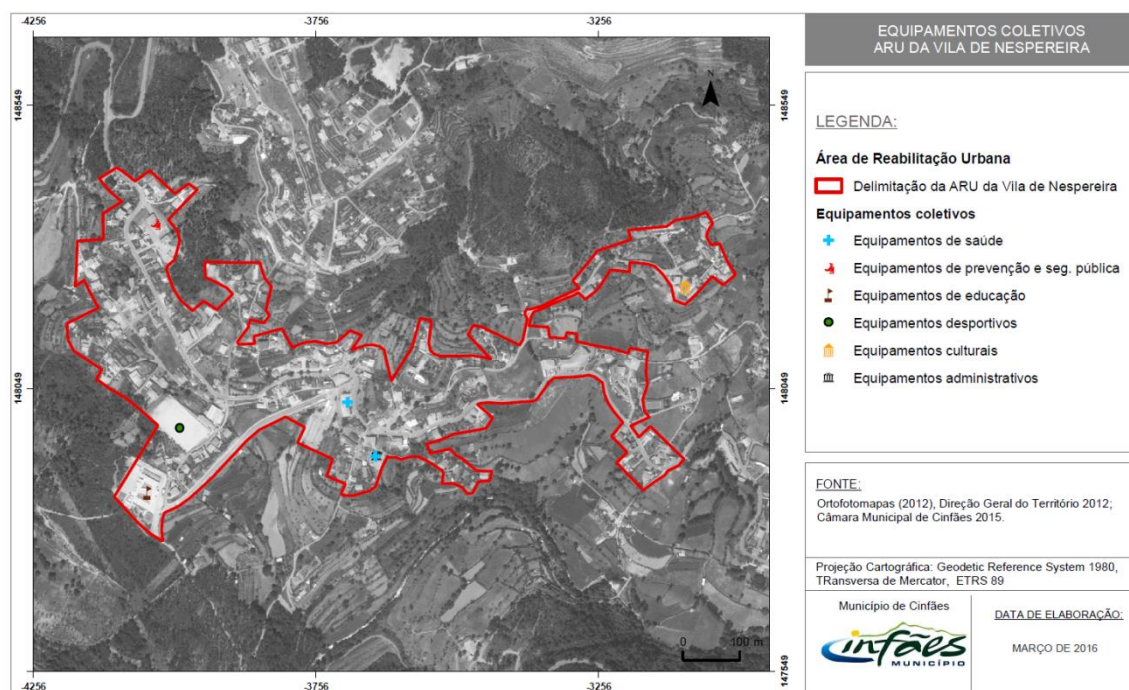
Figura 4 | Largo do Pelourinho, após a requalificação



Fonte: <http://jf-nespereira.pt/index.php?oid=2515&op=all>.

Por último, no que diz respeito aos **equipamentos coletivos**, na ARU da Vila de Nespereira (Mapa 6) localizam-se oito equipamentos que prestam apoio a população local: a junta de freguesia de Nespereira, a extensão de saúde de Nespereira, bombeiros voluntários de Nespereira, a farmácia Nespeirense, a capela de São Vicente, centro escolar de Nespereira, parque de jogos Isidro N.A. Semblano e o Museu Etnográfico de Nespereira. Esta área tem ainda outros serviços de centralidade relevante como são os dois balcões de instituições bancárias, o Crédito Agrícola e o Santander Totta, e os vários estabelecimentos comerciais.

Mapa 6 | Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Nespereira



Fonte: Inflection Point.

4. LINHAS PRELIMINARES DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

O presente capítulo incide, tal como já foi oportunamente referido no capítulo introdutório, na apresentação da abordagem às linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Nespereira, expondo-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana, a concretizar na próxima fase do trabalho (segunda fase).

4.1 VISÃO DE MÉDIO/LONGO PRAZO PARA A ARU

Os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana na ARU da Vila de Nespereira traduzem uma visão de médio/longo prazo para toda a área, bem como as metas a atingir pela futura implementação da ORU, designadamente:

- ❖ Potenciar o centro histórico, tornando-o um espaço marcante de identidade histórica e cultural do local;
- ❖ Qualificar e melhorar as acessibilidades presentes na área, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas e consolidadas;
- ❖ Dotar as infraestruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, através da reabilitação os edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, em conjunto com o fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, permitindo a qualificação dos imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável relativamente à construção nova edificada fora do perímetro urbano.

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

A presença de sinais de insuficiência e degradação física do edificado, do espaço público e das infraestruturas, acompanhada da existência de fenómenos de desqualificação funcional é uma situação que necessita ser contrariada através de uma operação de reabilitação urbana integrada. Neste quadro, o desafio que se impõe a uma intervenção de reabilitação urbana na ARU da Vila de Nespereira passa pela concretização de ações estruturantes que, envolvendo no processo de reabilitação todos os agentes públicos e privados presentes na área de intervenção e que demonstrem interesse neste processo, contribuam para uma operação de reabilitação urbana efetiva e coerente, no quadro de uma estreita articulação com o tecido urbano envolvente.

Face ao exposto, os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Nespereira dizem respeito a:

- ❖ Requalificar e revitalizar o Núcleo Urbano Central da Vila de Nespereira, permitindo reforçar o seu papel polarizador e dinamizador do concelho e promovendo a sua multifuncionalidade;
- ❖ Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano, adaptando-o às exigências atuais;
- ❖ Reforçar a centralidade da freguesia de Nespereira, contribuindo para o incremento da notoriedade e urbanidade da freguesia e para a consolidação, estruturação e colmatação das principais áreas de expansão;
- ❖ Resolver problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da freguesia, bem como nas áreas de expansão urbana localizadas na sua envolvente imediata;
- ❖ Necessidade de incentivar a recuperação dos elementos patrimoniais com relevância e com significativo potencial de transformação e que contribuam para a qualificação do ambiente urbano;
- ❖ Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito da atratividade local de alguns desses equipamentos;
- ❖ Recuperar o edificado degradado, destinado à habitação, equipamentos de uso público, comércio e serviços.

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 da Vila de Nespereira, 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, enquanto entidade gestora, do Município de Cinfães.

5.1 BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação da ARU da Vila de Nespereira possibilita aos proprietários de prédio urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite 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 da 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
1	Péssimo

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 da Vila de Nespereira (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.

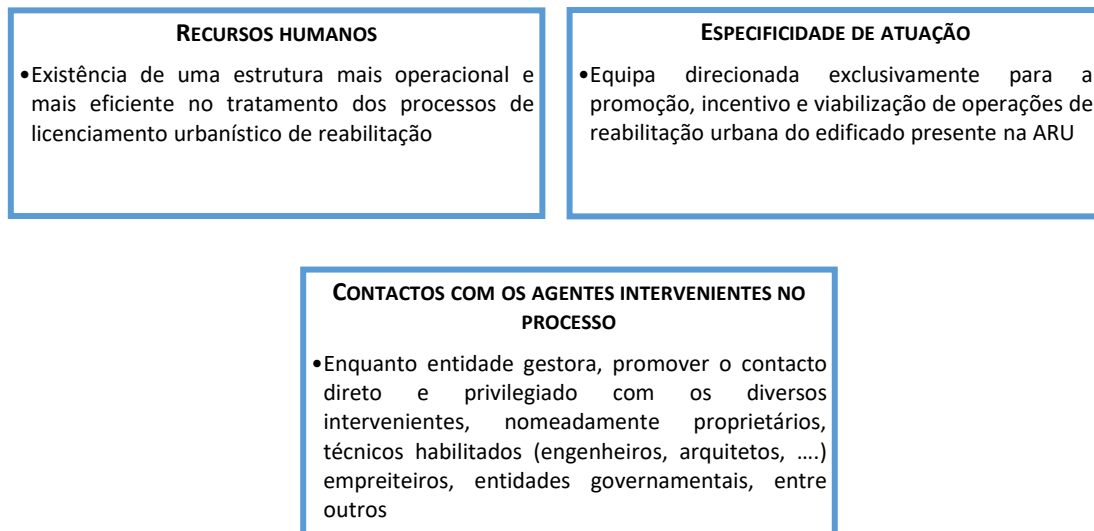
Neste sentido, é da responsabilidade do proprietário comunicar à entidade gestora (a Câmara Municipal de Cinfães) as obras que pretende efetuar, encetando, para tal, um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

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 objetivo primordial 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.

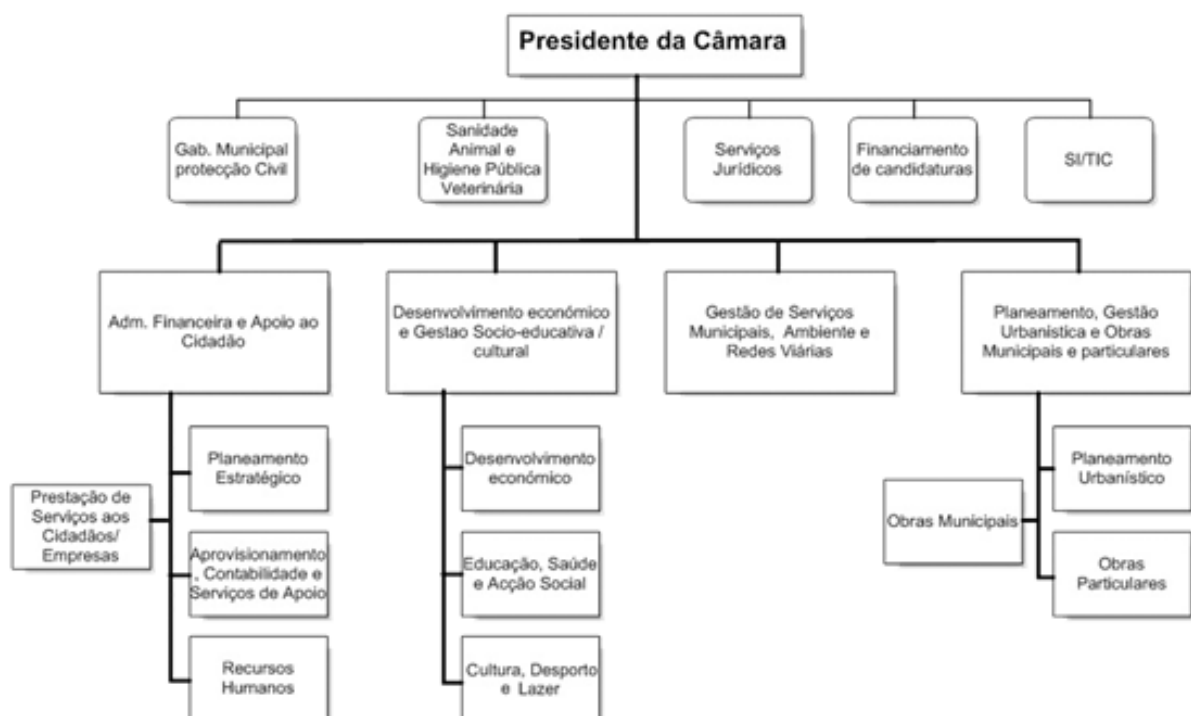
Por outro lado, e independentemente da entidade gestora adotada, o Município deverá determinar o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, tal como o modelo de execução da ORU, esclarecendo os termos de cooperação, 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 da Vila de Nespereira 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 da Vila de Nespereira, 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 regime jurídico da política de reabilitação urbana que vigora atualmente 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>

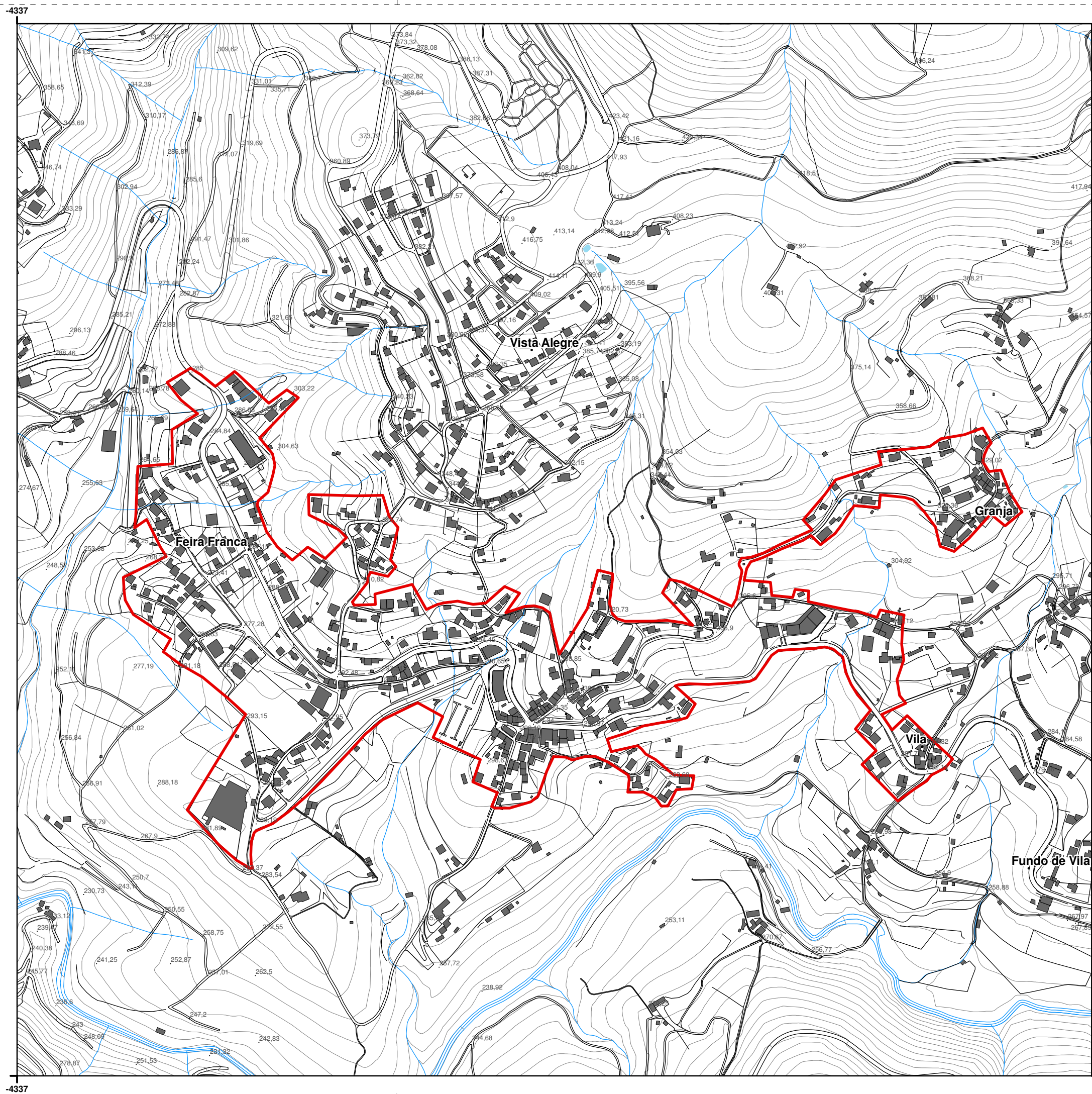
PÁGINAS DE INTERNET

- 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

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

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

- Nespereira

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 NESPEREIRA

1:5 000



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

Planta de Delimitação da Área de
Reabilitação Urbana



INFLECTION
POINT

DESENHO	VERSÃO
P - 01	03
2019	