

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

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE CINFÃES



## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana para o Concelho de Cinfães – Proposta de delimitação da ARU da Vila de Cinfães
<b>Descrição:</b>	Documento que consubstancia a 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 Cinfães
<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>	021
<b>Estado do documento</b>	Para aprovação da Assembleia Municipal.
<b>Código do Projeto:</b>	193001101
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	Proposta_ARU_Cinfaes_v06

## ÍNDICE GERAL

---

1.	INTRODUÇÃO .....	7
2.	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE CINFÃES .....	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 CINFÃES.....	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.....	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 da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães .....	14
Quadro 2   Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães.....	16
Quadro 3   Nível de escolaridade dos indivíduos residente na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães.....	17
Quadro 4   Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães .....	18
Quadro 5   Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães.....	19
Quadro 6   Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC .....	34

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1   Exemplificação de edificado muito degradado na ARU da Vila de Cinfães.....	24
Figura 2   Exemplificação de congestionamento no estacionamento na ARU da Vila de Cinfães .....	26
Figura 3   Exemplificação da inexistência de passeios .....	26
Figura 4   Organograma da Câmara Municipal de Cinfães .....	37

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1   Famílias clássicas da ARU da Vila de Cinfães com elementos desempregados .....	15
Gráfico 2   Distribuição dos indivíduos residentes empregados por setor de atividade, na ARU da Vila de Cinfães .....	16
Gráfico 3   Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães .....	18
Gráfico 4   Tipologia dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães.....	19
Gráfico 5   Cérceas dominantes dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães.....	20
Gráfico 6   Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães .....	20

Gráfico 7   Estrutura funcional do parque edificada existente na ARU da Vila de Cinfães.....	22
Gráfico 8   Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães.....	23
Gráfico 9   Estado de conservação dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães .....	23

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1   Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cinfães.....	12
Mapa 2   Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Cinfães .....	13
Mapa 3   Evolução do edificado entre 1995 e 2012 na ARU da Vila de Cinfães .....	21
Mapa 4   Rede viária da ARU da Vila de Cinfães.....	25
Mapa 5   Espaços públicos e zonas verdes da ARU da Vila de Cinfães .....	27
Mapa 6   Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Cinfães .....	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 de hoje, a reabilitação urbana constitui um instrumento fundamental na política das áreas urbanas, na qual convergem os objetivos de qualificação do parque habitacional, de revitalização e requalificação 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 consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Cinfães. Este tem em consideração o enquadramento legal estabelecido 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), especialmente no seu artigo 13.º, concernente com a delimitação e aprovação de ARU's.

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 que precedeu o RJRU trouxe 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 depois, a publicação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, representou 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, sendo que a operacionalização destas ações é agora possível realizar de forma faseada, num primeiro momento a aprovação da delimitação da ARU e num segundo momento a aprovação da sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Com efeito, após a aprovação da ARU pela Assembleia Municipal, a delimitação da ARU apresentada será desenvolvida através da aprovação de uma ORU, a 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 tivessem a possibilidade de iniciar processos de reabilitação urbana em ARU's de forma faseada. Neste sentido, numa primeira fase sucederá a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase posterior, ocorrerá a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana.

Tendo o Município de Cinfães optado por esta tramitação faseada, e tendo em consideração o articulado do RJRU, a presente proposta inclui, nos termos do n.º 2 do artigo 13º do RJRU:

- ✓ 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 Cinfães

No que concerne 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, em Assembleia Municipal, confere 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.

Neste sentido, o presente documento estrutura-se em cinco capítulos distintos, iniciando-se com a apresentação, no **capítulo dois**, da proposta de delimitação da ARU da Vila de Cinfães, 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 Cinfães. 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.

Por sua vez, no **quarto capítulo** exhibe-se a definição das linhas de estratégia de reabilitação urbana, em termos gerais, para a ARU da Vila de Cinfães.

Por último, o **quinto capítulo** recai 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.

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 da Vila de Cinfães.

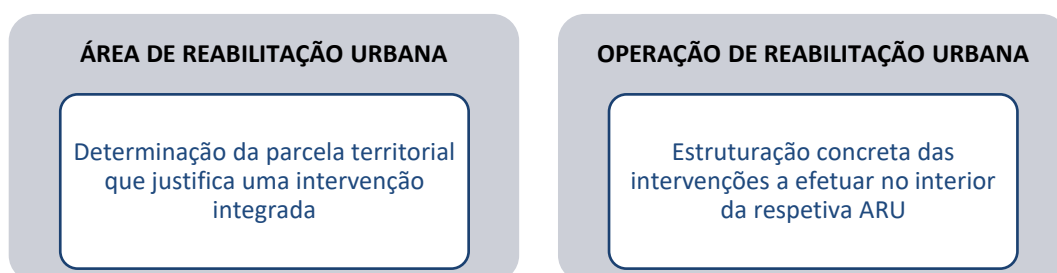
É ainda importante esclarecer que, após a conclusão e aprovação do trabalho técnico relativo à presente fase, poderá iniciar-se o processo de constituição legal da ARU da Vila de Cinfães. A proposta de delimitação da ARU da Vila de Cinfães será apresentada em reunião da Câmara Municipal e posteriormente será aprovada em Assembleia Municipal. Uma vez que a delimitação da ARU é da competência da Assembleia Municipal, esta deverá deliberar sobre a proposta de delimitação apresentada. Por último, o ato de aprovação da delimitação da ARU será enviado para publicação através de Aviso na 2.ª Série do Diário da República, sendo remetido, simultaneamente, para o IHRU.



## 2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE CINFÃES

De acordo com a 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”*. 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.

Por sua vez, 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”*.



Nos termos do 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*”.

A ARU, ao incidir em espaços urbanos que necessitem de uma intervenção integrada, pode 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 proposta de delimitação da ARU da Vila de Cinfães apresentada visou a perseguição de uma estratégia de revitalização integrada, capaz de potenciar sinergias e complementaridades entre o espaço público e privado, estimulando a reabilitação do tecido urbano em processo de degradação e a respetiva revitalização, afirmar os valores patrimoniais existentes, proporcionar a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, dos espaços verdes e de utilização coletiva e dos equipamentos existentes.

O processo de delimitação da ARU da Vila de Cinfães encetou-se com uma reflexão conjunta entre a equipa técnica e o Município de Cinfães, tendo assim sido possível compreender as pretensões por este assumidas e que se pretendem concretizar. A estas pretensões (pressupostos base) juntaram-se alguns conceitos técnicos relacionados com processos de reabilitação urbana definidos, *a priori*, pela equipa técnica. O resultado desta soma de pareceres resultou nos princípios que a seguir se explanam:

- ✓ Abranger **projetos públicos** relevantes para a requalificação do espaço do centro da Vila de Cinfães;
- ✓ Reforçar **centralidades** da vila de Cinfães como sede de concelho, quer face às restantes freguesias, quer face aos seus pares;
- ✓ Compreender um número relevante de **edifícios 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 na Vila de Cinfães;

- ✓ 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 dos **núcleos históricos** que importa reabilitar, conservar e valorizar e para os quais importa atrair a população, promovendo o seu rejuvenescimento;
- ✓ Englobar o **núcleo consolidado da vila** e os **equipamentos públicos** geradores de maiores fluxos;
- ✓ Abranger zonas urbanas contíguas com expectativas adiadas de transformação;
- ✓ Abarcar um número significativo de **edifícios**, degradados ou em processo de degradação, que carecem ser intervencionados, para que a identidade da Vila de Cinfães não se perca ou sofra descaracterizações;
- ✓ Integrar o maior número possível de **prédios urbanos** que evidenciem a remanescência da matriz urbano-rural que está na base da Vila de Cinfães;
- ✓ 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**.

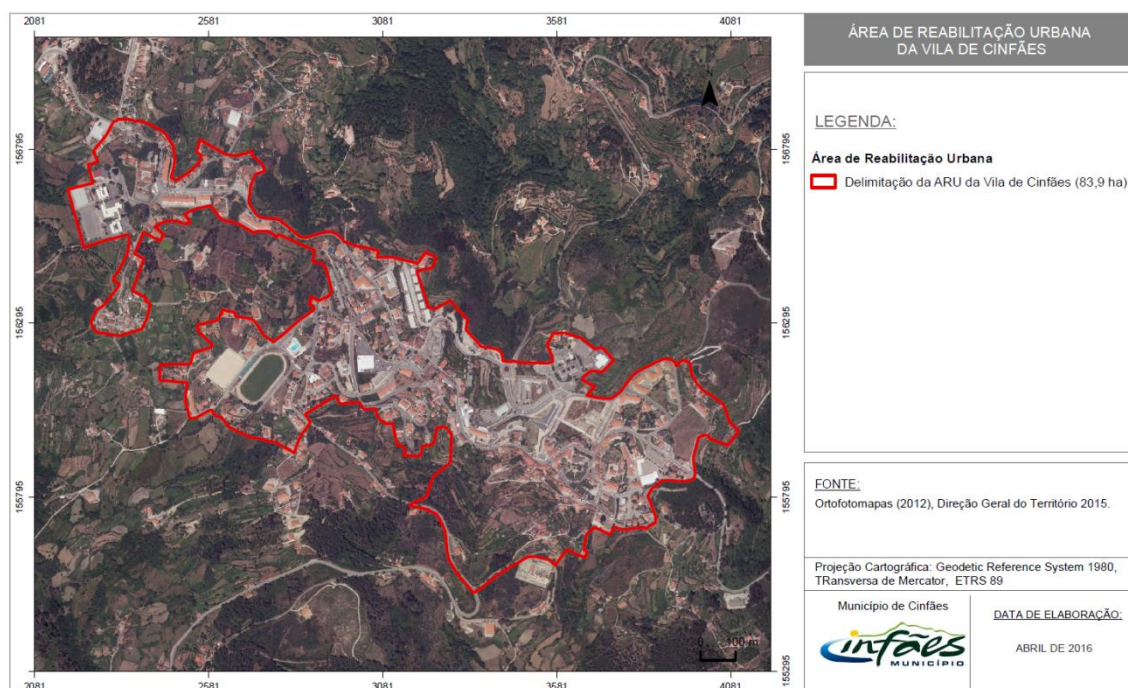
## 2.2 PROPOSTA PRELIMINAR DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE CINFÃES

### Enquadramento Geográfico

A ARU da Vila de Cinfães localiza-se na Vila de Cinfães, sede do concelho de Cinfães. Esta freguesia está limitada a norte pelo rio Douro e pelos municípios de Marco de Canaveses e Baião, a este por Resende, a sueste por Castro Daire, a sudoeste por Arouca e a oeste por Castelo de Paiva.

A delimitação da ARU da Vila de Cinfães, corresponde ao principal núcleo urbano da freguesia de Cinfães, onde encontramos os principais espaços públicos, como é o caso do Jardim Serpa Pinto, a área envolvente da Academia de Artes de Cinfães e ainda o Largo onde ocorre a feira quinzenal e o mercado municipal, que embora concebido para dar uma resposta específica às populações, resulta hoje em espaços multifuncionais com uma afluência bastante positiva.

**Mapa 1 | Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cinfães**



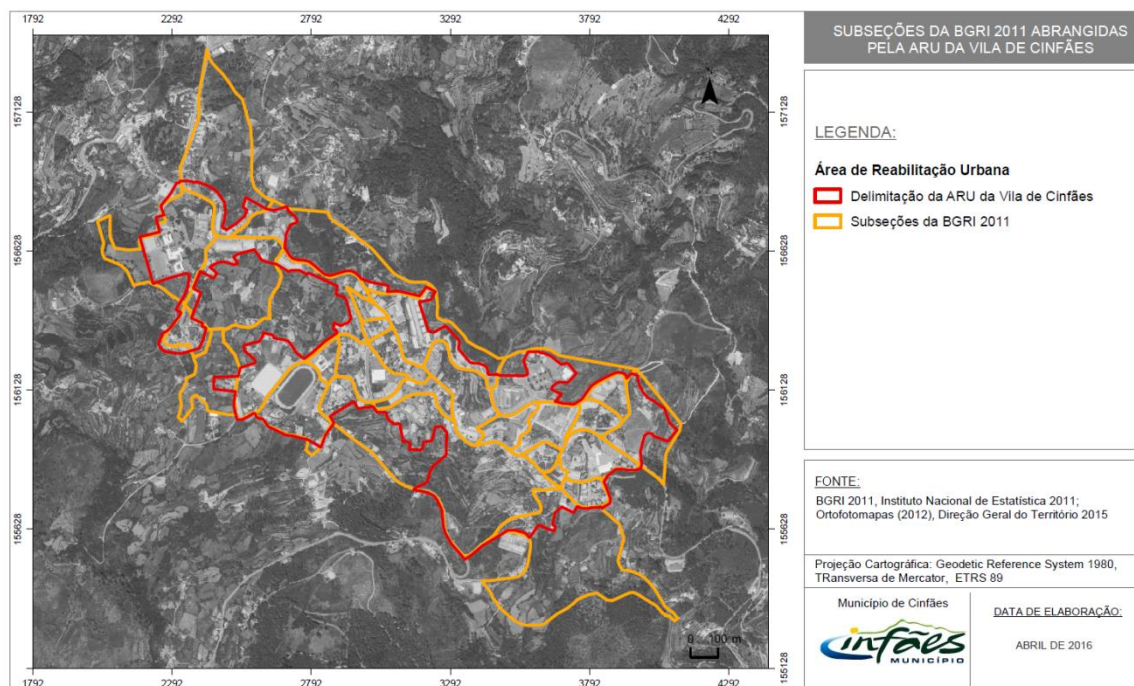
Fonte: Inflection Point (2016).

Na presente configuração, a proposta de delimitação da ARU da Vila da Cinfães, abrange uma área total de 83,9 ha, ocupando pouco mais de 3% da área total da freguesia de Cinfães.

Para efeitos de caracterização e análise estatística, nomeadamente as principais características do território abrangido pela ARU da Vila de Cinfães, 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, bem, 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 2 encontram-se identificadas todas as subsecções estatísticas abrangidas pela delimitação da ARU da Vila de Cinfães, 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 da Vila de Cinfães, os valores apresentados aproximam-se muito à realidade verificada.

**Mapa 2 | Subsecções da BGRI 2011 abrangidas pela ARU da Vila de Cinfães**



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 Cinfães*

Tendo por base os dados do XV Recenseamento Geral da População (21 de março de 2011), residiam na ARU da Vila de Cinfães, um total de **1.674 indivíduos**, o que corresponde a 49,31% da população residente total da freguesia de Cinfães, e 8,20% do total do concelho de Cinfães. A população residente da referida ARU encontra-se distribuída por **613 famílias clássicas**, no qual resulta uma dimensão média das famílias de 2,7 pessoas.

Relativamente à **estrutura etária** da população residente na ARU da Vila de Cinfães, exposta no Quadro 1, mostra que, em 2011, a maior fração da população (54,78%) eram indivíduos adultos, com idade compreendida entre os 25 e os 64 anos. Por sua vez, o grupo etário das crianças (idade entre os 0 e os 13 anos) representava 17,32% da população residente, e a população jovem (idade entre os 14 e os 24 anos) representava cerca de 12,66% dos indivíduos residentes. Por último o grupo etário dos idosos (indivíduos com 64 ou mais anos) correspondiam a 15,23% da população total a residir nesta área urbana.

Relativamente à freguesia de Cinfães, mais de metade (53,28%) da população residente são adultos, seguindo-se os idosos que correspondem a 19,18% da população total, por sua vez a proporção de crianças e jovem corresponde apenas a 27,54% (valor inferior ao registado na ARU). No caso do concelho de Cinfães, a proporção de indivíduos com mais de 25 anos corresponde a cerca de 73%, em contrapartida, a percentagem de crianças e jovens (26,71%) aqui constatada foi a menor das três unidades territoriais em estudo.

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

GRUPOS ETÁRIOS	ARU DA VILA DE CINFÃES	FREGUESIA DE CINFÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Crianças (0-13 anos)	17,32%	15,29%	13,71%
Jovens (14-25 anos)	12,66%	12,25%	13,00%
Adultos (25-64 anos)	54,78%	53,28%	52,60%
Idosos (mais de 64 anos)	15,23%	19,18%	20,69%

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

No que se refere à representatividade dos idosos e crianças na estrutura familiar, pode-se afirmar que na maioria das famílias clássicas (62,48%) localizadas na ARU em estudo, tem pelo menos um elemento com

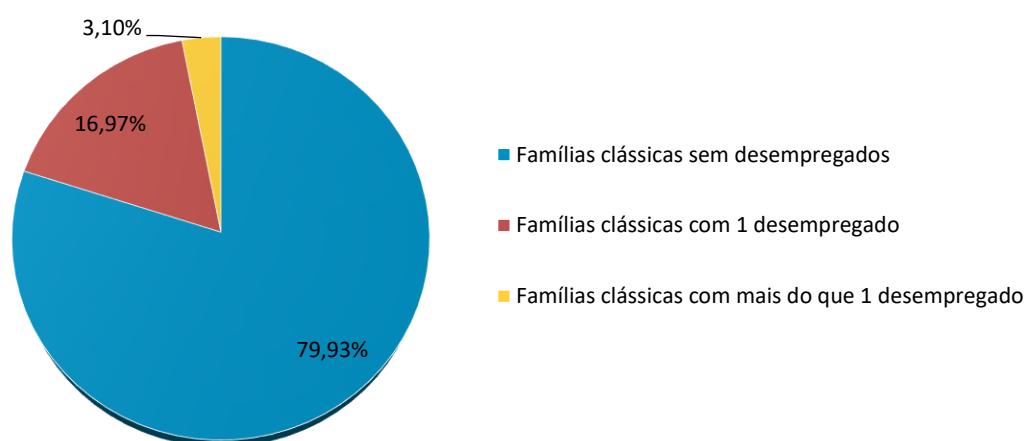


mais de 65 anos ou com menos de 15 anos. Deste modo, 27,24% das famílias clássicas tem na sua constituição pelo menos um indivíduo com 65 ou mais anos, e 35,24% das famílias tem pelo menos uma pessoa com idade inferior a 15 anos. Comparando estes valores com os registados na freguesia e concelho de Cinfães, verifica-se que nestes a média registada é superior à observada na ARU em termos de famílias com indivíduos idosos (65 ou mais anos), em contrapartida, nestas duas unidades territoriais a proporção de famílias clássicas com pessoas com idade inferior a 15 anos é ligeiramente inferior à observada na ARU.

Ainda em relação às famílias clássicas, é possível aferir que na ARU da Vila de Cinfães residiam aproximadamente 8,45% do total de famílias clássicas do território concelhio e 49,28% do total da freguesia de Cinfães. Por conseguinte, a estrutura familiar observada na ARU, no que se refere ao número de indivíduos que integram as famílias clássicas, difere dos valores freguesia e concelho de Cinfães (aqui predominam as famílias com um ou dois elementos), no qual 47,47% das famílias são constituídas apenas por um ou dois elementos, e 46,66% são constituídas por três ou quatro pessoas.

Concernente à **empregabilidade** dos indivíduos que constituem as famílias clássicas, observa-se no Gráfico 1, que 79,93% destas não possui indivíduos desempregados, valor aproximado à média do concelho de Cinfães (81,95%). Por sua vez, 16,97% famílias clássicas tem um desempregado e apenas 3,10% famílias clássicas possui mais do que um membro desempregado.

**Gráfico 1 | Famílias clássicas da ARU da Vila de Cinfães 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 38% da população residente na ARU da Vila de Cinfães encontrava empregada e 8,78% da população residente achava-se desempregada, destes 2,21% estava à procura do primeiro emprego e 6,57% apresentava-se à procura de um novo emprego. No entanto, 18,58% da população residente era pensionistas ou reformados e 35,24% da população não possuía atividade económica, enquanto ao nível concelhio este cenário era mais gravoso, pois aproximadamente 48% da população residente não possuía atividade económica (Quadro 2).

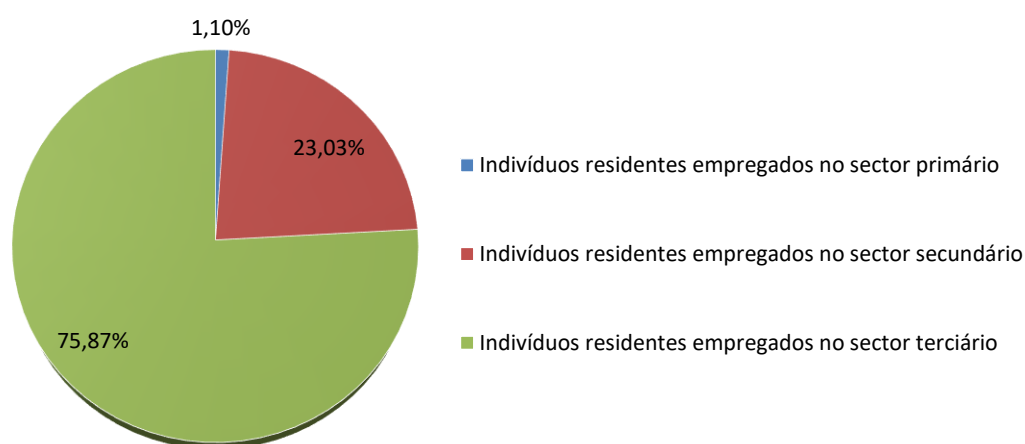
**Quadro 2 | Situação profissional dos indivíduos residentes na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães**

SITUAÇÃO PROFISSIONAL	ARU DA VILA DE CINFÃES	FREGUESIA DE CINFÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes desempregados à procura do 1.º emprego	2,21%	2,09%	2,05%
Indivíduos residentes desempregados à procura de novo emprego	6,57%	5,54%	5,37%
Indivíduos residentes empregados	37,87%	35,11%	29,77%
Indivíduos residentes pensionistas ou reformados	18,58%	21,80%	23,20%
Indivíduos residentes sem atividade económica	35,24%	40,80%	48,01%

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

Quanto aos indivíduos empregados (Gráfico 2), verifica-se que em 2011, 75,87% (481 indivíduos) destes estavam empregados no setor terciário, 23,03% (146 indivíduos) laboravam no setor secundário e apenas 1,1% (7 indivíduos) estavam empregados no setor primário. Este facto deve-se a esta área ser a principal catalisadora dos principais serviços e comércio, fazendo com que a grande maioria dos seus habitantes exerçam atividade profissional no setor terciário.

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



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

Concentrando agora a análise no **nível de escolaridade** (Quadro 3), verifica-se um baixo nível de instrução, onde o 1.º ciclo do ensino básico é o grau de escolaridade predominante na população residente na ARU da Vila de Cinfães (24,85%). Seguindo-se o 2.º (16,61%) e 3.º ciclo do ensino básico (13,56%), já com o ensino secundário completo apenas 14,81% da população residente possuía. Os indivíduos com curso superior representam apenas 8,66%, ainda assim, valor acima do total para o concelho (3,56%). Importando ainda fazer menção ao número de indivíduos sem escolaridade, onde 4,84% da população residente não sabe ler nem escrever, contudo este valor é inferior ao registado na freguesia (6,83%) e concelho (8,50%) em que a ARU se insere.



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

NÍVEL DE ESCOLARIDADE	ARU DA VILA DE CINFÃES	FREGUESIA DE CINFÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Indivíduos residentes sem saber ler nem escrever	4,84%	6,83%	8,50%
Indivíduos residentes com o 1.º ciclo do ensino básico	24,85%	30,28%	33,19%
Indivíduos residentes com o 2.º ciclo do ensino básico	16,61%	15,70%	18,32%
Indivíduos residentes com o 3.º ciclo do ensino básico	13,56%	12,08%	11,92%
Indivíduos residentes com o ensino secundário	14,81%	12,43%	7,46%
Indivíduos residentes com o ensino pós-secundário	0,96%	0,65%	0,37%
Indivíduos residentes com um curso superior	8,66%	6,22%	3,56%

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

De acordo com os últimos Censos, existiam cerca de 367 pessoas a frequentar o ensino básico, secundário ou superior, na ARU da Vila de Cinfães, sendo que a grande maioria encontra-se a frequentar o ensino básico.

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

Retratando o **parque edificado** existente na ARU da Vila de Cinfães, este é constituído por um total de **516 edifícios clássicos**, que representavam, respetivamente, 4,75% e 32,68% do total de edifícios existentes no município e freguesia em que se insere. Por outro lado, no que diz respeito ao número de alojamentos, contabilizavam-se na ARU em estudo um total de **853 alojamentos**, que correspondiam a 7,34% e 43,63% do total de edifícios existentes no concelho e freguesia de Cinfães, respetivamente. Sendo que destes, cerca de 14,65% encontravam-se vagos (125 alojamentos), valor acima da média do concelho de Cinfães (7,65% do total de alojamentos).

Relativamente 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 notavelmente superior (66,67%) ao número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados (25,62%). Consequentemente, em termos de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com proprietário ocupante, a proporção obtida na ARU foi inferior à observada na freguesia (73,0%) e concelho (78,79%), enquanto os alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados a média foi superior à observada na freguesia (16,98%) e concelho (9,95%) em que a ARU se insere.

No que se refere às **condições de habitabilidade dos alojamentos familiares de residência habitual** da ARU da Vila de Cinfães (Quadro 4), estas revelam-se bastante satisfatórias, pois mais de 97% dos alojamentos possuem água, retrete, esgotos e banho. Estas condições são, inclusivamente, mais satisfatórias do que as

presenciadas na freguesia e concelho de Cinfães, como é possível apurar no quadro seguinte. Deste modo, 99,18% dos alojamentos possuía instalação de água canalizada e retrete, já 99,51% dos alojamentos detinham de instalação de sistema de drenagem de águas residuais, e por fim 97,04% possuía banho.

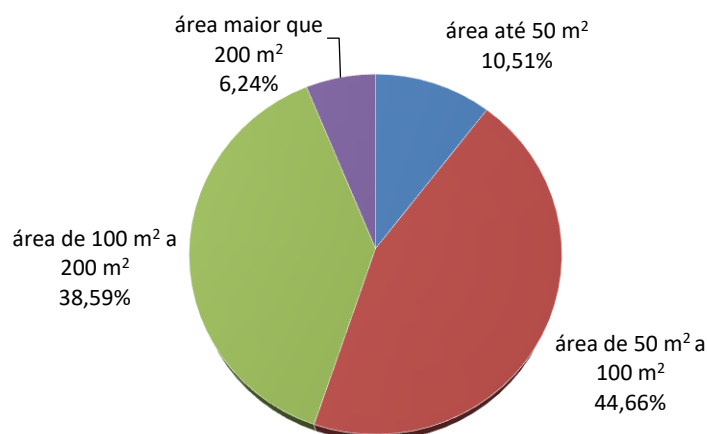
**Quadro 4 | Condições de habitabilidade nos alojamentos familiares existentes na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães**

CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	ARU DA VILA DE CINFÃES	FREGUESIA DE CINFÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares de residência habitual com água	99,18%	96,20%	94,64%
Alojamentos familiares de residência habitual com retrete	99,18%	97,90%	96,49%
Alojamentos familiares de residência habitual com esgotos	99,51%	97,42%	96,05%
Alojamentos familiares de residência habitual com banho	97,04%	92,73%	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 da Vila de Cinfães (Gráfico 3), cerca de 45% destes possui uma área entre os 50 m<sup>2</sup> e os 100 m<sup>2</sup>. Já os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área de 100 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup> também evidenciaram alguma representatividade (38,59% do total de alojamentos). Com menor expressão encontram-se os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área superior a 200 m<sup>2</sup> (6,24%) e os alojamentos familiares clássicos de residência habitual com área até 50 m<sup>2</sup> (10,51%).

**Gráfico 3 | Área dos alojamentos familiares na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães**



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 45,81% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual presentes na ARU da Vila de Cinfães possuem estacionamento para um veículo, o que se assume mais satisfatório quando comparado com a média concelhia (27,43%) e da freguesia de Cinfães (34,68%). Por conseguinte, os alojamentos familiares

sem estacionamento, que representam 36,29% do total de alojamentos existentes na ARU. Por fim, os alojamentos familiares com estacionamento para dois (11,99%) ou para três ou mais veículos (5,91%) são os que apresentam menor representatividade no universo geral.

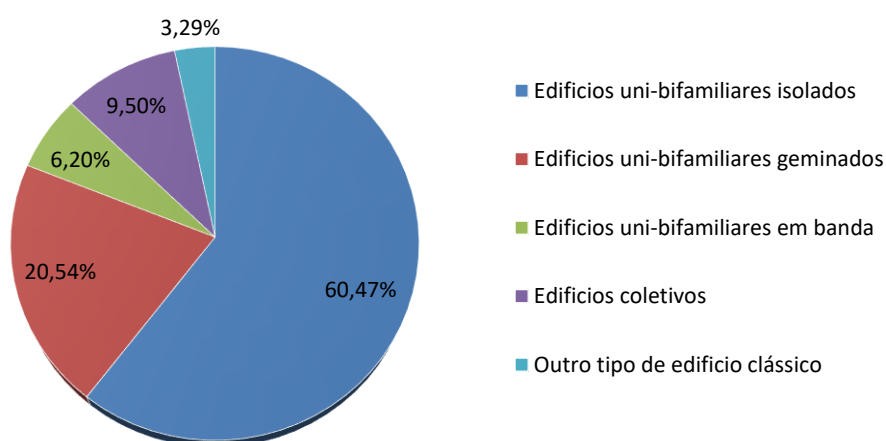
**Quadro 5 | Alojamentos familiares clássicos com disponibilidade de estacionamento, na ARU da Vila de Cinfães, e na freguesia e concelho de Cinfães**

DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO	ARU DA VILA DE CINFÃES	FREGUESIA DE CINFÃES	CONCELHO DE CINFÃES
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para um veículo	45,81%	34,68%	27,43%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para dois veículos	11,99%	13,90%	16,87%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual com estacionamento para três ou mais veículos	5,91%	6,87%	8,83%
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual sem estacionamento	36,29%	44,54%	46,87%

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

Analisando agora a **tipologia dos edifícios** existentes na ARU da Vila de Cinfães (Gráfico 4), observa-se uma significativa predominância dos edifícios uni-bifamiliares isolados (60,47%) relativamente com as restantes tipologias. Por seu turno, os alojamentos clássicos uni-bifamiliares geminados representam 20,54% do total de edifícios existentes na ARU, já 6,20% correspondem a edifícios uni-bifamiliares em banda e por fim 9,50% dizem respeito a edifícios coletivos.

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

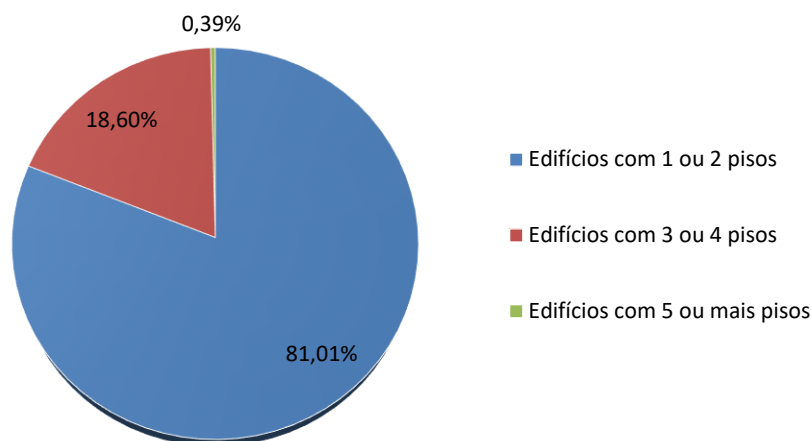


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

No que respeita à **cércea** dominante na ARU em estudo (Gráfico 5), os edifícios com 1 ou 2 pisos são claramente, os que imperam nesta área, representado 80% do total de edifícios clássicos. Esta percentagem é, contudo, inferior à média concelhia, em que a proporção de edifícios com 1 ou 2 pisos atinge os 92%, ou

seja, quase a totalidade dos edifícios do concelho de Cinfães são edifícios térreos ou edifícios com dois andares. No entanto, 18,6% dos edifícios tem entre 3 e 4 pisos, já relativamente aos edifícios com 5 ou mais pisos, localizam-se aqui os únicos dois edifícios existentes na freguesia de Cinfães.

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

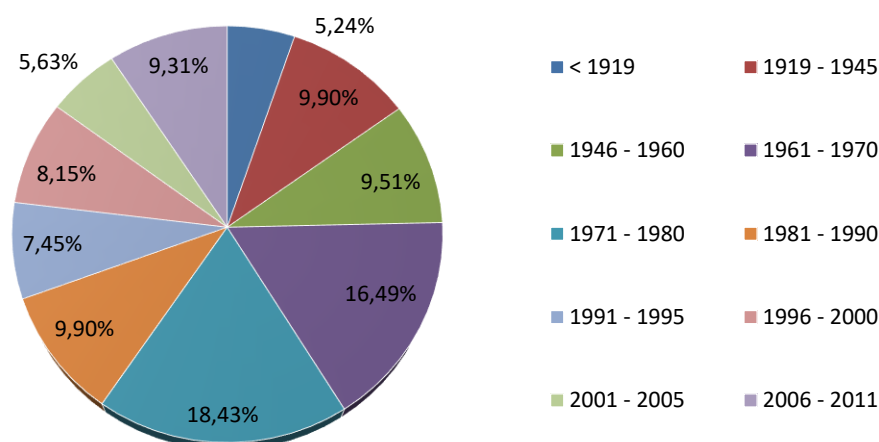


Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

Em relação à **época de construção** dos edifícios existentes da ARU da Vila de Cinfães (Gráfico 6), predominam os edifícios construídos entre 1971 e 1980 (18,43% do total de edifícios) e os edifícios construídos entre 1961 e 1970 (16,49% do total de edifícios). Por sua vez, os restantes valores apresentados são semelhantes, mas os edifícios construídos antes de 1919 (5,24% dos edifícios) e entre 2001 e 2005 (5,63% dos edifícios), são os que possuem menor representatividade na ARU da Vila de Cinfães.

Importando apenas referir que mais de metade dos edifícios localizados na ARU, precisamente 59,5% possui mais de 30 anos.

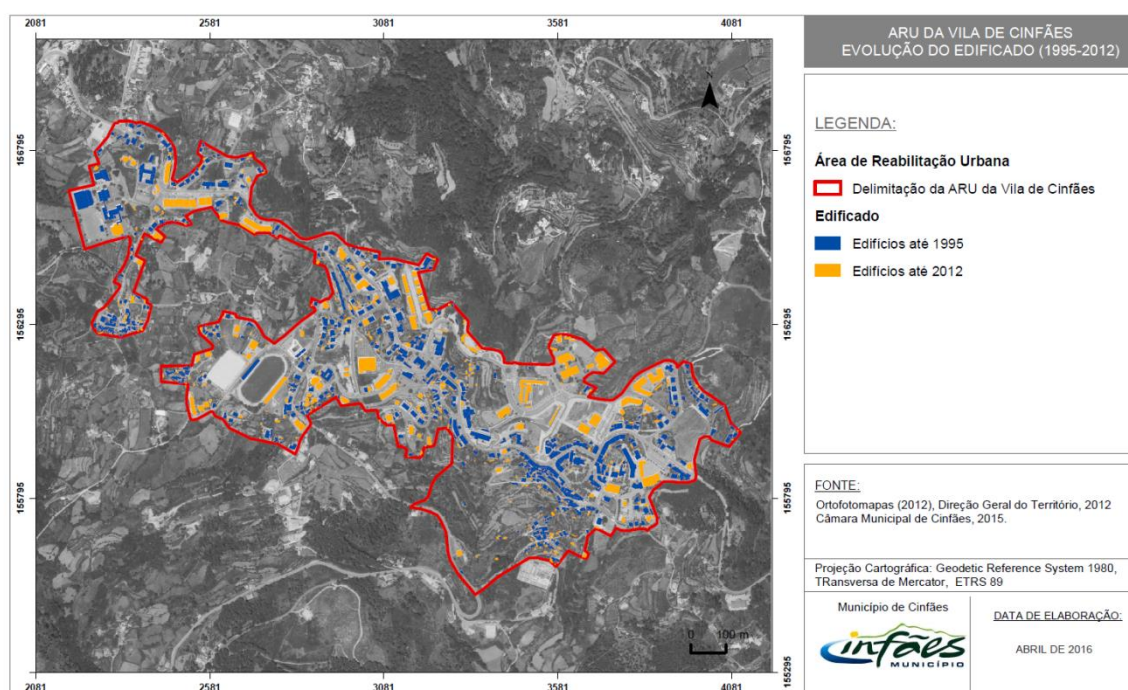
**Gráfico 6 | Época de construção dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães**



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

No que concerne à evolução do edificado entre os anos de 1995 e 2012 na ARU da Vila de Cinfães, constata-se que houve um aumento significativo no número de edifícios no referido período, tendo passado de 907 edifícios em 1995 para 1.505 edifícios em 2012, o que se traduz num aumento de cerca de 65%. Em termos da distribuição espacial do edificado, a maior concentração deste ocorre na zona este da ARU da Vila de Cinfães, verificando-se ainda que até 1995 os edifícios concentraram-se fundamentalmente ao longo do principal eixo viário que atravessa o concelho (EN 222). Contudo, entre 1995 e 2012 este cenário foi-se desvanecendo, observando-se que as novas edificações foram-se concentrando perto dos limites da ARU da Vila de Cinfães (Mapa 3).

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

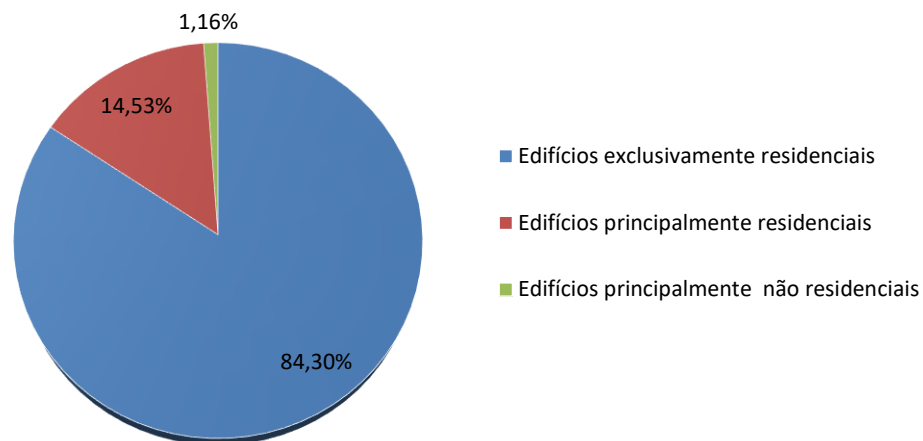


Fonte: Inflection Point.

Já no que diz respeito à **estrutura funcional dos edifícios** existentes na ARU da Vila de Cinfães (Gráfico 7), destaca-se os edifícios exclusivamente residenciais, pois assumem maior preponderância relativamente aos edifícios principalmente residenciais e aos edifícios principalmente não residenciais. Neste seguimento, 84,3% dos edifícios que integram a ARU em estudo são exclusivamente residenciais, enquanto 14,53% dos edifícios são principalmente residenciais, e o peso dos edifícios principalmente não residenciais é de apenas 1,16% (6 edifícios). 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. Importa ainda referir, que os edifícios principalmente não residenciais,

correspondem aos locais onde se encontra o comércio local, serviços, e inúmeros equipamentos coletivos, que nesta área assumem maior representatividade, devido ao caráter central e polarizador do local.

**Gráfico 7 | Estrutura funcional do parque edificada existente na ARU da Vila de Cinfães**



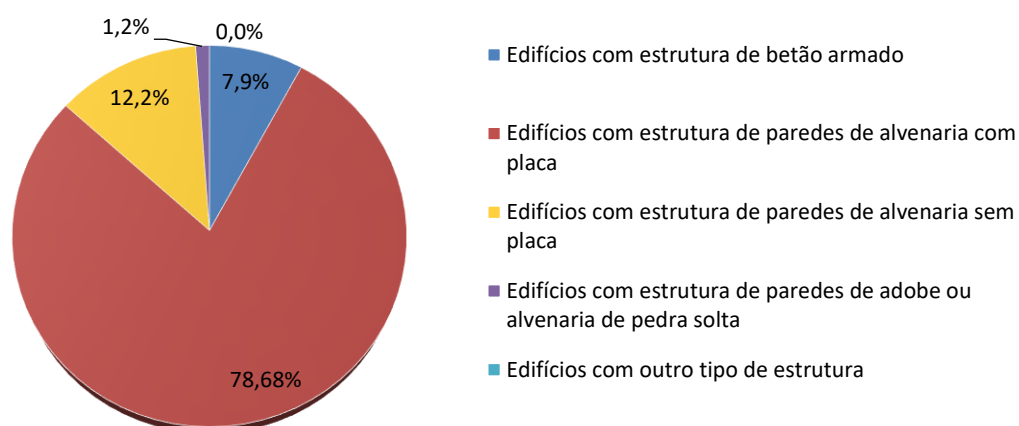
Fonte: V Recenseamento Geral da Habitação (informação à subseção estatística), Instituto Nacional de Estatística.

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

A análise do **estado de conservação** dos edifícios, foi efetuada tendo em conta os dados do V Recenseamento Geral da Habitação por subseção estatística, e trabalho de campo, sendo complementado posteriormente com recurso à visualização do Google Earth.

Assim, tendo em conta a informação já exposta, observa-se que de mais de metade dos edifícios presentes na ARU datam a sua construção anterior a 1980. Neste sentido, é compreensível que as tipologias e técnicas construtivas (Gráfico 8) sejam na sua grande maioria edifícios, mais antigas, onde existe a predominância dos edifícios com estrutura de paredes de alvenaria com placa (78,68%). Por sua vez, cerca de 12% dos edifícios detém de estrutura de paredes de alvenaria sem placa, e 7,9% dos edifícios possuem estrutura de betão armado (correspondendo ao edifícios mais recentes). 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.

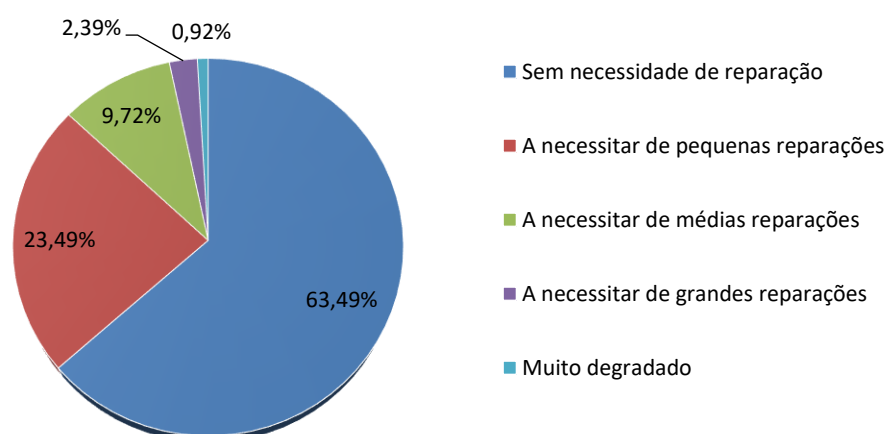
**Gráfico 8 | Tipologias e técnicas construtivas dos edifícios existentes na ARU da Vila de Cinfães**



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

Analisando o estado de conservação dos edifícios localizados na ARU em estudo (Gráfico 9), verifica-se que os inquiridos indicaram que 63,49% dos edifícios (correspondendo a 346 edifícios) não necessitam de reparação, já cerca de 23,49% dos edifícios (correspondendo a 128 edifícios) carecem de pequenas reparações, e 9,72% (correspondendo a 53 edifícios) necessitam de médias reparações. Por sua vez, 2,39% das edificações (correspondendo a 13 edifícios) existentes exigem grandes reparações, e 0,92% dos edifícios (correspondendo a 5 edifícios) encontram-se muito degradados.

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



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

Após confrontação com o trabalho de campo, verifica-se que na ARU existem vários edifícios devolutos, muito degradados ou a necessitarem de grandes reparações, especialmente localizados na zona mais antiga da vila, na envolvente da Praça Central do Concelho (Jardim Serpa Pinto).



**Figura 1 | Exemplificação de edificado muito degradado na ARU da Vila de Cinfães**



Fonte: Recolhido pela Inflection Point.

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

No que respeita aos **movimentos pendulares**, o INE caracteriza estes como movimentos quotidianos 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 esfera das entradas/saídas efetuadas pela população residente na ARU da Vila de Cinfães por razões de trabalho ou estudo, verifica-se que mais de 90% da população residente desta área estuda no concelho de Cinfães, e 73,94% dos indivíduos empregados, exercem atividade no concelho de residência.

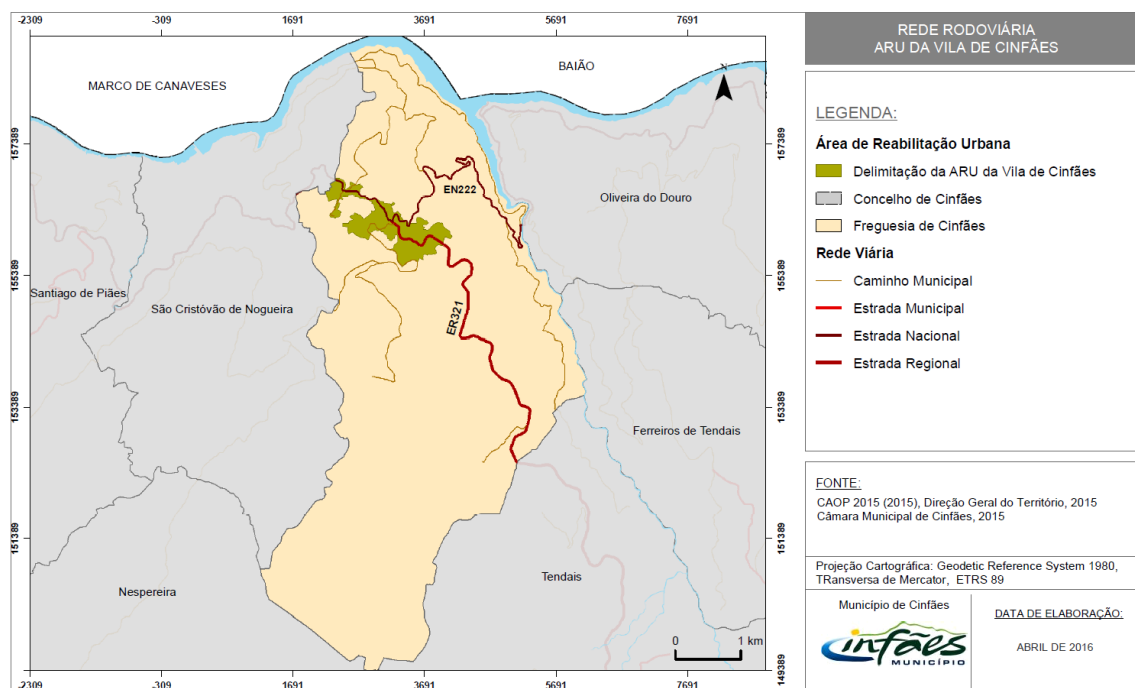
De modo a obter informação sobre o tempo dispensado e meio de transporte utilizado nos movimentos pendulares, apenas foi possível obter a informação para a freguesia de Cinfães. Assim sendo, os habitantes da freguesia de Cinfães dispõem diariamente 17,92 minutos para se deslocarem desde a sua residência habitual para o seu local de trabalho ou escola. Deste modo, cerca de 60% dos indivíduos, elegem o automóvel ligeiro como o meio de transporte preferencial para a realização destes movimentos, já 27% da população desloca-se a pé, e cerca de 10% desloca-se de autocarro ou transporte escolar ou da empresa.

No que se refere à **estrutura e circulação viária**, a ARU da Vila de Cinfães centraliza dois eixos rodoviários de ligação interconcelhias e de importância estrutural na configuração urbana desenvolvida, nomeadamente a EN 222 liga Canedo a Vila Nova de Foz Côa (IP2), com pontos intermédios em Castelo de



Paiva, Cinfães, Resende, Régua e São João da Pesqueira e a ER 321 que efetua a ligação entre Cinfães (entroncamento da EN 222) e Alhões (limite da região). Em termos de hierarquização poder-se-á dizer que as estradas acima referidas são vias estruturantes, das quais se ramificam vias distribuidoras, as estradas municipais, de ligação às vias de acesso local. Verifica-se ainda a convergência dos principais arruamentos na Rua Doutor Flávio Resende (Jardim Serpa Pinto), estando relacionado com a centralidade do largo e da presença dos eixos rodoviários mais antigos da cidade.

**Mapa 4 | Rede viária da ARU da Vila de Cinfães**



Fonte: Inflection Point (2016).

Relativamente ao **estacionamento**, a oferta é satisfatória no que respeita ao número e locais disponíveis, contudo existe a necessidade de uma organização e reformulação que permita libertar alguns arruamentos com esta função, claramente congestionados, em prol da requalificação urbana e da devolução do espaço público ao peão e à circulação pedonal. Um caso de ressaltar é a falta de estacionamento junto de dois equipamentos importantes da ARU, que afluem um elevado número de veículos diariamente, nomeadamente a Escola Secundária Prof. Dr. Flávio Resende e as Piscinas Municipais Cobertas.

Na Figura 2 exemplifica-se um dos casos que necessitam de resolução neste âmbito, nomeadamente a Rua de Camões e a Rua Dr.ª Flávio Resende, uma vez que nesta estão patentes problemas de congestionamento relacionados com o estacionamento indevido e fora dos locais apropriados para esse fim.

**Figura 2 | Exemplificação de congestionamento no estacionamento na ARU da Vila de Cinfães**



Fonte: Recolhida pela Inflection Point.

De um modo geral, as condições de circulação pedonal são razoáveis, no entanto são notórias várias situações com necessidade de correção, como passeios estreitos e em mau estado de conservação, e ainda problemas relacionados com a obstrução provocados pela implementação desajustada de mobiliário urbano ou inadequada arborização para a disponibilidade de passeio existente. Para além das carências referidas, um outro aspeto notório em vários pontos da ARU é a inexistência de passeios, o que implica que a circulação dos peões seja feita pela via, o que põe em risco a segurança dos transeuntes.

**Figura 3 | Exemplificação da inexistência de passeios**



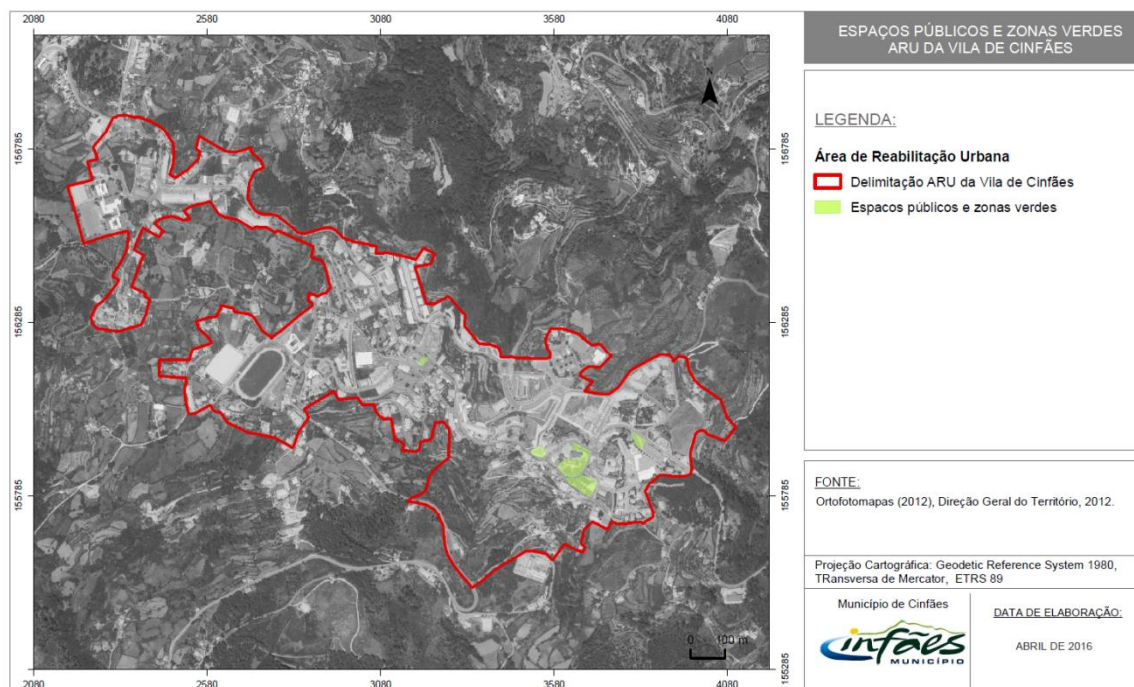
Fonte: Recolhida pela Inflection Point.

Já no que se refere aos **meios de circulação cicláveis**, constata-se a ausência de vias formais e infraestruturas de apoio, sendo que as alternativa de circulação pelas vias pedonais não é a mais correta e viável, tendo em conta as características e estado de conservação anteriormente descritos, bem como alterações introduzidas em 2013 no Código da Estrada, que promove 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. Neste sentido, este deverá ser um objetivo da requalificação desta área urbana, tendo em consideração os eixos programáticos municipais para a criação de áreas ambientalmente qualificadas e articuladas com o centro urbano.

### **Espaço Público e Equipamentos**

No que respeita ao **espaço público** (Mapa 5), a área de estudo apresenta um estado de conservação globalmente razoável. As principais áreas correspondem ao Jardim Serpa Pinto e espaço envolvente da Academia de Artes de Cinfães, que embora seja convidativa à estadia pela grande área de sombra projetada pela arborização existente de grande porte é desconfortante no que respeita ao ruído ambiente e à presença constante do automóvel circundante. Já o Largo onde ocorre a feira quinzenal e o mercado municipal corresponde a um espaço, que embora concebidos para dar uma resposta específica às populações, resulta hoje num espaço multifuncional com uma afluência bastante positiva.

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

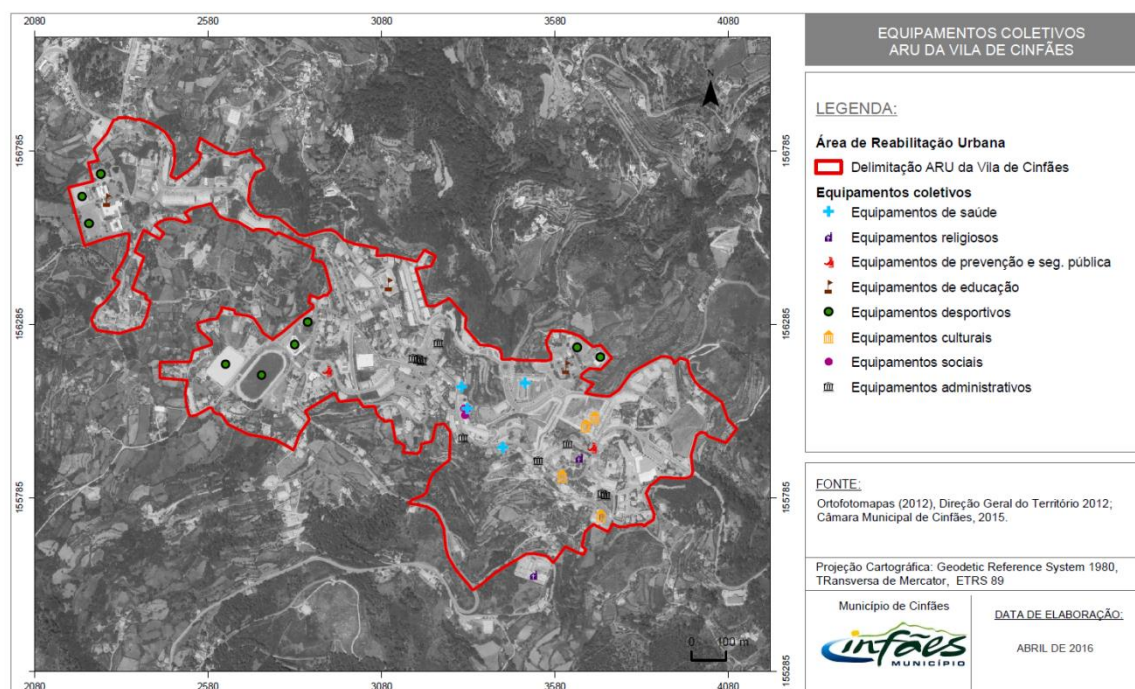


Fonte: Inflection Point.

Verifica-se ainda a presença de vegetação nos espaços não construídos de natureza privada, que em muitos casos põem em causa a qualidade paisagística do local, mas que por outro lado, são locais onde se poderão criar novos espaços verdes de usufruição pública. Por consequente, na futura densificação desta área, deverão ser asseguradas áreas de espaço verdes de "respiração", áreas de recreio e de enquadramento paisagístico.

Por fim, no que respeita aos **equipamentos** (Mapa 6), na ARU da Vila de Cinfães encontram-se localizados os principais equipamentos coletivos de diversas tipologias e que prestam apoio a nível concelhio, onde encontramos, entre outros, a Câmara Municipal de Cinfães, o Serviço de Segurança Social de Cinfães, o Serviço de Finanças de Cinfães, o Tribunal de Cinfães, a Conservatória do Registo Civil e Predial, o Posto Territorial da GNR de Cinfães, o Corpo de Bombeiros Voluntários de Cinfães, a Igreja de São João Baptista/Igreja Matriz de Cinfães, o Museu Serpa Pinto, o Auditório Joaquim Araújo Pereira Pinto, a Biblioteca Municipal, a Academia de Artes de Cinfães, o Centro de Saúde de Cinfães, três estabelecimentos escolares (Complexo Escolar de Cinfães, Escola EB 2,3 de Cinfães e ainda a Escola Secundária Prof. Dr. Flávio Resende) e ainda vários equipamentos desportivos.

**Mapa 6 | Equipamentos coletivos da ARU da Vila de Cinfães**



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 Cinfães, expondo-se os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a Operação de Reabilitação Urbana.

Tendo em consideração a abordagem metodológica proposta, a próxima fase de trabalho irá incidir na definição da ORU da Vila de Cinfães e na definição da respetiva estratégia, bem como na determinação das condições que se afiguram mais propícias para a sua operacionalização. Com o intuito de dar cumprimento ao definido no RJRU, a ORU irá definir, de modo inequívoco, o tipo de operação de reabilitação urbana, 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

Os objetivos estratégicos a prosseguir na ARU da Vila de Cinfães refletem uma visão de médio/longo prazo para toda a área, assim como as metas a atingir pela futura implementação da ORU, nomeadamente:

- Potenciar o centro histórico, tornando-o um espaço marcante da identidade histórica e cultural do local;
- Promover a reabilitação de conjuntos edificados, promovendo a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na Vila de Cinfães;
- Fomentar a atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e de habitação dos atuais residentes;
- Melhorar as condições de mobilidade e circulação na ARU da Vila de Cinfães e na articulação com as áreas envolventes.

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

A delimitação da ARU da Vila de Cinfães pretenderá contribuir para a permanência e a instalação de indivíduos e de atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade, através da concretização de um conjunto de intervenções e investimentos que garantam a salvaguarda do património edificado e a



qualificação dos espaços urbanos, de modo a criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e de confluência de interesses na melhoria do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio local.

Os objetivos estratégicos de reabilitação urbana a prosseguir com a operação de reabilitação urbana para a ARU da Vila de Cinfães dizem respeito a:

- ✓ Requalificar e revitalizar o Núcleo Urbano Central da Vila de Cinfães, permitindo reforçar o seu papel polarizador e dinamizador do concelho e promovendo a sua multifuncionalidade;
- ✓ Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano da Vila de Cinfães, adaptando-o às exigências atuais;
- ✓ Reforçar a centralidade da sede concelhia, concorrendo para o aumento da notoriedade e urbanidade da Vila de Cinfães e para a consolidação, estruturação e colmatação das principais zonas de expansão;
- ✓ Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções inovadoras e competitivas;
- ✓ Resolução de problemas de desqualificação e degradação do espaço público no centro consolidado da Vila de Cinfães, assim como nas zonas de expansão urbana na sua envolvente imediata;
- ✓ Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente desadequados e incentivar as intervenções de reabilitação e de qualificação do tecido urbano em geral;
- ✓ Revitalização e dinamização do tecido económico da área urbana central da Vila de Cinfães, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente.
- ✓ Introduzir padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- ✓ Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e de diferenciação urbana;
- ✓ Potenciar a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de modo a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo.

## 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 Cinfães, assim como a fixação de mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários que manifestem interesse possam aceder a esses benefícios e incentivos será 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 Cinfães habilita os proprietários de prédio urbanos (ou frações de prédios urbanos) incluídos neste limite a 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).

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 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.

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”*.

Inerente à 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.

Os trâmites processuais descritos terão implicações organizativas e administrativas no município que poderão passar por eventuais reforços de competências técnicas e/ou delegação de competências necessárias para a concretização das avaliações dos imóveis, 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.

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 modelo de gestão e de execução tem como objetivo primordial agilizar todo o processo de reabilitação, designadamente ao nível de:

### RECURSOS HUMANOS

Existência de uma estrutura mais operacional e mais eficiente no tratamento dos processos de licenciamento urbanístico de reabilitação

### ESPECIFICIDADE DE ATUAÇÃO

Equipa direccionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado presente na ARU

### CONTACTOS COM OS AGENTES INTERVENIENTES NO PROCESSO

Enquanto entidade gestora, promover o contacto direto e privilegiado com os diversos intervenientes, nomeadamente proprietários, técnicos habilitados (engenheiros, arquitetos, ...) empreiteiros, entidades governamentais, entre outros

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.

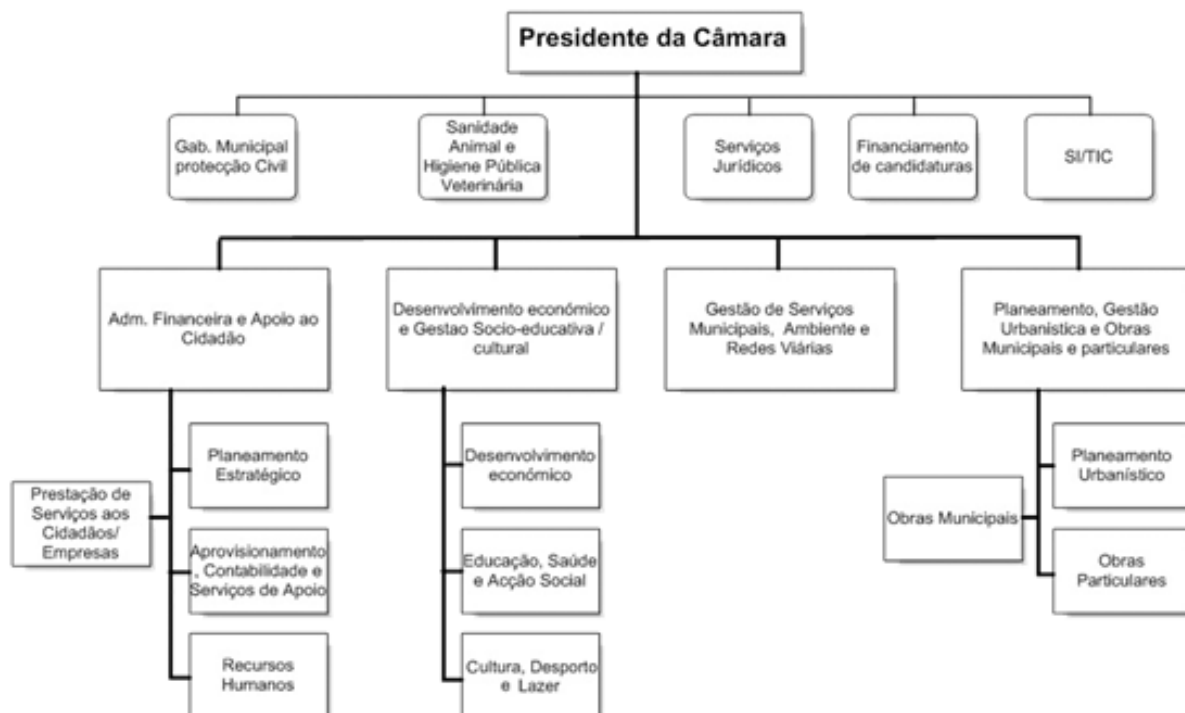
Nos termos do n.º 3 do mesmo artigo, estabelece-se que o tipo de entidade gestora é adotada na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Por sua vez, e independentemente da entidade gestora assumida, o Município deverá definir o modelo de gestão para a implementação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), em termos jurídicos, institucionais e organizativos, assim como o modelo de execução da ORU, esclarecendo os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

Importa desde já referir que a presença de uma entidade exclusivamente direcionada para o processo de gestão da ARU da Vila de Cinfães facilitará o atendimento aos processos de reabilitação, quer pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Deste modo, ficaria assegurada 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 Cinfães, 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 4 | Organograma da Câmara Municipal de Cinfães**



Fonte: Município de Cinfães.

A estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Cinfães, que certificam as competências intrínsecas à execução da ORU, será fundamental para a garantia do sucesso e da eficácia da ORU. Neste sentido, estes organismos proporcionarão:

- ✓ 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.

Com efeito, 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.

Nos termos do 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

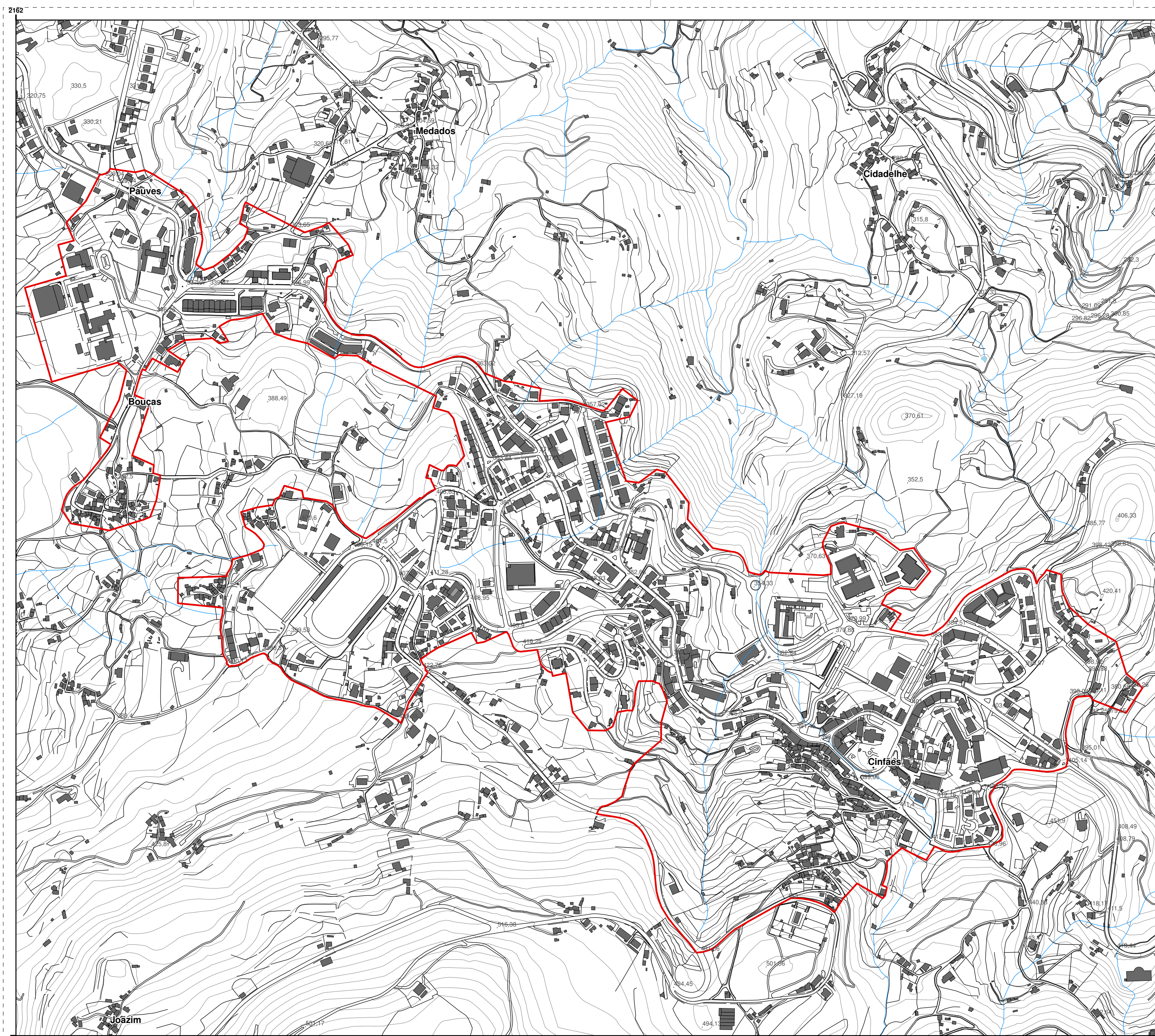
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana- <https://www.portaldahabitacao.pt/>
- Instituto Geográfico do Exército- <https://www.igeoe.pt>
- Instituto Nacional de Estatística- <https://www.ine.pt>
- Município de Cinfães - <http://www.cm-cinfaes.pt/>

## 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

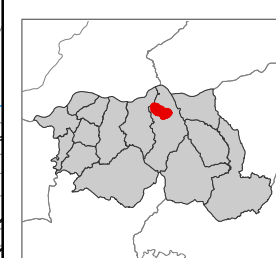
#### Cartografia de Base

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

#### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

- Vila de Cinfaes

Identificação da Cartografia de Referência  
Base Cartográfica:  
Entidade Proponente: Município de Cinfaes  
Entidade Produtora: Estereofoto Geoenfhenia 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  
DA VILA DE CINFÃES

1:5 000



Planta de Delimitação da Área de  
Reabilitação Urbana



DESENHO  
P - 01

VERSÃO  
03

2019