

PROGRAMA  
ESTRATÉGICO  
DE REABILITAÇÃO  
URBANA

ARU DE SANFINS  
DO DOURO



# FICHA TÉCNICA

## Título

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Sanfins do Douro

## Promotor

Município de Alijó



## Elaborado por

Terrisirga, Territórios & Redes, Lda.



Com o apoio da equipa técnica do Município de Alijó

# ÍNDICE

	Página
Nota introdutória	4
Abordagem metodológica	5
Alijó no Douro	8
Caracterização da ARU de Sanfins do Douro	20
Estratégia de Reabilitação Urbana	45
Prazo de execução	50
Modelo de gestão e execução	52
Quadro de apoios e incentivos fiscais	54
Programa de investimento	58
Instrumentos de financiamento	62
Guia de apoio a privados	66

# NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento materializa a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Sanfins do Douro e corresponde ao instrumento de enquadramento da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver na Área Reabilitação Urbana (ARU) respetiva, conforme definido nos artigos 7º e 8º na Lei nº 32 /2012 de agosto de 2012, que estabelece o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

A delimitação de uma ARU para Sanfins do Douro reitera o compromisso do Município de Alijó para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, aproveitando as oportunidades criadas

pele Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

Além da promoção da reabilitação do edificado (público e privado), o RJRU estabelece também os fundamentos para a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, incluindo espaços públicos, verdes e culturais.

As disposições do RJRU vêm valorizar a intervenção das autoridades locais, disponibilizando aos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana.

Incluem-se neste regime a agilização dos processos urbanísticos, um novo regulamento e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Alijó dá, assim, continuidade à aposta na criação de condições para promover a revitalização dos centros urbanos, na sequência da aprovação da delimitação da ARU de Alijó e da ARU do Pinhão, bem como a aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).



1

# Abordagem metodológica

# PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DO PERU DE SANFINS DO DOURO



A delimitação/aprovação da ARU e a aprovação da ORU são competências da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. Segundo o n.º 2 do artigo 7.º do RJRU, as respetivas aprovações podem ocorrer em simultâneo, tendo sido esse o procedimento adotado no presente caso.

O presente documento consubstancia a proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que, de acordo com a alínea b) do artigo 16.º do RJRU, configura o instrumento próprio para a aprovação de uma ORU do tipo sistemática - a abordagem adotada para este aglomerado urbano.

A opção por uma ORU do tipo sistemática parte de uma leitura atualizada das fragilidades do núcleo urbano de Sanfins do Douro, bem como do reconhecimento do papel importante que este detêm na estruturação do sistema urbano do concelho, e mais concretamente das suas potencialidades para a afirmação do concelho de Alijó no plano regional e nacional.

A ORU sistemática possibilitará uma abordagem integrada à reabilitação do tecido urbano de Sanfins do Douro, que alia a reabilitação do edificado à qualificação das infraestruturas e equipamentos, bem como dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, fornecendo também o devido enquadramento estratégico às operações de reabilitação, através da sua programação financeira

e temporal.

O presente documento desenvolve os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ORU, dando cumprimento aos pressupostos constantes no RJRU, nomeadamente no n.º 2 artigo 33.º do RJRU, onde se definem os elementos necessários à aprovação da ORU sistemática.

Assim, o presente documento encontra-se estruturado com os seguintes pontos:

- **Alijó no Douro**, em que se apresenta o enquadramento territorial do concelho no quadro da sub-região do Douro e da região Norte e se analisa a dinâmica demográfica, económica e urbanística do concelho de Alijó, assim como também o património e os elementos paisagísticos que se destacam no concelho;
- **Caracterização da ARU de Sanfins do Douro**, em que é apresentado o foco territorial de intervenção e onde se efetua uma análise demográfica, socioeconómica e habitacional da ARU;
- **Estratégia de Reabilitação Urbana**, onde se apresenta o enquadramento estratégico do PERU, as prioridades estratégicas e os objetivos específicos da ORU;

- **Prazo de execução**, em que se apresenta o prazo para a implementação da ORU das respetivas ações estruturantes;
- **Quadro de apoios e incentivos fiscais**, onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- **Programa de investimento**, onde que se elenca e descreve sucintamente as ações estruturantes a desenvolver, com o respetivo valor de investimento, prioridade, e enquadramento na estratégia;
- **Instrumentos de financiamento**, em que são elencados o conjunto de programas e incentivos existentes em matéria de reabilitação urbana;
- **Guia de apoio a privados**, onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades localizadas na ARU.

# PROCESSO DE APROVAÇÃO DO PERU DE SANFINS DO DOURO

1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANFINS DO DOURO

Artigo (13.º, n.º 2)

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes e objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com delimitação da área abrangida.

2

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (SISTEMÁTICA)

(Artigo 33.º, n.º 2)

- Opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento urbano do município;
- Prazo de execução da ORU;
- Apoios e incentivos fiscais;
- Programa de Investimento;
- Programa de Financiamento.

3

PROPOSTA DE PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

4

APROVAÇÃO NO EXECUTIVO

COMUNICAÇÃO AO IHRU

5

DISCUSSÃO PÚBLICA NOS TERMOS DO RJGT (PERÍODO NÃO INFERIOR A 20 DIAS)

6

APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

7

PUBLICAÇÃO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA

DIVULGAÇÃO NO SITE DO MUNICÍPIO

2

# Alijó no Douro

# ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



O concelho de Alijó localiza-se na Região Demarcada do Douro, na sub-região Cima Corgo, num território recortado pelos rios Douro, Tua e Pinhão e pelas “montanhas transmontanas”, onde emergem três mosaicos distintos, ambos com uma forte identidade rural.

A norte, um mosaico agreste, pontuado pela cultura de azeite, cereais, leguminosas, batata e amendoais, com baixa densidade demográfica; no centro, uma zona de transição entre a floresta e o mosaico vinícola, onde se concentram os principais polos urbanos (Alijó, Favaios e Sanfins do Douro); e a sul um mosaico marcado pelos vinhedos em socacos e paisagens verdejantes, típicos da paisagem duriense, reconhecida pela UNESCO como Património da Humanidade.

O território tem na cultura vitivinícola – cultura dos vinhos finos e generosos e de mesa, praticada, essencialmente, nas terras junto aos rios – o principal suporte económico das suas gentes.

Alijó insere-se na região Norte do país, sendo um dos 19 concelhos que fazem parte da NUTSIII Douro. A norte, o território é limitado pelos concelhos de Vila Pouca de Aguiar (NUTSIII Alto Tâmega) e Murça (NUTSIII Douro), a leste encontra o concelho de Carrazeda de Ansiães, a sul São João da Pesqueira e a oeste Sabrosa, todos inseridos na NUTSIII do Douro.

O concelho de Alijó está organizado em 14 freguesias: Alijó, Favaios, Pegarinhos, Pinhão, Sanfins do Douro, Santa Eugénia, São Mamede de Ribatua, União de Freguesias (UF) de Castedo e Cotas, UF de Carlão e Amieiro, UF de Pópulo e Ribalonga, UF de Vale de Mendiz, Casal de Loivos e Vilarinho de Cotas, Vila Chã, Vila Verde e Vilar de Maçada.

O sistema de conectividade do concelho de Alijó é suportado por uma rede viária que estrutura as ligações do território com a região do Douro, bem como as ligações internas, entre as diferentes freguesias.

A articulação com os principais corredores regionais é garantida pelo IP4/A4 e pelo IC5, que configuram, também, as principais vias de acesso ao território, bem como pela Linha férrea e pela via navegável do Douro.

A EN212, a N15, a ER322 e a ER 322-3 constituem-se como os principais eixos estruturantes do concelho. Pela EN212, a sede de concelho liga-se ao nó do IP4; pela EN15 é assegurado o atravessamento a norte, embora tenha vindo a perder preponderância, uma vez que o seu traçado é paralelo ao IP4 (A4); pela ER322, a sede de concelho liga-se ao concelho de Sabrosa; e a ER322-3 garante as ligações entre a sede e os territórios a sul, bem como aos concelhos de São João da Pesqueira e Tabuaço. Importa, ainda, salientar um conjunto de estradas municipais,

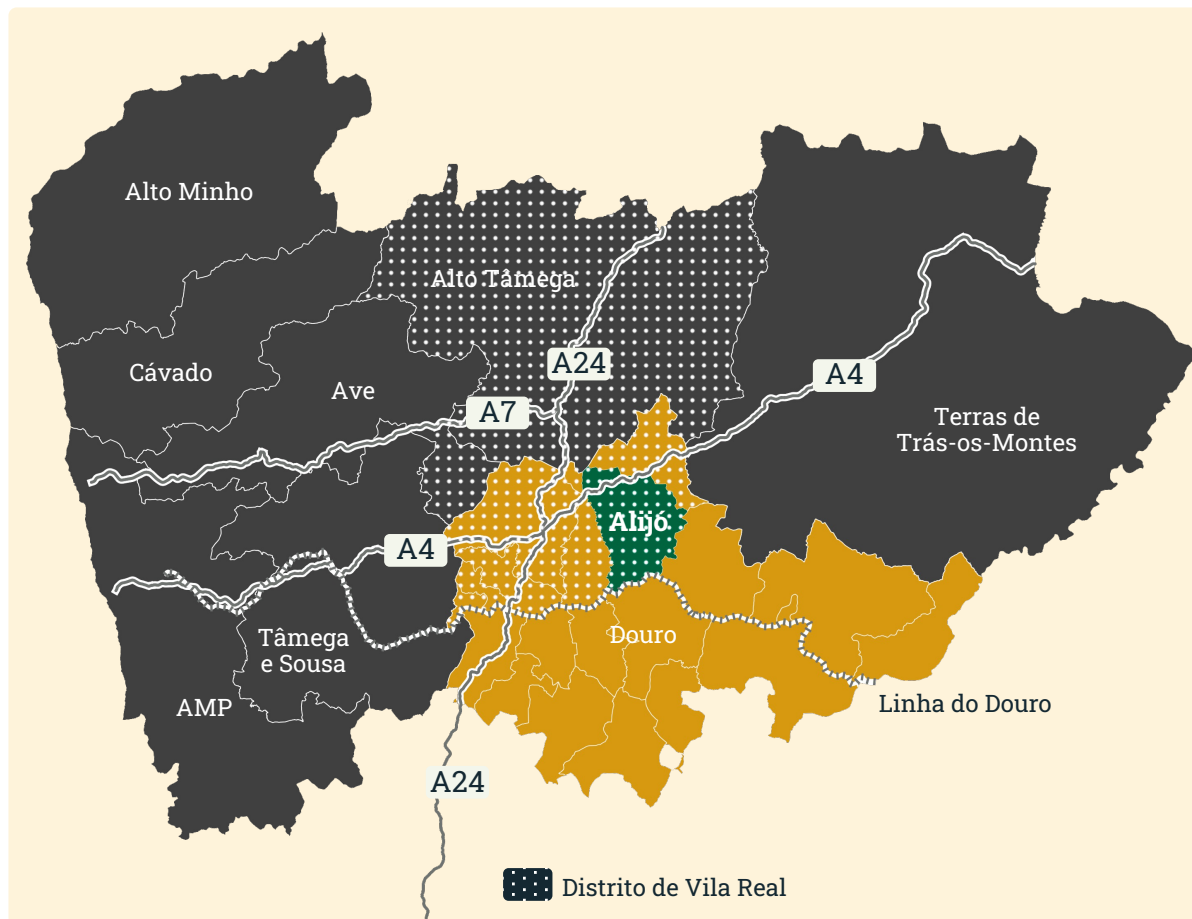
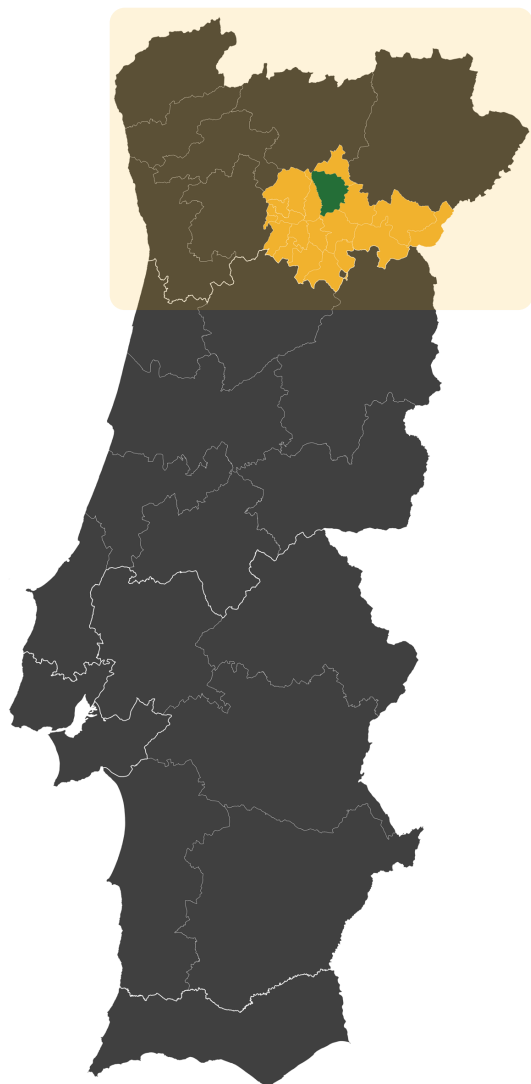
com destaque para a EM323-1, a EM582, a EM596 e a EM597, que possibilitam a ligação entre os restantes aglomerados do concelho.

Com uma área de cerca de 300 km<sup>2</sup>, que concentra 10.486 habitantes, Alijó constitui-se como o quarto concelho de maior dimensão (territorial e populacional) da região do Douro: ocupa mais de 7% da superfície da região e concentra cerca de 6% da população que nela reside.

Alijó é um território de baixa densidade, com apenas 35,2 habitantes por km<sup>2</sup>, sobretudo quando comparado com a região do Douro (51 hab/km<sup>2</sup>), com a região Norte (169) e com o país (112).



# Alijó na região Norte

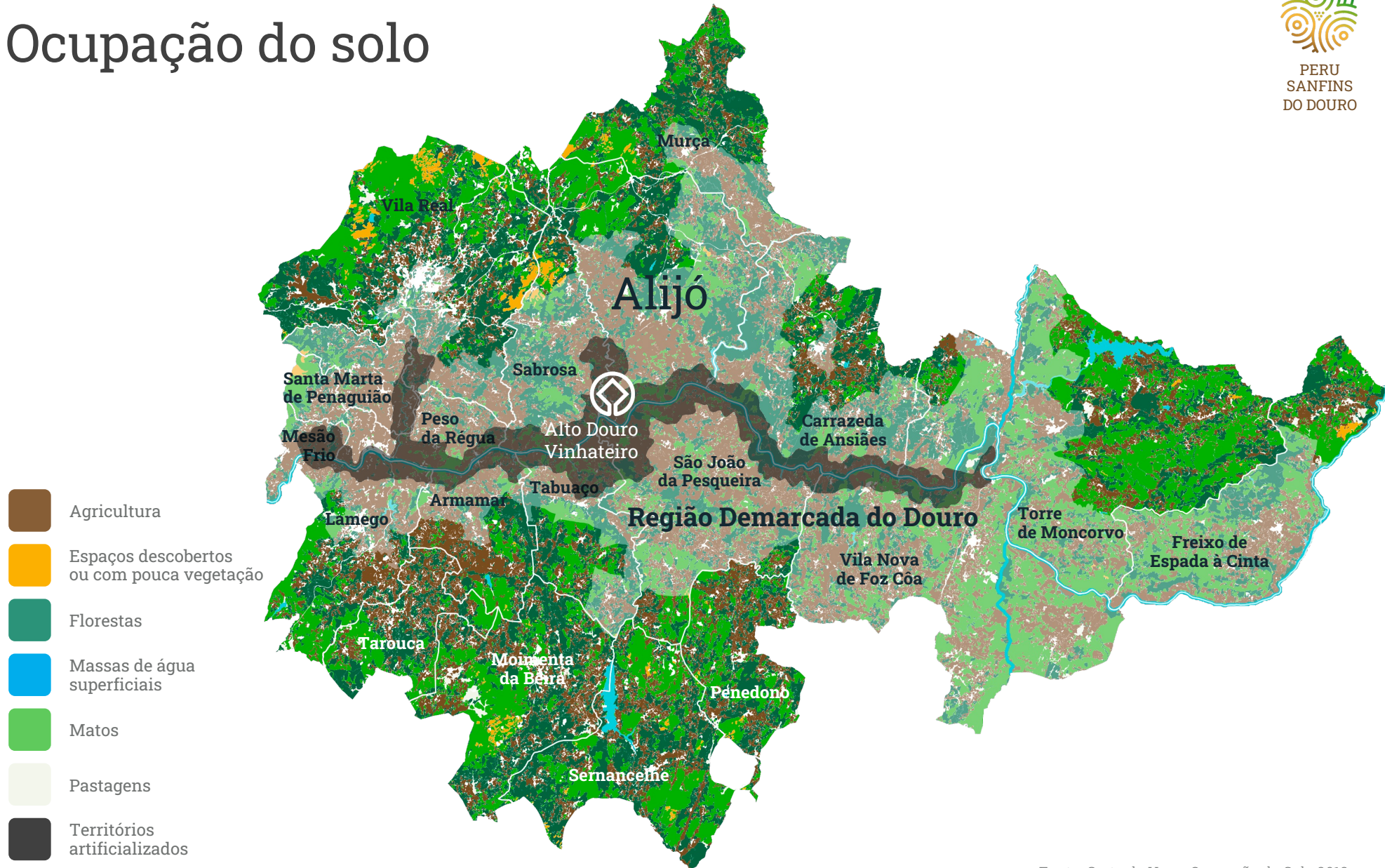






PERU  
SANFINS  
DO DOURO

# Ocupação do solo



# Dinâmicas do concelho



À semelhança da generalidade dos territórios de baixa densidade, também o concelho de Alijó tem vindo a assistir a um progressivo declínio demográfico: perdeu mais de um terço da população residente entre 1991 e 2021, isto é, mais de 5.800 habitantes.

Apesar de este desempenho acompanhar a tendência da região do Douro (perdeu 23% da população face a 1991) e ocorrer num contexto em que alguns dos concelhos com maior dimensão populacional (Lamego e Peso da Régua) também registaram perdas de população, importa salientar a dimensão preocupante dessa perda – apenas Carraceda de Ansiães, Santa Marta de Penaguião e Tabuaço observaram perdas mais severas. Notar, contudo a ligeira desaceleração da tendência de perda no mais recente período censitário – o concelho perdeu 16,6% dos residentes entre 2001 e 2011, e 12,2% entre 2011 e 2021.

Alijó tem-se revelado, contudo, capaz de atrair população oriunda de fora do concelho; apesar da perda de população, 580 residentes em Alijó, em 2021, entraram após 2010, o que acompanhado de valores de saldo migratório positivos desde 2016, reflete a atratividade territorial resultado das dinâmicas económicas, sociais e culturais.

A perda populacional é acompanhada, como esperado, por um envelhecimento populacional que se acentua quer pela base (diminuição do número de jovens) quer pelo topo (aumento do número de

idosos) da pirâmide. Em 2021, havia em Alijó 361 idosos por cada 100 jovens; em 2011 esse rácio era de 249.

Estas tendências tiveram, também, repercussões no que respeita ao perfil de qualificações da população residente. Uma população mais envelhecida, tendencialmente menos qualificada, associada à perda de população mais jovem, dificultou a convergência do concelho para com os níveis de qualificação regional e nacional. Apesar das melhorias registadas ao longo das últimas décadas, apenas 9,6% da população residente detinha o ensino superior completo em 2021, aquém do padrão da região Norte (15,7%) e do país (21,2%).

Depois do crescimento do número de edifícios e alojamentos, superior a 10%, observado na década de 90 do século passado e do ligeiro decréscimo (2%) na década seguinte, a dinâmica construtiva e, consequentemente, a produção habitacional no concelho de Alijó registou uma ligeira recuperação, com o número de edifícios e de alojamentos a aumentar cerca de 1%; uma dinâmica que embora acompanhe a tendência nacional, contraria o decréscimo regional.

O tecido urbano é dominado pela habitação unifamiliar, 91% dos edifícios tem apenas um ou dois pisos, e observa-se uma elevada expressão da segunda residência (36%), em linha com o padrão de ocupação da região do Douro (34%), mas

claramente superior ao referencial do Norte (17%) e do país (19%).

O parque edificado concelhio apresenta alguns sinais de envelhecimento, embora em conformidade com as unidades territoriais em que se insere: 23% dos edifícios são anteriores a 1960, proporção idêntica à da NUTSIII do Douro e do país.

O envelhecimento do parque habitacional, aliado à elevada proporção de alojamentos de uso não habitual traduz-se num agravamento dos sinais de degradação, com 36% dos edifícios a exibir necessidades de reparação, embora destes apenas 12% careça de reparações profundas.

O mercado de arrendamento concelhio, embora tenha uma dimensão, semelhante à região do Douro, é manifestamente inferior à região Norte e ao país: apenas 11% dos alojamentos familiares de residência habitual são arrendados, face a 13% no Douro, 22% na região Norte e no país.

# Dinâmicas do concelho

A especialização produtiva do concelho de Alijó está ancorada na qualidade dos seus recursos endógenos, em que as atividades primárias, e em particular a viticultura, se assumem como uma importante fonte de rendimento para a maioria das famílias residentes no município.

Com grande parte do seu território integrado na Região demarcada do Douro, de acordo com o mais recente recenseamento agrícola (2019), mais de 60% da superfície agrícola utilizada do concelho de Alijó está associada à fileira vitivinícola, tendo-se vindo a consolidar o seu posicionamento no contexto da região Douro. Ao longo das últimas dez campanhas Alijó foi o município que mais contribuiu para a produção vinícola na NUTSIII Douro - Alijó contribuiu com cerca de 17% para a produção média anual da região entre 2013 e 2022; apenas neste último ano perdeu o lugar cimeiro para Lamego.

O declínio demográfico surge inevitavelmente acompanhado de uma diminuição da população empregada, registando-se alterações residuais na representatividade dos diferentes setores de atividade: o emprego no setor primário persiste com uma forte representatividade no concelho, ocupando mais de um quarto da população empregada; na região Douro, o emprego no setor não vai além dos 14% e ocupa apenas 3% da população empregada no país. O setor secundário registou em Alijó perdas ligeiras, empregando em 2021 16% da população; o setor terciário regista

exatamente o mesmo número de efetivos em 2011 e 2021, embora representem agora 57% da população empregada face a 54% em 2011.

O emprego registou um reposicionamento de algumas atividades económicas; as atividades agrícolas permanecem aquelas que mais pessoas empregam, seguindo-se, em 2021, as atividades de saúde humana e apoio social e o comércio por grosso e a retalho e reparação de veículos automóveis e motociclos (embora com perda de meia centena de efetivos).

O emprego na indústria transformadora, setor que em 2011 se encontrava no top 3 do emprego, registou um decréscimo de 21%, em 2021. A construção acentuou a tendência de quebra que já vinha sendo registada, tendo perdido 14% dos postos de trabalho.

Embora na globalidade o emprego no setor dos serviços em Alijó permaneça inalterado, verifica-se uma aceleração da criação de emprego em alguns subsectores, com destaque para a saúde e o apoio social que em 2021 empregava mais 44% de pessoas que em 2011. Em contraciclo surgem as atividades de educação que perderam quase uma centena de pessoas (34%), resultado da reorganização dos estabelecimentos de ensino.

Também o setor do turismo (alojamento, restauração e similares) registou uma diminuição dos postos de trabalho (3%), pese embora o

significativo acréscimo de procura (em 10 o número de dormidas quase duplicou no concelho).

Estas dinâmicas de emprego resultaram numa perda de 5% dos postos de trabalho em relação a 2001, ainda assim menos acentuada que a ocorrida na NUTSIII Douro (7%). Em termos absolutos a bolsa de emprego do concelho, em 2021, registou uma redução de 193 postos de trabalho, resultando num abrandamento do ritmo regressivo registado na década anterior, em que Alijó perdeu mais de 600 postos de trabalho.

Invertendo a tendência anterior, Alijó gera atualmente menos empregos do que a população empregada que possui, e regista um saldo negativo de meia centena de trabalhadores entre entradas e saídas. As dinâmicas de entrada no concelho são polarizadas sobretudo por Vila Real, Sabrosa, Peso da Régua e Lamego (52,5% do total de entradas por motivo de trabalho). Os territórios que acolhem a maioria dos trabalhadores de Alijó que se deslocam para fora do concelho para trabalhar são Vila Real, Sabrosa, Murça e São João da Pesqueira (52,2%).

O rendimento dos agregados que residem em Alijó encontra-se aquém do registado nas unidades territoriais em que se enquadra – o valor mediano do rendimento das famílias corresponde a 90% do Douro, 84% do Norte e 79% do país.

# Grandes números do concelho de Alijó



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



**297,60 km<sup>2</sup>**

**7,4%** do Douro

14 freguesias



**10.486**  
residentes

**5,7%** do Douro

-12,2% face a 2011



**9,1%**  
da população  
com menos de 15 anos

**10,5%** no Douro



**32,9%**  
da população com 65  
ou mais anos

**28,7%** no Douro



**9,6%**  
da população  
com ensino superior

**15,7%** no Douro



**38,2%**  
da população com o 1.º  
ciclo do ensino básico

**30,8%** no Douro



**3.762**  
residentes empregados

**5,4%** do Douro

**72,5%**  
trabalham no concelho



**2.321**  
estabelecimentos

**7,3%** do Douro

**+100%** face a 2011



**3.545**  
pessoas nos  
estabelecimentos

**6,0%** do Douro

**+42,5%** face a 2011



**46,5%**  
pessoas trabalham  
na agricultura

**29,2%** do Douro



**987 €**  
ganho médio mensal  
dos trabalhadores

**96%** do Douro



**9.857€**  
valor mediano  
do rendimento anual  
das famílias

**51%**  
aferem menos  
de 10 mil euros/ano

# Grandes números do concelho de Alijó



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



**519**

peçoas inscritas no IEFPP  
em 31 de agosto de 2023

-4,6% face a agosto  
de 2022



**6,6%**

taxa de retenção  
no ensino secundário

-10,8% face a 2014



**32%**

de alunos matriculados  
em vias profissionalizantes  
do Ensino Secundário

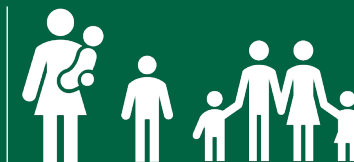
+5 p.p face a 2015/16



**273**

alunos oriundos  
de Alijó frequentavam o ensino  
superior no ano letivo de  
2021/2022

+2 p.p face a 2015/16



**367**

peçoas beneficiárias de RSI

3,8% da população residente

56% homens



**6** Centros de dia

**12** Apoio domiciliário

**5** ERPI



**8.672**

alojamentos

50,7% dos alojamentos ocupados  
como residência habitual



**641**

alojamentos vagos  
(que não estão para venda ou  
arrendamento)



Habitação social

**51** edifícios

**146** fogos

# O tecido urbano



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

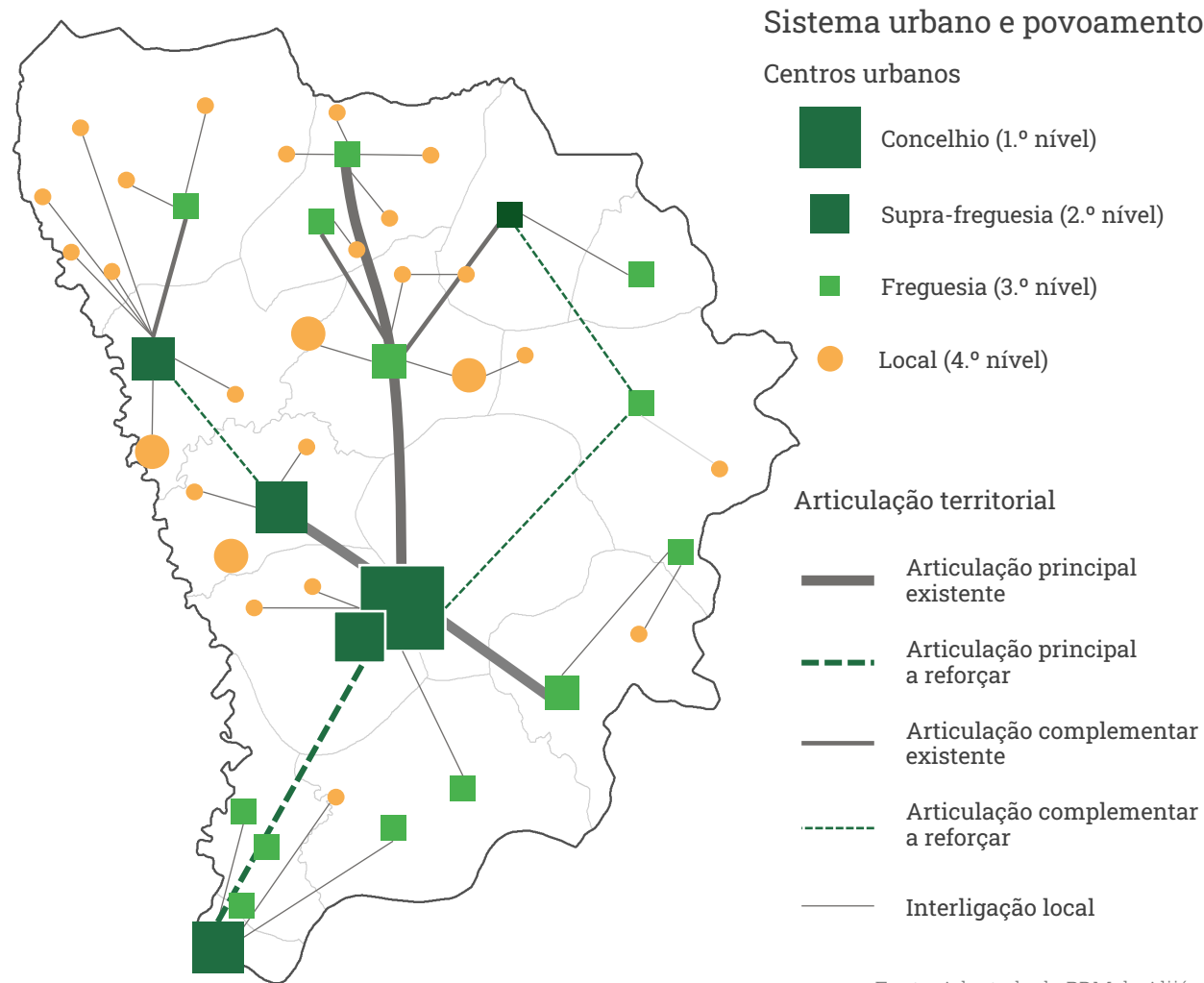
No contexto da região Douro, Alijó tem consolidado o seu posicionamento enquanto centro estruturante de nível local, com efeito polarizador sobre os territórios vizinhos.

A fragmentação da ocupação por cerca de meia centena de aglomerados com dimensões funcionais e populacionais distintas, constitui o principal entrave à consolidação de um modelo territorial coeso e equilibrado.

O eixo Alijó-Favaivos exerce um forte efeito de polarização sobre a generalidade do território concelhio, e à exceção de Sanfins do Douro, Pinhão, Vilar de Maçada e São Mamede de Ribatua, os restantes núcleos têm revelado uma crescente dificuldade em se afirmar.

É, contudo, inquestionável o papel que estes núcleos rurais (embora funcionalmente dependentes) assumem enquanto suporte do espaço rural e das atividades económicas que aí se desenvolvem, sendo ainda garante da sua salvaguarda e proteção em matéria de riscos ambientais e territoriais e, da sobrevivência da estrutura social e económica do mundo rural.

Tendo em consideração as características do território e da população, tendencialmente mais envelhecida, com menor mobilidade e necessidades específicas, é fundamental que o reforço do sistema urbano e das relações internas permita a criação de uma rede de núcleos locais capazes de prestar serviços que promovam o bem estar e a qualidade de vida das suas populações esbatendo assimetrias.



Fonte: Adaptado do PDM de Alijó

# Património

Integrado no Alto Douro Vinhateiro, área classificada como património mundial da UNESCO em 2001, Alijó para além da paisagem cultural de características ímpares dispõe de múltiplos recursos culturais e patrimoniais que conjugam paisagem, valores naturais, monumentos, lugares, tradições e costumes e que são reveladores da sua identidade, autenticidade e diversidade.

A dinamização cultural e turística de territórios de baixa densidade como Alijó encerra múltiplos desafios, e a valorização e qualificação das suas áreas urbanas e dos seus núcleos tradicionais constituem oportunidades de consolidação de iniciativas agregadoras capazes de ancorar novas dinâmicas sociais e económicas. É nestes núcleos que se encontram elementos singulares de forte simbolismo histórico-cultural e onde ocorrem importantes momentos e manifestações da cultura popular.

Os recursos patrimoniais e culturais de Alijó, que devem ser potenciados no quadro de uma estratégia integrada e de âmbito alargado, devem também ser enquadrados no contexto da estratégia de reabilitação e revitalização dos centros urbanos.



# A Política Municipal

## Reabilitação urbana



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

Na sequência da entrada em vigor do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) e reconhecendo a importância que a revitalização urbana assume para a qualificação territorial, para a melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes e para a valorização económica, social e cultural, o município de Alijó promoveu, em 2016, a delimitação de duas áreas de reabilitação urbana (ARU) – ARU de Alijó e ARU do Pinhão.

Estas ARU serão operacionalizadas por via de Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), instrumentos que, nos termos da lei, enquadram a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e que pretendem fazer convergir em cada uma dessas áreas um conjunto investimentos que, de forma integrada, materializam as grandes opções de desenvolvimento urbano para os dois principais centros urbanos concelhios.

A delimitação da ARU de Sanfins do Douro vem, assim, dar continuidade ao compromisso do município de Alijó para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, procurando contrariar a degradação e obsolescência do seu tecido urbano, incentivando a reabilitação do edificado (privado), com suporte na requalificação e dinamização do espaço público.



# 3

## Caracterização da ARU de Sanfins do Douro

# Critérios de delimitação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sanfins do Douro foi realizada através de um conjunto de critérios com o objetivo de se criar uma área particularmente homogénea, consolidada e coerente.

Estes critérios são tidos como tendo uma abrangência largada, incorporando aspetos de natureza humana, física, material e imaterial, com o propósito de definir uma unidade urbana homogénea.

O perímetro da ARU de Sanfins do Douro corresponde a uma área urbana consolidada, classificada no PDM de Alijó como tendo uma hierarquia de rede urbana de nível 2, como espaço central de nível 2 e como espaço residencial de nível 1.

A partir destas especificidades foram utilizados os seguintes critérios para a delimitação:

- Coerência com a configuração da malha urbana, sua evolução e formas de ocupação, integrando na ARU o núcleo antigo e os espaços de maior centralidade, onde se concentram os principais elementos identitários da aldeia;
- Integração da área urbana onde se verifica uma maior concentração de edifícios com necessidades de intervenção, cerca de três

quartos dos edifícios exige necessidade de reparação;

- Integração das áreas com maior concentração de diversidade de funções urbanas (habitação, comércio, serviços, infraestruturas e equipamentos), que motivam a dinâmica de procura do território; Conformidade com os objetivos de desenvolvimento urbano listados no PDM, designadamente a necessidade de controlar a construção foram dos perímetros urbanos e em zonas de elevada sensibilidade natural, bem como definir uma hierarquia urbana, bem estruturada e com vocações dos aglomerados bem definidas em todo o território municipal, de forma a garantir uma efetiva equidade territorial no acesso a bens e serviços públicos fundamentais.

É importante referir que a ARU de Sanfins do Douro integra duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), nomeadamente:

- UOPG n.º 4 – PP do Centro Histórico de Sanfins do Douro;
- UOPG n.º 5 – PU de Sanfins do Douro.

A UOPG n.º 4 tem como objetivo a reabilitação e valorização do aglomerado urbano que apresenta um conjunto edificado representativo da

arquitetura tradicional Duriense e elementos edificados de grande valor patrimonial.

A UOPG n.º 5 tem como finalidade o ajuste da área urbana à realidade existente, dotá-la ao mesmo tempo, de uma área de crescimento de forma ordenada que permitam contribuir para o reforço da polarização dos aglomerados centrais, nomeadamente a sede de concelho, Favaios e Sanfins do Douro.


A partir destes contextos encontram-se os critérios para a delimitação da ARU de Sanfins do Douro. A Aldeia de Sanfins do Douro é o segundo maior polo populacional do concelho afirmando-se como um centro urbano regional (juntamente com Alijó e Favaios). É também fundamental a promoção a coesão territorial para a construção de equilíbrios necessários para travar as dinâmicas regressivas que se têm observado nas últimas décadas neste território.

# Planta de delimitação



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



 Área de Reabilitação Urbana de Sanfins do Douro

N



0 250 500 m

# Enquadramento

A ARU de Sanfins do Douro ocupa cerca de 0,68 km<sup>2</sup> da área total da freguesia (17,09 km<sup>2</sup>). Abrange grande parte do centro urbano contendo 71,73% (736 de 1026) dos edifícios presentes na freguesia. A ARU de Sanfins do Douro integra o centro histórico da aldeia, que apresenta uma arquitetura tradicional Duriense com elementos edificados de grande valor patrimonial.

A ocupação de Sanfins do Douro remonta aos tempos pré-históricos e atualmente é a segunda freguesia do concelho de Alijó com maior número de residentes. Inserida na Região Demarcada do Douro, pertence também ao Alto Douro Vinhateiro, património mundial da UNESCO desde 2001. Tem uma paisagem característica da região, surge encavalitada numa colina, entre vinhas e extensos olivais.

No centro histórico encontram-se edifícios importantes para o desenvolvimento cultural e económico da região como a antiga adega cooperativa, os bombeiros voluntários, a igreja matriz, a associação cultural e social de Sanfins do Douro e a Fundação Casa – Museu Maurício Penha.

Pelos dados estatísticos do INE no momento censitário de 2021 referentes às subsecções

estatísticas presentes na ARU de Sanfins do Douro, cerca de 70% dos edifícios foram construídos até 1980 e cerca de metade do total de edifícios (389 em 747) presentes necessita de reparação.

Todos os edifícios presentes na ARU são exclusivamente residenciais, existindo 761 alojamentos, em que 358 estão vagos ou são de residência secundária.

Com a publicação dos Censos de 2021 o INE publicou também os Lugares Censitários que são aglomerados populacionais com dez ou mais alojamentos destinado à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias. A delimitação da ARU de Sanfins do Douro integra um lugar censitário, o de Sanfins do Douro.

A delimitação dos lugares censitários é produzida pelos Municípios, num processo feito com a articulação entre o INE, as Entidades Intermunicipais (Comunidades Intermunicipais e Áreas Metropolitanas) e os Municípios. As opções metodológicas aplicadas pelos municípios privilegiaram a utilização da informação no âmbito do processo de revisão dos PDM, nomeadamente os perímetros urbanos e perímetros de outros

aglomerados. Os lugares censitários de 2021, contêm informação estatística referente aos edifícios, alojamentos, agregados domésticos e população residente.

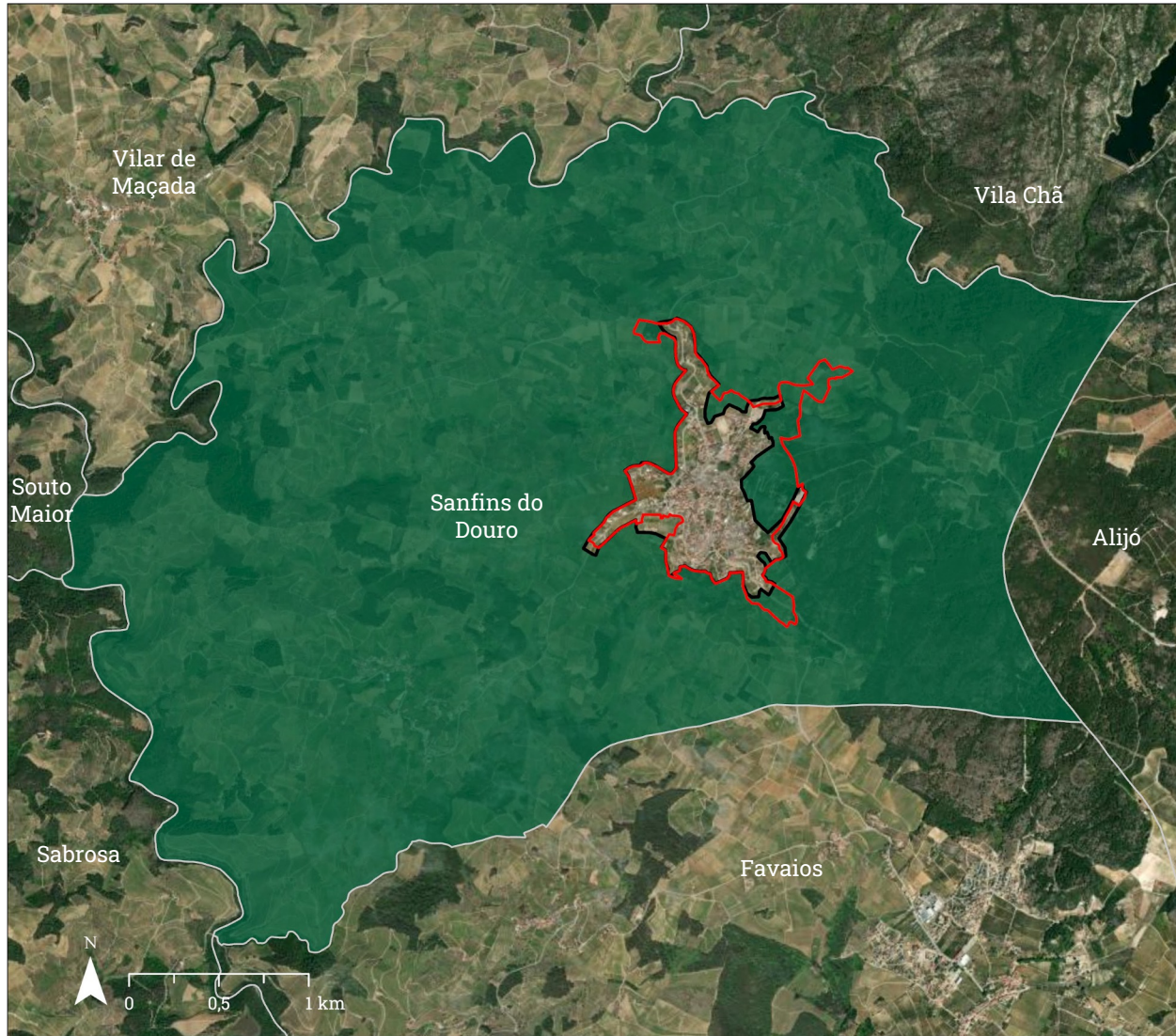
A delimitação dos lugares censitários não coincide com a delimitação das subsecções, existindo assim diferenças estatísticas entre as duas.

O lugar censitário de Sanfins do Douro integra a zona mais urbana e central da aldeia, abrangendo também o santuário da Nossa Senhora da Piedade. Concentra um total de 736 edifícios (78% do total da freguesia), 750 alojamentos (71% do total da freguesia), 399 agregados domésticos privados (77% do total da freguesia) e 984 residentes (78% do total da freguesia).



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

# ARU na Freguesia de Sanfins do Douro



## Freguesia de Sanfins do Douro

**1 026** edifícios clássicos

**1 052** alojamentos

**520** agregados domésticos privados

**1 256** indivíduos

## ARU de Sanfins do Douro

**740** edifícios clássicos

**754** alojamentos

**400** agregados domésticos privados

**987** indivíduos

% na  
freguesia

**72%**

**72%**

**77%**

**79%**

Freguesia de Sanfins do Douro
  ARU de Sanfins do Douro
  Lugar Censitário de Sanfins do Douro



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

# O tecido urbano

- 1 – Cemitério
- 2 – Antiga Adega Cooperativa
- 3 – Bairro do Fundo de Fomento
- 4 – Igreja Matriz
- 5 – Fundação Casa – Museu Maurício Penha
- 5 – Rua Eng. Armindo Forte, Rua 1º de Maio e Rua da Fraga
- 6 – Rua do Rossio, Rua Direita e Rua dos Anjos
- 7 – Rua da Tenda
- 8 – Rua do Concelho, Rua da Azenha e Rua do Eng. Armindo Forte
- 9 – Rua da Portela, Rua do Concelho e Rua da Azenha
- 10 – N322, Rua da Portela e Largo do Pátio
- 11 – Rua do Souto
- 12 – Rua 1º de Maio, Rua Sebastião Maria e Bairro da Boavista
- 13 – Rua Sebastião Maria e Rua do Castelo
- 14 – N322 Rua da Figueira Velha e Rua do Muro
- 15 – Travessa da Fontinha
- 16 – N322, Rua do Muro e Rua das Forçadas
- 17 – Bairro Nossa Senhora da Piedade



Favaios – 3,1km  
Alijó – 6,6km

# População residente

Em 2021, a ARU de Sanfins do Douro contabilizava 987 residentes, o que corresponde a 79% dos residentes da freguesia e 9% dos residentes no município de Alijó.

A população do sexo feminino era maioritária e contava com 505 residentes, mais 23 do que a população do sexo masculino (482 residentes). Entre os momentos censitários de 2011 e 2021 registou-se uma diminuição do número de residentes, mas mais vincada nos residentes do sexo feminino (perda de 16%, o que corresponde a menos 97 face a 2011), ao passo que a diminuição dos residentes do sexo masculino se situou nos 13% (menos 70).

Com uma área de cerca de 0,68 km<sup>2</sup>, a ARU de Sanfins do Douro apresentava, em 2021, uma densidade populacional de 1 451 hab/km<sup>2</sup>. A maior concentração de residentes encontrava-se na subsecção onde se encontra a antiga adega cooperativa (81 residentes). As três subsecções com maior número de residentes concentravam um quinto da população total da ARU.

A ARU engloba 40 subsecções estatísticas sendo que mais de 50% da população (505) reside em 11 das 40 subsecções.

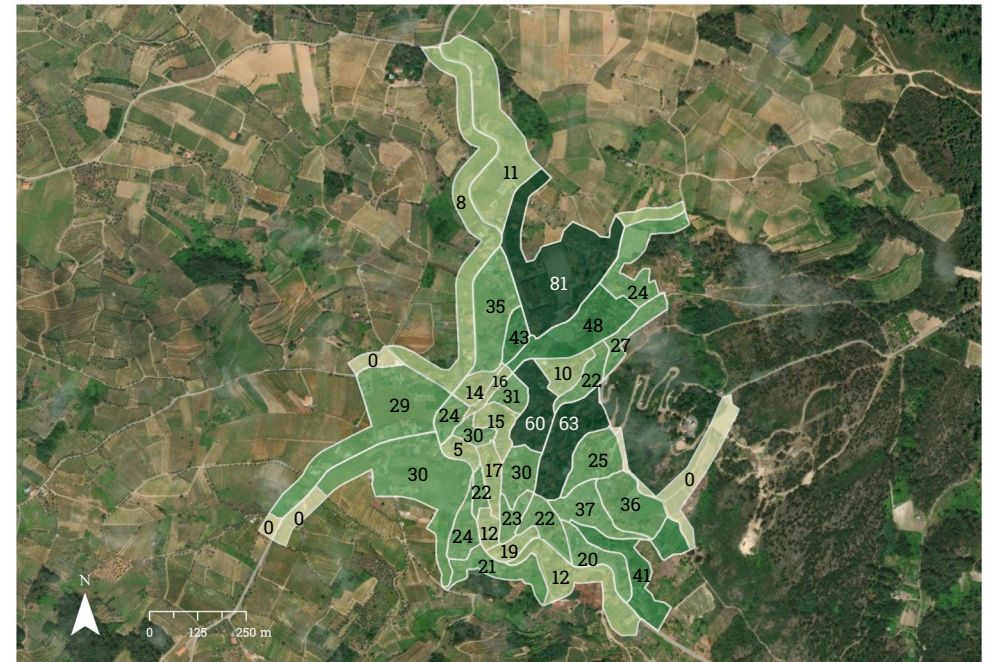
## População residente na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

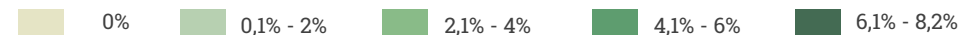
 **987**  
RESIDENTES

**9,4%**  
DO CONCELHO

 **14%** ENTRE 2011 E 2021



% de indivíduos por total de residentes em 2021 (por subsecção)



Números no mapa: Indivíduos em 2021

# Dinâmica demográfica

Entre 2011 a 2021, a ARU de Sanfins do Douro perdeu 166 residentes, o que corresponde a uma contração de 14% da sua população.

Esta dinâmica demográfica regressiva foi mais acentuada face às perdas populacionais observadas no município de Alijó (11%) e na região do Douro (10%) e mostram um contexto de perdas populacionais significativas nas últimas duas décadas: a ARU de Sanfins do Douro perdeu cerca de 28% dos seus residentes face a 2001 (386 pessoas).

Apesar de entre 2011 e 2021 ter havido acréscimo populacional em oito subsecções, o número de residentes ganho não compensa as perdas que ocorreram em 28 subsecções; a registar ainda quatro subsecções sem residentes.

No computo geral, foi a zona central da vila, entre a igreja matriz e a EN322, aquela que mais população perdeu. A subsecção que integra a igreja matriz perdeu 27 residentes, e o maior ganho de população ocorreu na subsecção que engloba a antiga adega cooperativa que dispõe agora de mais 29 residentes.



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

Varição da população residente na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

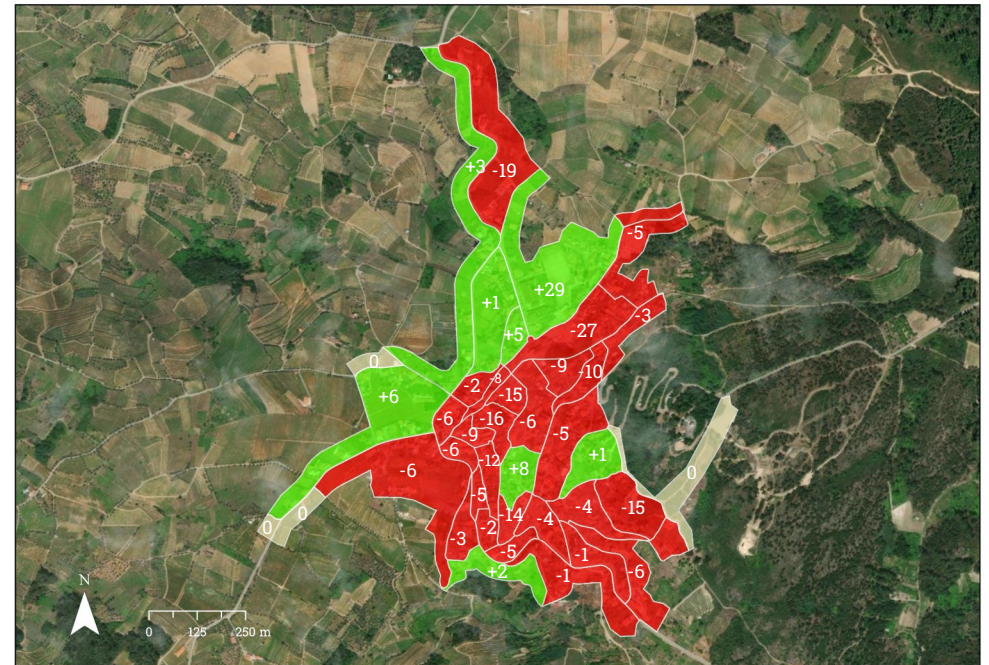


**-166**

RESIDENTES  
ENTRE 2011 E 2021

**11,4%**

DA PERDA DE POPULAÇÃO  
NO CONCELHO



Taxa de variação do número de indivíduos por subsecção (2011 -2021)

■ Taxa de variação negativa (-0,63 a -0,1)

■ Taxa de variação nula (0)

■ Taxa de variação positiva (0,1 a 0,6)

Números no mapa: Diferença entre o n.º de indivíduos entre 2011 e 2021

# Famílias

Em 2021, a ARU de Sanfins do Douro registava 400 agregados domésticos privados distribuídos por 297 núcleos familiares, representando 77% do total da freguesia e 9% do total do concelho.

Estes números traduzem a perda de 64 núcleos familiares na ARU de Sanfins do Douro na última década censitária, resultado sobretudo da perda de população residente, mas também das alterações ocorridas na configuração das famílias. À semelhança do verificado para a população, também em relação aos núcleos familiares a ARU regista uma perda superior à observada no concelho (-12%) e na região do Douro (-10%).

É na envolvente à antiga adega cooperativa que se verifica a maior concentração de núcleos familiares, sendo também esta a subsecção a registar o maior acréscimo de núcleos familiares (+4). Acompanhando o que se tinha já observado em relação à população, é a área onde se encontra a igreja matriz aquela que maior número de núcleos familiares perde (-7).

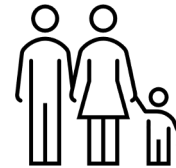
Dos 297 núcleos familiares existentes em 2021, apenas 115 (38%) têm filhos, consequência do envelhecimento populacional que afeta não apenas o concelho de Alijó mas todo o país, resultado da acentuada quebra da natalidade e da migração da população mais jovem e em idade ativa para a faixa litoral ou para fora do país..



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

## Núcleos Familiares na ARU

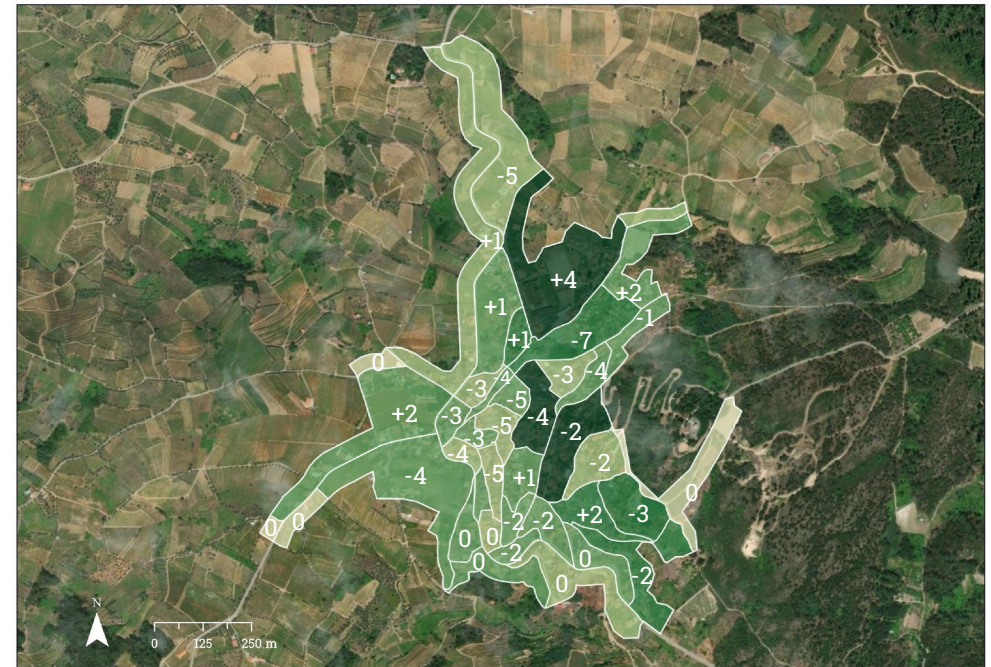
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



**297**  
NÚCLEOS  
FAMILIARES

**9,1%**  
DO CONCELHO

**18%** ENTRE 2011 E 2021



Número de núcleos familiares (por subsecção)



Números no mapa: Diferença entre o n.º de núcleos familiares entre 2011 e 2021

# Indivíduos

O resultado do Censos 2021 evidencia o envelhecimento da ARU de Sanfins do Douro – cerca de um terço da população residente tinha 65 ou mais anos, sendo o único grupo etário que cresce em relação a 2011. Ainda assim, e apesar do acentuado decréscimo da população com menos de 15 anos, na ARU o índice de envelhecimento (rácio entre a população com 65 ou mais anos e a população dos 0 aos 14 anos) encontra-se ligeiramente abaixo do referencial do concelho (344 na ARU e 361 no concelho).

A população jovem (0-14 anos) registou uma perda de 29 indivíduos, correspondendo, em 2021, a cerca de 10% do total de residentes na ARU. Em termos de distribuição territorial, verifica-se uma maior proporção (28,6%) no setor sul de Sanfins do Douro (Mapa A). O escalão etário entre 15 e 24 anos (Mapa B) foi aquele que mais se retraiu (perdeu 50 indivíduos), sendo também o que possui menor representatividade na população residente (8%).

A faixa etária dos 25 aos 64 anos (Mapa C), embora tenha perdido 81 indivíduos entre 2011 e 2021, permanece aquela com maior peso na população total da ARU (48%), registando uma distribuição territorial relativamente homogénea (Mapa C).

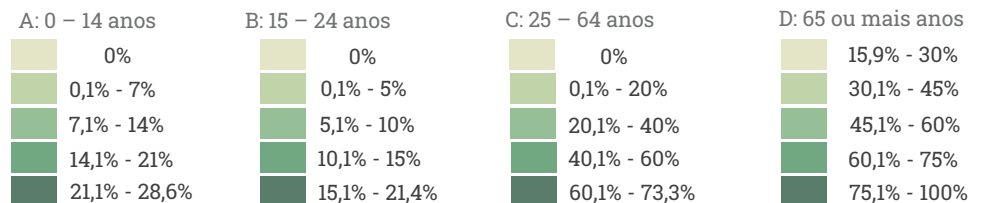
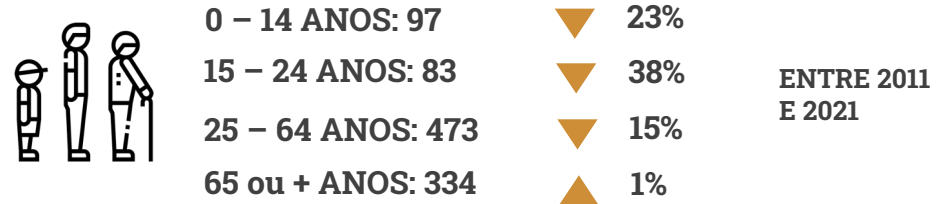
Os indivíduos com 65 ou mais anos correspondem a 34% do total de residentes, havendo pelo menos uma pessoa deste escalão etário a residir em todas as subsecções estatísticas integradas na ARU (Mapa D).



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

% de indivíduos por grandes grupos da faixa etária na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



# População jovem

O índice de dependência de jovens traduz a relação entre a população jovem e a população em idade ativa e é definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas entre os 0 e 14 anos de idade e o número de pessoas que têm entre 15 e 64 anos.

O valor do índice de dependência de jovens na ARU de Sanfins do Douro em 2021 é de 17,4 jovens por cada 100 pessoas em idade ativa, proporção ligeiramente superior à do concelho (15,8). Este valor manteve-se relativamente estável, face a 2011, resultado de um decréscimo equilibrado da população que integra ambos os grupos etários.

O setor envolvente à Rua 1º de Maio contabiliza um quinto do total dos residentes jovens, embora seja a subsecção que integra a antiga adega cooperativa aquela que contabiliza maior número de residentes com menos de 15 anos (10).

Notar que, em 2021, em 12 subsecções estatísticas (num total de 40) residia apenas um indivíduo com idade entre os 0 e os 14 anos, em seis não houve qualquer registo de indivíduos nesta faixa etária, sendo que em cinco destas também não residia ninguém com idade entre os 15 aos 64 anos.



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

Índice de dependência de jovens na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



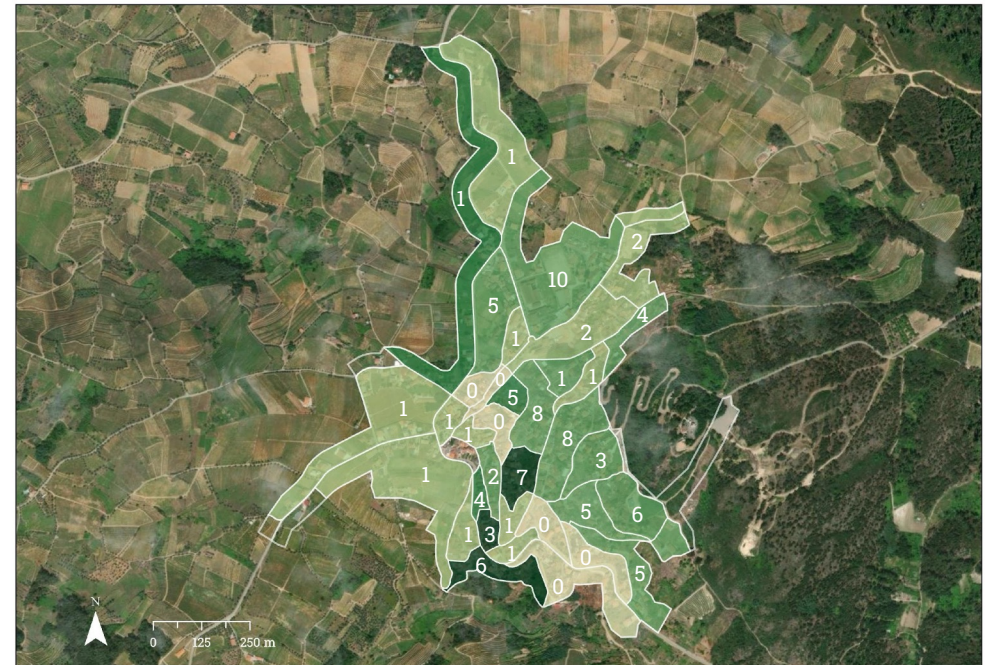
**17,4**

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE JOVENS NA ARU

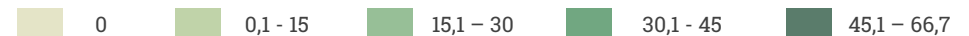
**15,8**

ÍNDICE  
DE DEPENDÊNCIA  
DE JOVENS NO CONCELHO

▼ **0,89** ENTRE 2011 E 2021



Índice de dependência de jovens (por subsecção)



Números no mapa: Indivíduos entre os 0 e 14 anos

# População idosa

O índice de dependência de idosos representa a relação entre a população mais envelhecida e a população em idade ativa e é definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos de idade e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos.

Entre 2011 e 2021 o índice de dependência de idosos na ARU de Sanfins do Douro aumentou de 48,2 para 60,1, resultado do aumento da população com mais de 65 anos, mas, neste caso em particular, da acentuada diminuição do número de indivíduos que têm entre 15 e 64 anos (-131 face a 2011). Este facto posiciona a ARU de Sanfins do Douro numa situação ligeiramente mais desfavorável face ao concelho, ambas encerrando significativos desafios sociais e económicos

A maior concentração de população idosa encontra-se na envolvente à antiga adega cooperativa (28), no bairro Fundo de Fomento (21) e na envolvente à igreja matriz (19), agregando um quinto dos residentes desta faixa etária.

Considerando a relação com a população em idade ativa (15-64 anos), há a registar quatro subsecções estatísticas onde o número de indivíduos com 65 ou mais anos supera os primeiros.

## Índice de dependência de idosos na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



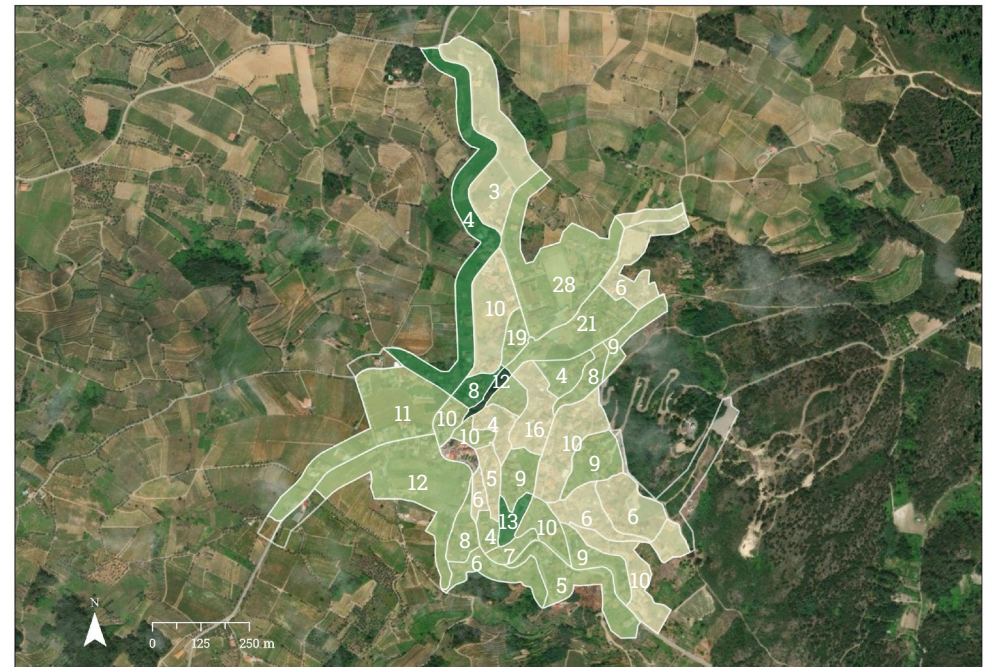
# 60,1

ÍNDICE MÉDIO DE  
DEPENDÊNCIA DE  
IDOSOS NA ARU

# 56,9

ÍNDICE MÉDIO DE  
DEPENDÊNCIA  
DE IDOSOS NO CONCELHO

▲ **11,9** ENTRE 2011 E 2021



Índice de dependência de idosos (por subsecção)



Números no mapa: Indivíduos com 65 ou mais anos

# Famílias e alojamentos

A dinâmica demográfica regressiva a que se tem assistido, tem, inevitáveis, consequências nas dinâmicas urbanas em geral, e sobre o tecido edificado e a função habitacional, em particular.

A perda populacional tem associada um crescente esvaziamento do parque habitacional da ARU de Sanfins do Douro – em 2021 no interior da ARU encontravam-se 753 alojamentos familiares e apenas 297 núcleos familiares, o que resulta num rácio bastante baixo, embora em linha com o registado no concelho.

Na globalidade das subsecções verifica-se um acentuado desequilíbrio entre famílias e alojamentos, com os segundos a superar as primeiras em todas as unidades territoriais. Ainda assim verifica-se uma forte heterogeneidade no interior da ARU: na subsecção estatística circundada pela EN322/ Largo do Pátio/ Rua da Portela foi recenseado apenas 1 núcleo familiar face a 15 alojamentos (rácio 0,07); e na subsecção que integra o cemitério o rácio foi de 0,77 núcleos familiares por alojamento familiar (10 núcleos familiares para 13 alojamentos).

Entre 2011 e 2021 registou-se uma diminuição de 64 núcleos familiares e 24 alojamentos familiares, tendo sido no núcleo em torno da igreja matriz que se registou a maior redução em ambos os indicadores – menos oito núcleos familiares e 19 alojamentos familiares – acompanhando a já referida perda populacional.

Núcleos familiares por alojamentos familiares na ARU

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021



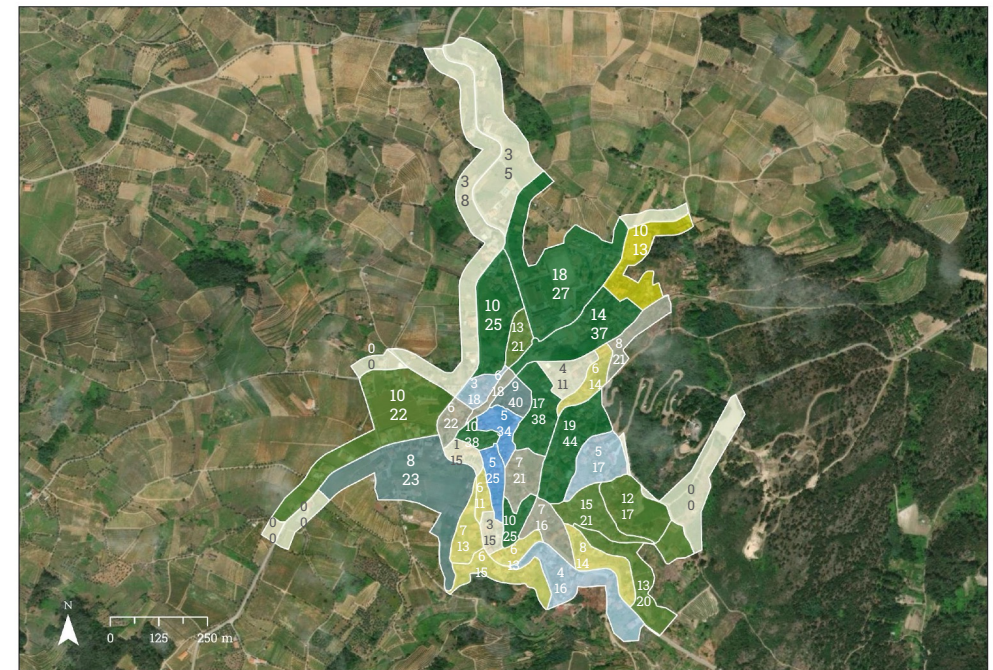
**0,39**

RÁCIO MÉDIO ENTRE  
NÚCLEOS E ALOJAMENTOS  
FAMILIARES NA ARU

**0,40**

RÁCIO MÉDIO ENTRE  
NÚCLEOS E ALOJAMENTOS  
FAMILIARES NO CONCELHO

▼ **0,07** ENTRE 2011 E 2021



Núcleos familiares  
Alojamentos familiares

N.º elevado de núcleos familiares e baixo n.º de alojamentos familiares

N.º elevado de núcleos familiares e de alojamentos familiares

Números no mapa:  
Superior: n.º de núcleos familiares;  
Inferior: n.º de alojamentos familiares

Baixo n.º de núcleos familiares e de alojamentos familiares

Baixo n.º de núcleos familiares e n.º elevado de alojamentos familiares



# Idade dos edifícios

No parque edificado presente na ARU de Sanfins do Douro caracteriza-se pelo envelhecimento dos seus edifícios – 510 edifícios têm 40 ou mais anos – que se traduz, inevitavelmente, na presença de significativo número de edifícios com sinais de degradação e a exigirem intervenções de reabilitação.

Em sintonia com o registado na generalidade do concelho (e da região), a partir da década de 80 do século passado observou-se uma desaceleração da dinâmica construtiva na ARU, que na mais recente década foi quase residual. Entre 1981 e 2000 foram construídos 183 edifícios (25%), entre 2001 e 2010 34 edifícios (5%) e entre 2011 e 2021 apenas 13 edifícios (2%), estes distribuídos por 12 das 40 subsecções e sobretudo nas zonas periféricas da ARU.

O maior peso de edifícios anteriores a 1980 por total de edifícios encontra-se na envolvente à Travessa da Fontinha, que não regista qualquer construção nos últimos 40 anos – dos 25 edifícios existentes nesta subsecção 22 são anteriores a 1960.

As crises económico-financeiras que o país atravessou nas últimas décadas produziram significativos impactos em setores de atividade mobilizadores dos territórios de baixa densidade, que aliados ao declínio populacional e ao despovoamento de núcleos tradicionais como Sanfins do Douro, tem contribuído para o agravamento da degradação do tecido urbano que importa inverter, promovendo processos de regeneração capazes de concertar a intervenção pública e privada.

% de edifícios por época de construção no total de edifícios da ARU  
Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

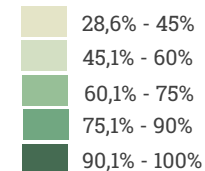


**68,9%**  
DOS EDIFÍCIOS  
CONSTRUÍDOS  
NA ARU ATÉ 1980

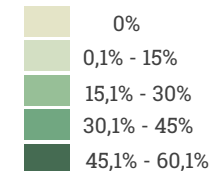
**56,3%**  
DOS EDIFÍCIOS  
CONSTRUÍDOS  
NO CONCELHO ATÉ 1980



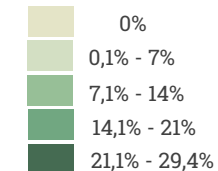
A: até 1980



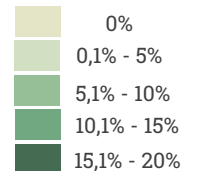
B: entre 1981 e 2000



C: entre 2001 e 2010



D: entre 2011 e 2021





# Alojamentos de residência habitual

À semelhança do verificado para o concelho, também na ARU de Sanfins do Douro pouco mais de metade dos alojamentos familiares são ocupados como residência habitual – 53% na ARU e 51% em Alijó.

Notar, contudo, que entre 2011 e 2021 a ARU “perdeu” 54 alojamentos familiares de residência habitual, fruto do decréscimo populacional motivado pela saída de residentes. É no Bairro do Fundo de Fomento que se encontra a maior proporção (90,5%) de alojamentos familiares ocupados como residência habitual (19 num total de 21).

O maior número de alojamentos familiares de residência habitual (24) pertence às subsecções que incorporam a igreja matriz e a envolvente à Rua 1º de Maio/Rua Sebastião Maria/ Bairro da Boavista.

Dos 400 alojamentos de residência apenas um quarto apresenta condições de acessibilidade para cadeiras de rodas – situação equiparada a mobilidade reduzida – o que num contexto social marcado pelo envelhecimento coloca alguns entraves à mobilidade, qualidade de vida e bem-estar dos residentes.

Residual é a expressão do arrendamento, tendo sido identificados apenas 39 alojamentos arrendados (9,8%), acompanhando o registado no concelho – em Alijó 10,5% dos alojamentos são arrendados.

Alojamentos de residência habitual

Fonte: INE, Censos 2011 e 2021

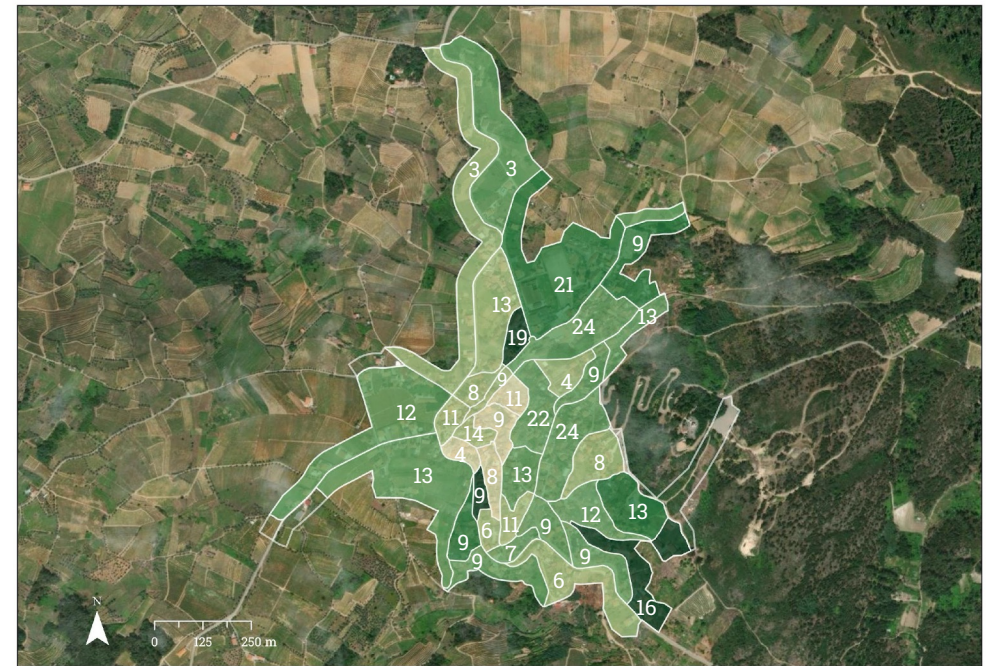


**400**

**ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL NA ARU**

**9,1%**  
DO CONCELHO

**12%** ENTRE 2011 E 2021



% de alojamentos de residência habitual por total de alojamentos (por subsecção)



Números no mapa: Alojamentos familiares de residência habitual

# Residência secundária ou alojamentos vagos

Em contraponto ao enunciado, dos 753 alojamentos familiares que se encontram no interior da ARU de Sanfins do Douro, 353 estão vagos ou são de residência secundária, o que representa 8,3% do total do concelho, mantendo a proporção relativa ao total de alojamentos.

O peso dos alojamentos vagos ou de residência secundária assume maior preponderância (em termos relativos e absolutos) na zona central da ARU, embora todas as subsecções estatísticas tenham pelo menos dois alojamentos nestas circunstâncias.

Assinalar que as áreas onde se encontra a maior proporção de alojamentos vagos ou de residência secundária serem também aquelas que apresentam maior proporção de edifícios com necessidade de reparação, espelhando o facto de que nada contribui mais para a degradação do tecido urbano do que o esvaziamento populacional.

Fundamentais para o processo de revitalização social e económica da ARU de Sanfins do Douro serão os alojamentos que se encontrem vagos e que não se encontrem no mercado de venda ou arrendamento, pelo papel que poderão assumir dinamização da função habitacional e na refuncionalização da ARU.

Alojamentos vagos ou de residência secundária

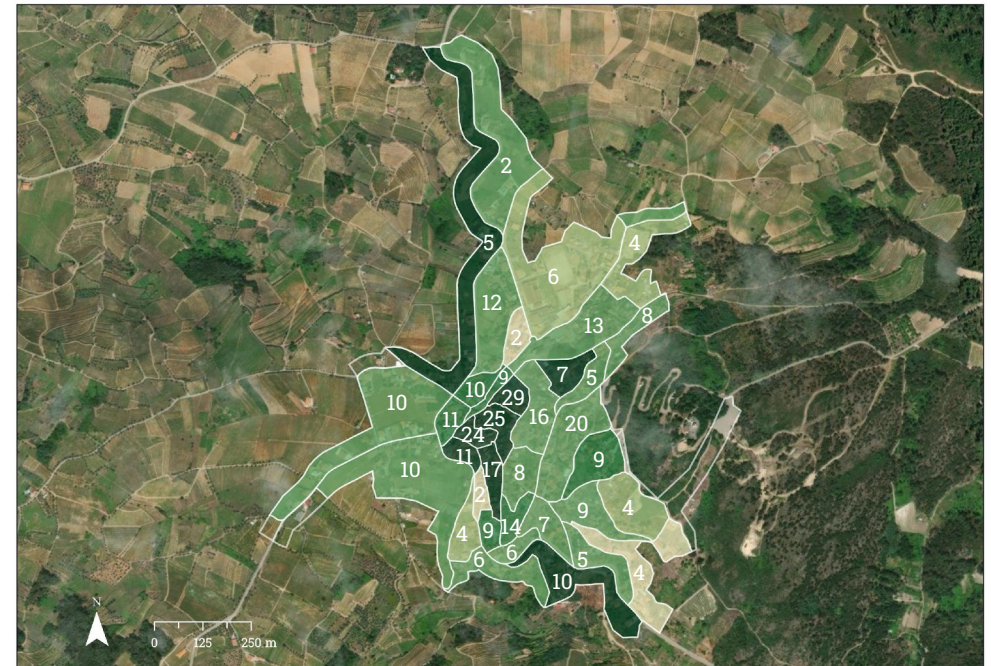
Fonte: INE, Censos 2021



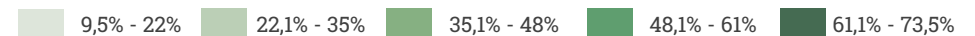
**353**

**ALOJAMENTOS VAGOS  
OU DE RESIDÊNCIA  
SECUNDÁRIA NA ARU**

**8,3%**  
DO CONCELHO



% de alojamentos vagos ou de residência secundária por total de alojamentos (por subsecção)



Números no mapa: Alojamentos vagos ou de residência secundária



# Património

Para além da paisagem cultural que circunda Sanfins do Douro, o interior da ARU encerra um conjunto de ativos patrimoniais de grande riqueza que constituem um testemunho do passado deste território e devem ser integrados numa estratégia de desenvolvimento urbano ampla e articulada, para que a sua valorização e preservação sejam reconhecidas como intervenções prioritárias.

Disseminado pelo interior da ARU é possível encontrar diversos elementos singulares relevantes, expressão da história local e cuja reabilitação, valorização e dinamização têm um papel a desempenhar na qualificação urbana de Sanfins do Douro. De entre estes destacam-se:

- A Igreja Paroquial, exemplar de arquitetura religiosa barroca concluída em 1727;
- A antiga residência episcopal, edifício do séc. XVIII com três pisos e planta em L e que apresenta as armas dos arcebispos de Braga;
- O solar dos Condes de Vinhais, casa brasonada do séc. XVIII com capela;
- A Casa-Museu Maurício Penha, inserida em edifício setecentista que acolhe o espólio artístico do escultor pertencente à fundação homónima (constituída em 1989);
- A casa de arquitetura vernacular onde nasceu o padre Manuel da Nóbrega em 1517, fundador da cidade de São Paulo;

A vila é também palco de importantes eventos e manifestações culturais de características ímpares, com destaque para a romaria de Nossa Senhora da Piedade, acolhendo ainda diversos grupos e associações culturais e recreativas promotoras da cultura e identidade locais.



Casa onde nasceu P. Manuel da Nóbrega



Antiga residência episcopal



Casa-Museu Maurício Penha



Igreja Paroquial

# Ambiente urbano



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

A ARU de Sanfins do Douro integra um dos principais centros urbanos de Alijó, que em conjunto com Favaios e Alijó estrutura o principal eixo de polarização urbana do concelho; estes três núcleos urbanos concentravam em 2021 1/3 da população residente.

Habitada desde a pré-história a vila de Sanfins do Douro encontra-se posicionada numa colina rodeada de vinhas e olivais, no limite da Região Demarcada do Douro, e caracteriza-se por possuir uma comunidade com identidade muito característica.

A ARU de Sanfins do Douro tem vindo a perder população nas últimas décadas, com reflexos mais específicos no envelhecimento do território e com efeitos mais amplos na degradação do tecido urbano. De facto, as dinâmicas demográficas das últimas décadas mostram um quadro exigente pautado por importantes desafios à sustentabilidade e ao desenvolvimento, não só de Sanfins do Douro, mas também do concelho de Alijó e da generalidade da região duriense.

A vitalidade económica e social na ARU de Sanfins do Douro têm sido particularmente afetadas por este declínio populacional. A atividade económica no interior da ARU, que há cerca de duas décadas apresentava um fulgor

diferenciador no contexto local, limita-se, atualmente, a pequenos negócios de cariz familiar, restringindo-se a atividade comercial, quase em exclusivo à restauração.

Fora do principal eixo de desenvolvimento turístico do concelho (Pinhão–Favaios–Alijó), Sanfins do Douro não tem sido capaz de capitalizar potenciais sinergias que daí advenham, e que têm trazido a esses centros urbanos um renovado dinamismo, fruto, sobretudo das dinâmicas do enoturismo ou do turismo de cruzeiros.

A Adega de Sanfins do Douro, em tempos considerada uma das melhores adegas cooperativas do Douro e organismos de importância vital para a vila, viu a sua atividade encerrada devido a dificuldades financeiras, com impactos diretos na retração da dinâmica económica local e do emprego. Entretanto, parte das suas instalações foi adquirida e é aí que se encontra instalada a Folias de Baco, projeto responsável pelo ressurgimento da atividade de produção de vinhos à vila de Sanfins, resultado da crescente valorização e visibilidade que o vinho “dos altos” tem vindo a adquirir. Trata-se de um projeto inovador e irreverente, com a adega a funcionar também como uma pequena incubadora e fábrica de experiências vinícolas.



# Ambiente urbano

Embora fora da ARU, há na proximidade de Sanfins do Douro, algumas quintas e casas agrícolas que têm procurado dinamizar o setor do enoturismo na freguesia – por exemplo, a Casa dos Lagares (vinhos Fragulho) – e que apresentam elevado potencial para consolidar a atratividade local e revitalizar a economia, se assegurada a articulação com outros recursos turísticos e a integração numa intervenção de requalificação social e económica alargada a outros domínios.

O interior da ARU é palco de uma das maiores e mais emblemáticas romarias da região norte, a Romaria a Nossa Senhora da Piedade, festa que tem início no 2º domingo de agosto e que dura cinco dias, durante os quais a população da vila mais que duplica. A romaria conta com cinco procissões, sendo que um dos momentos altos da festa acontece quando se dá o encontro das procissões que saem da Igreja paroquial (com os andores de diversos santos) e do Santuário da Nossa Senhora da Piedade, de onde sai o andor com padroeira, carregado pelo grupo (Grupo Velho ou Grupo Novo) que ganhou o leilão realizado durante a manhã.

Este tipo de manifestações e singularidades locais constituem ativos diferenciadores de Sanfins do Douro no contexto local, com potencial para reposicionar a vila (e a freguesia) num quadro de valorização da atividade turística e da procura por experiências autênticas e genuínas.



# Ambiente urbano



As características da estrutura urbana e do tecido edificado – malha urbana orgânica, arruamentos estreitos, topografia acentuada, parcelas de pequena dimensão, ... – tem contribuído também para o esvaziamento e perda de funções urbanas no núcleo central da ARU.

A ARU de Sanfins do Douro assiste ao agravamento de algumas das suas fragilidades, intensificadas pela própria dinâmica demográfica, como a degradação do tecido edificado, a desqualificação do espaço público ou a redução das atividades económicas que se dirigem fundamentalmente à população residente, que exigem uma estratégia de intervenção integrada e articulada com os processos de desenvolvimento sustentável.

A necessidade de reabilitação do tecido edificado, que se observa de forma transversal na ARU, mostra-se como um problema com impactos na qualidade de vida dos residentes e na imagem urbana do território, degradando a sua atratividade. Se a reabilitação dos alojamentos de residência habitual será fundamental para garantir as condições de habitabilidade dignas e melhorar a imagem urbana do território, a reabilitação dos alojamentos de segunda residência ou dos que se encontram vagos (quase metade do total, em 2021) será decisiva, por um lado, para reforçar a atratividade do território e, por outro lado, alargar a oferta de habitação ou de alojamento local.

A dinamização socioeconómica da ARU de Sanfins depende de forma determinante da mobilização dos vários atores do território para a reabilitação e qualificação do tecido urbano que importa não descurar. Nos anos mais recentes Sanfins do Douro tem assistido ao regresso da comunidade emigrada nos Estados Unidos da América, embora sem reflexos visíveis na dinâmica de investimento e de reabilitação do parque edificado.

As necessidades de reabilitação observam-se também no contexto de edifícios emblemáticos como a antiga residência episcopal (em situação de ruína eminente), que pelo seu valor patrimonial, a sua dimensão e posicionamento pode assumir um renovado e alargado protagonismo na dinamização da ARU. A reabilitação e refuncionalização deste edifício permitiria a Sanfins do Douro dispor de um equipamento de cariz cultural com capacidade para acolher múltiplas valências e eventos de natureza diversa.

A reintegração de um edifício desta natureza na dinâmica social e cultural de Sanfins do Douro, se articulada com a atividade que já decorre na Casa-Museu Maurício Penha, que para além do espaço expositivo acolhe frequentes residências artísticas, reposiciona Sanfins do Douro na rede municipal (e regional) de equipamentos culturais.

Paralelamente, a necessidade de intervenção no espaço público, beneficiando arruamentos e melhorando a acessibilidade pedonal, será

fundamental para ir ao encontro das recomendações do programa Acessibilidades 360º ou para corrigir os constrangimentos relacionados com a circulação e segurança rodoviárias.

Também para a revitalização do comércio, é fundamental a alavancagem das intervenções de reabilitação do tecido edificado (público e privado) e do espaço público, em particular em torno do núcleo central da vila, embora se reconheça que estas poderão não ser suficientes.

A estruturação e consolidação de uma oferta de comércio e serviços de proximidade, pressupõe um crescente esforço de modernização e de flexibilização, capazes de responder às necessidades e exigências dos residentes e a uma comunidade em constante transformação.

A delimitação da ARU de Sanfins do Douro surge, assim, da necessidade de construir, num quadro de mobilização e participação dos stakeholders, uma estratégia dirigida à sua regeneração e revitalização física, económica e social.

Recuperar o dinamismo da ARU do ponto de vista da valorização dos seus elementos identitários, reforçando a projeção do território, num contexto de perda demográfica e envelhecimento populacional, mostra-se desafiante para o desenvolvimento sustentável e harmonioso das bases humana, ambiental e económica de Sanfins do Douro.

# Ambiente urbano



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



# Ambiente urbano



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



# Grandes números da ARU de Sanfins do Douro



**0,68 km<sup>2</sup>**

**3,96%** da freguesia



**987**

residentes

**9,4%** do concelho

**-14%** face a 2011



**9,8%**

da população com menos de 15 anos

**10,1%** do concelho



**33,8%**

da população com 65 ou mais anos

**9,7%** do concelho



**754**

alojamentos

**53,1%** ocupados como residência habitual



**353**

alojamentos vagos ou de residência secundária



**740**

edifícios clássicos

**9,1%** do concelho

**-3%** face a 2011



**68,9%**

dos edifícios construídos até 1980



**388**

dos edifícios com necessidade de reparação

**52,4%** do total de edifícios

# 4

## Estratégia de Reabilitação Urbana

# Estratégia de reabilitação urbana



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

As características da ocupação do concelho – marcada pela disseminação da população por um vasto conjunto de pequenos aglomerados – aliadas à tendência de perda populacional, sublinham a necessidade de consolidar a rede urbana, atribuindo aos principais núcleos urbanos maior atratividade territorial, autonomia funcional e qualidade de vida urbana, promovendo assim a coesão e sustentabilidade territoriais do município.

Sanfins do Douro apresenta-se como uma centralidade urbano-turística de relevo no sistema urbano municipal, cujas características funcionais e morfológicas têm vindo a reforçar a complementaridade com a vila de Alijó.

Estes dois núcleos configuram, à escala municipal, uma pequena região urbana contínua que polariza as principais dinâmicas territoriais do concelho, tornando-se imperativo dinamizar a reabilitação e regeneração urbana de Sanfins do Douro, tal como tem vindo a ser feito na sede do concelho.

A estratégia de intervenção para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sanfins do Douro integra-se numa abordagem estratégica mais ampla para o município, sustentada num conjunto de instrumentos e políticas municipais alinhados com as opções de desenvolvimento para o concelho de Alijó, articuladas com as estratégias e políticas multissetoriais estabelecidas para o Douro, a região Norte e o país.

As intervenções públicas realizadas até ao momento pelo município têm incidido essencialmente na melhoria e qualificação do espaço público (espaços de estadia e arruamentos). A implementação da estratégia de reabilitação urbana de Sanfins do Douro visa ampliar a atratividade do centro urbano da vila, dando continuidade ao investimento na requalificação do espaço público, promovendo a qualificação do ambiente urbano, a valorização do património material e imaterial, bem como a dinamização cultural. Para além disso, procura-se mobilizar os diversos agentes locais – privados, instituições, entre outros – para a importância da requalificação do edificado e para a afirmação da identidade e tradições locais.

É, por conseguinte, essencial que as intervenções previstas na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Sanfins do Douro contemplem o envolvimento ativo dos interessados e das forças vivas do concelho, valorizando a sua participação no processo e criando condições para a concretização efetiva das ações previstas e das metas delineadas.

Com este propósito, o Município de Alijó promoveu a auscultação de atores locais com o objetivo de aprofundar o diagnóstico dos problemas e constrangimentos e identificar oportunidades de desenvolvimento para Sanfins do Douro, elementos centrais na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU.

Desta auscultação emergiu um consenso sobre o papel da identidade religiosa da vila para o desenvolvimento territorial, embora se reconheçam um conjunto de problemas e constrangimentos que se colocam ao crescimento sustentável e equilibrado, considerando as funções desempenhadas pelo centro urbano de Sanfins do Douro e a sua importância no quadro das relações urbanas concelhias.

O dinamismo do turismo, impulsionado sobretudo pela romaria da Senhora da Piedade, tem sido acompanhado pela diversificação da oferta promovida pelas associações locais, com uma aposta na valorização dos produtos e gastronomia regionais, ajustando-se ao perfil dos turistas e visitantes. O investimento na reabilitação da antiga Adega de Sanfins do Douro, através do projeto Folias do Baco, reforça significativamente e qualitativamente a oferta turística da vila.

A dinâmica turística de Sanfins do Douro assume-se como um dos motores de desenvolvimento do território, contribuindo de forma direta e indireta para o surgimento ou desenvolvimento de outras atividades. Os atores auscultados apontam que a criação de novos negócios não só fortalece a oferta turística, como também incrementa o comércio e os serviços destinados aos residentes.

# Estratégia de reabilitação urbana

Contudo, identificaram-se algumas fragilidades no território, que condicionam o desenvolvimento de Sanfins do Douro, nomeadamente a perda populacional e o envelhecimento da população, que criam dificuldades em particular no acesso a oportunidades de emprego para os jovens, que o dinamismo das atividades turísticas ainda não consegue suprir.

Estes problemas colocam desafios mais amplos, como os relacionados com a habitação, respostas sociais, serviços de interesse geral e serviços ao consumo. Em síntese, será essencial criar as condições no centro urbano que garantam um equilíbrio entre o dinamismo turístico e a função residencial de Sanfins do Douro.

Relativamente à habitação, os atores destacaram a inexistência de um mercado de arrendamento e a dificuldade em promover a reabilitação de edifícios em mau estado de conservação. As intervenções enfrentam, frequentemente, entraves

relacionados com a idade avançada dos proprietários ou dos herdeiros, que habitualmente residem fora da vila. Paralelamente, o ordenamento urbano de Sanfins do Douro coloca constrangimentos às vivências diárias da população residente e visitantes. Foram identificados pelos atores auscultados, os problemas relacionados com arruamentos que condicionam a acessibilidade e mobilidade dentro do centro urbano, designadamente o acesso dos veículos, incluindo os de socorro, que prejudicam uma população cada vez mais envelhecida e vulnerável com necessidades específicas.

Os atores auscultados enfatizam que os elementos diferenciadores de Sanfins do Douro são fundamentais para o desenvolvimento socioeconómico e sustentável do território. Para tal, é imprescindível mobilizar os atores locais na dinamização do território, assegurando a articulação entre os diversos intervenientes e garantindo a coerência das intervenções a realizar durante a vigência da ORU.



PERU  
SANFINS  
DO DOURO



ALIJO



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

# Processo de auscultação

”

Sanfins do Douro é uma vila com turismo predominantemente religioso

”

Emigrantes reformados reabilitam para voltar a Sanfins do Douro

”

Juventude adere às associações locais



# Enquadramento nas opções de desenvolvimento municipal

O PDM integra Sanfins do Douro no nível II do sistema urbano municipal, para o qual estabeleceu medidas de promoção da sua requalificação, reforçando a consolidação e polarização do núcleo central e a estruturação da sua envolvente.

É neste contexto que o desafio central da estratégia de desenvolvimento urbano para Sanfins do Douro resulte da necessidade de contrariar a tendência de esvaziamento populacional e de afirmar a sua centralidade enquanto centro urbano de importância estruturante para a coesão territorial de Alijó.

Este objetivo reconhece a necessidade de dinamizar a reabilitação do centro urbano de Sanfins do Douro enquanto mecanismo essencial de melhoria da qualidade de vida urbana e enquanto agente mobilizador de novas dinâmicas sociais e transformações territoriais e económicas.

Reconhecendo aqueles que são os atuais constrangimentos e encarando os principais desafios que se colocam à ORU de Sanfins do Douro, foi definido um Objetivo Estratégico central, que se desdobra num conjunto de objetivos específicos mobilizadores das intervenções de reabilitação e regeneração urbana de Sanfins do Douro.

Estes objetivos assumem, naturalmente, total aderência aos objetivos e princípios gerais da política de reabilitação urbana nacional, designadamente os artigos 3.º e 4.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

## Objetivo estratégico

Requalificar Sanfins do Douro, melhorando a sua atratividade e consolidando a complementaridade com Alijó

<b>Objetivo Específico 1.</b>	Reabilitar o parque edificado (público e privado), dinamizando a ocupação da vila e criando condições para a refuncionalização dos edifícios.
<b>Objetivo Específico 2.</b>	Requalificar o espaço público melhorando as suas condições de utilização, qualificando o ambiente urbano e fomentando o aparecimento de novas dinâmicas sociais e económicas.
<b>Objetivo Específico 3.</b>	Consolidar a divulgação do património cultural, dos recursos endógenos e dos elementos singulares, enquanto fatores de diferenciação e valorização da identidade local e da competitividade urbana.
<b>Objetivo Específico 4.</b>	Modernizar as redes e os sistemas de infraestruturas urbanas e requalificar os equipamentos de utilização coletiva, implementando soluções de gestão mais eficientes, sustentáveis e resilientes.
<b>Objetivo Específico 5.</b>	Promover a melhoria geral da mobilidade, tornando o espaço público mais inclusivo, capaz de acolher a intermodalidade e a convivência de diversos modos de transporte em condições de segurança e conforto.
<b>Objetivo Específico 6.</b>	Reposicionar o espaço urbano enquanto centro nevrálgico do processo de descarbonização, implementando medidas de eficiência energética nos edifícios e espaço público.
<b>Objetivo Específico 7.</b>	Dotar o espaço urbano de medidas de adaptação às alterações climáticas, implementando soluções que permitam mitigar os efeitos de fenómenos extremos.

5

Prazo  
de execução

# Prazo de execução

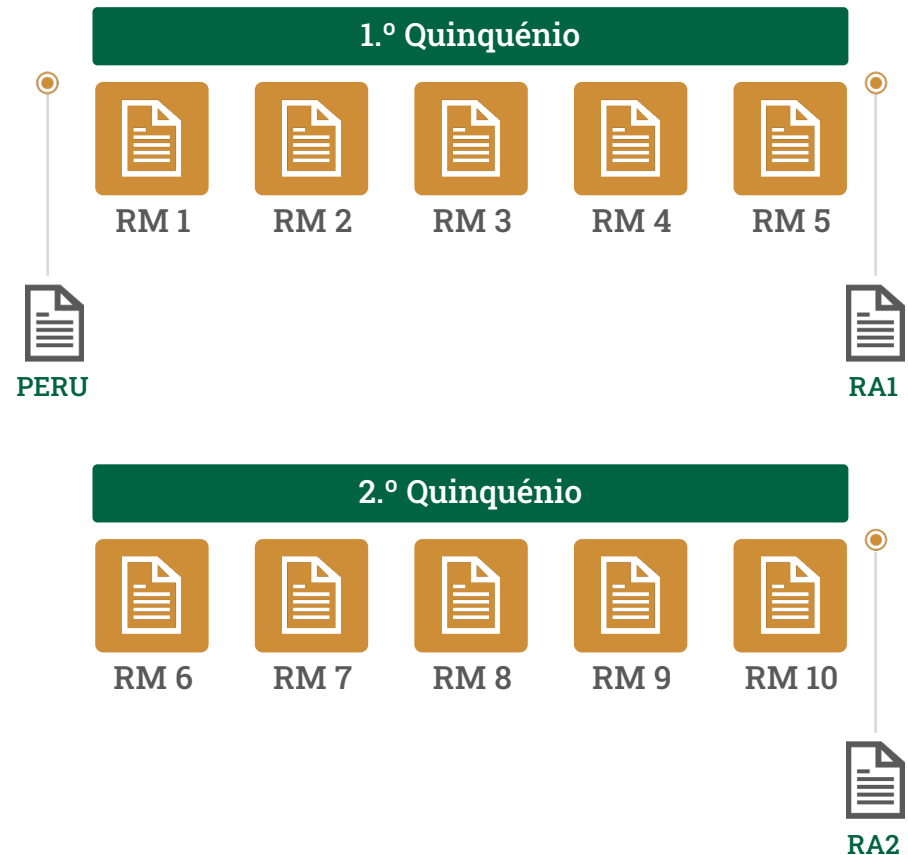
O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana de Sanfins do Douro é de 10 anos, de acordo com o definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Não obstante, findo o prazo estabelecido, pode ser aprovada nova operação de reabilitação que abranja a mesma área de intervenção.

Referir ainda que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora, neste caso a Câmara Municipal de Alijó, passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, nos termos do Artigo 20.º - A (acompanhamento e avaliação) do RJRU, em que:

- Elabora anualmente um relatório de monitorização (RM) de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal;
- A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação (RA) da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos, assim como os termos da sua apreciação pela assembleia municipal, serão obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.



# 6

## Modelo de gestão e execução

# Modelo de gestão e execução

O conhecimento e a proximidade que o Município de Alijó possui juntos dos principais atores e agentes do território (públicos, privados e associativos), colocam-no numa situação privilegiada para desempenhar as funções de coordenação dos processos de reabilitação urbana.

Neste contexto, o Município de Alijó constitui-se como entidade gestora da ORU (nos termos do ponto n.º 1 do Artigo 10.º do RJRU), sendo o modelo de gestão e execução da sua iniciativa, podendo assim utilizar as competências estabelecidas nos artigos 44.º, 54.º e 65.º.

O Município de Alijó possui, assim um papel importantíssimo em todo o processo da ORU de Sanfins do Douro, acompanhando a sua evolução, operacionalização e execução, bem como identificando as lacunas existentes, podendo efetuar as devidas correções e ajustamentos quando necessário.

Importa, ainda, referir que, após a aprovação da ORU, a entidade gestora (Município de Alijó) passa a efetuar o acompanhamento e a avaliação da ORU, de acordo com o indicado no capítulo anterior (Prazo de execução).

Desta forma, ao Município de Alijó, enquanto entidade gestora, são atribuídos, segundo o artigo 44.º do RJRU, os seguintes poderes para o controlo de operações urbanísticas:

- 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.

O Município pode também fazer uso, segundo o disposto no artigo 54.º do RJRU, de instrumentos de execução, nomeadamente:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: nos termos do artigo 55.º do RJRU;
- Empreitada única, nos termos do disposto no artigo 56.º do RJRU;
- Demolição de edifícios: nos termos do disposto no artigo 57.º do RJRU;
- Direito de preferência: nos termos do disposto no artigo 58.º do RJRU;
- Arrendamento forçado: nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU;

- Servidões: nos termos de disposto no artigo 60º do RJRU;
- Expropriação: nos termos de disposto no artigo 61º do RJRU;
- Venda forçada: nos termos de disposto no artigo 62º do RJRU;
- Restruturação de propriedade: nos termos de disposto no artigo 63º do RJRU.

Pode ainda recorrer, complementarmente, segundo o artigo 65.º ao 68.º do RJRU, a instrumentos de política urbanística:

- Determinação do nível de conservação: nos termos do disposto no artigo 65.º do RJRU e nos termos definidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro;
- Identificação de prédios ou frações devolutas: nos termos do disposto no artigo 66.º do RJRU e para aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;
- Taxas municipais e compensações: nos termos do disposto no artigo 67.º do RJRU e nos termos do disposto nos números 4.º e 5.º do artigo 44.º do RJUE, (DL 555/99, de 16 de Dezembro).

# 7

## Quadro de apoios e incentivos fiscais

# Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

De acordo com o artigo 14º do RJRU, na sua atual redação, a aprovação de uma ARU:

- obriga o município à definição 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”;
- e “confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidas [na ARU] o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural” e previstos em legislação específica.

Cabe assim ao município de Alijó, enquanto entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelecer, nos termos previstos na lei, os benefícios fiscais e incentivos associados às intervenções de reabilitação urbana que ocorram na ARU de Sanfins do Douro. É ainda neste contexto que o município estabelece os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os interessados possam aceder aos referidos benefícios e incentivos, em cumprimento da legislação aplicável.

A definição de um quadro de e benefícios e incentivos específicos a aplicar aos edifícios ou frações localizados na ARU tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos que mobilizem a comunidade local e incentivem os particulares (municípios, empresas ou instituições) a aderir ao processo de reabilitação urbana de Sanfins do Douro.

Assim com a entrada em vigor da ARU de Sanfins do Douro (após publicação em Diário da República), poderão ser conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações localizados na área delimitada os benefícios fiscais que decorrem do previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho e de acordo com todas as alterações subsequentes.

Notar que para beneficiar dos incentivos previstos no EBF, os prédios urbanos ou frações autónomas terão de ser objeto de intervenções de reabilitação urbana, estabelecida no localizados RJRU como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das

opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

Complementarmente, o município de Alijó tem ainda ao seu dispor, nos termos daquelas que são as suas competências, outros incentivos fiscais e financeiros (alternativos e facultativos) com vista à obtenção de resultados mais eficazes ao nível da reabilitação urbana e da dinamização dos centros urbanos, de entre as quais se destaca a possibilidade do município, mediante deliberação da assembleia municipal, majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto em áreas objeto de operações de reabilitação urbana (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

# Condições de acesso aos benefícios fiscais e apoio administrativo

## Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) | EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente

## Imposto Municipal sobre Transmissão onerosa de imóveis (IMT) | EBF

São isentas do IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

É isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente

## Imposto sobre Rendimento (IRS) | EBF

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação, ou de imóveis arrendados (...), que sejam objeto de ações de reabilitação.

## Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) | CIVA

A taxa do imposto é de 6% para as empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em ARU (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

# Condições de acesso aos benefícios fiscais e apoio administrativo

Para acesso aos benefícios fiscais relativos à isenção de IMI e IMT, para além da necessidade de se promoverem intervenções de reabilitação urbana nos edifícios ou frações, tal como definido no RJRU, é ainda necessário que em consequência dessa intervenção:

- o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído;
- resulte, no mínimo, um nível de conservação "bom";
- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

As condições enunciadas acima são de cumprimento cumulativo.

Os benefícios de dedução à coleta em sede de IRS, são aplicáveis em imóveis objeto de operação de reabilitação urbana, desde que cumpram umas das seguintes condições:

- da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos

anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, de acordo com os seguintes níveis de conservação:

- Nível 1 – péssimo;
- Nível 2 – mau;
- Nível 3 – médio;
- Nível 4 – bom;
- Nível 5 – excelente.

A determinação do nível de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma é ordenada pela câmara municipal, oficiosamente ou a requerimento de terceiros e a sua determinação tem de ser realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior são devidas ao município taxas que constituem receita municipal. O EBF prevê ainda a redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Uma última nota para referir que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem dos artigos 45º e 71º do EBF; ou seja, no caso da aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela CMA, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados na ARU de Sanfins do Douro.

Conforme previsto, no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

# 8

## Programa de investimento

# Programa de investimento

Considerando a esfera de atuação projetada a partir dos objetivos definidos para a ORU de Sanfins do Douro, propõe-se um programa de investimento municipal, a realizar oportunamente, no quadro da disponibilidade e mobilização das fontes de financiamento.

O Programa de Investimento privilegia um conjunto de intervenções infraestruturais públicas, suscetíveis de capitalizar os investimentos públicos e privados recentes, gerando novas dinâmicas socioeconómicas que mobilizem, num racional de complementaridade e aderência aos objetivos da ORU, o investimento privado.

A proposta de intervenção municipal parte de uma leitura partilhada e consensualizada com os atores locais dos problemas e constrangimentos ao desenvolvimento de Sanfins do Douro, mas também das oportunidades que podem ser aproveitadas para que o território se torne mais sustentável, mais inclusivo e mais competitivo.

As intervenções preconizadas no programa de investimento configuram ações estruturantes, as que apresentam maior potencial para produzir efeitos alargados e de arrastamento em Sanfins do Douro e que, de forma direta, contribuem para a prossecução dos objetivos. As ações estruturantes, poderão ser alvo de adaptações aos múltiplos contextos, sobretudo num cenário de incerteza à escala internacional.

As ações estruturantes representam, ainda, as prioridades de intervenção, consensualizadas pelos atores locais no processo de auscultação, garantindo-se um alinhamento estratégico e programático com os vários instrumentos de planeamento e ordenamento, quer à escala local (PDM, Estratégia Local de Habitação, Plano de Desenvolvimento Social, entre outros), quer à escala regional, sobretudo no que diz respeito ao Plano de Ação do Investimento Territorial Integrado (ITI) CIM Douro e, em particular, as intervenções que constam do Quadro de Investimentos Prioritários da região.

As ações estruturantes visam, de forma transversal e abrangente, responder aos desafios que se colocam ao desenvolvimento de Sanfins do Douro, através de uma aposta pública vincada, mas coerente e articulada, de reabilitação de equipamentos públicos, da habitação social e da qualificação do espaço público que sustentem a dinâmica de investimento privado recente, mas que possam, sobretudo, mobilizar novos investimentos, em particular na reabilitação do tecido edificado privado.

O Município de Alijó definiu um conjunto de ações estruturantes, que visam a reabilitação e qualificação do espaço urbano da ARU de Sanfins do Douro, dirigidas às seguintes tipologias:

## Equipamentos coletivos

Intervenções de reabilitação de equipamentos coletivos que se constituem como património identitário de Sanfins do Douro e que podem assumir um papel relevante na transformação do centro urbano. Pretende-se, com as intervenções preconizadas, valorizar estes equipamentos enquanto espaços de promoção da cultura, de ofícios, do empreendedorismo, de inclusão social e de qualificação da oferta turística, bem como da melhoria dos serviços públicos.

As intervenções previstas privilegiarão soluções que promovam a sustentabilidade ambiental, garantida, a priori, na elaboração de cadernos de encargos, e de eficiência energética, garantindo um alinhamento com a política de coesão à escala europeia, nacional e regional.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Centro Interpretativo "Religião e Sociedade: Do Padre Manuel da Nóbrega ao 'Santo Moleiro' Sebastião Maria";
- Aquisição e reabilitação da casa do Padre Manuel Nóbrega;
- Ampliação da IPSS "Associação Cultural e Social de Sanfins do Douro".

# Programa de investimento

## Espaço Público

Intervenções de requalificação do espaço público no centro urbano de Sanfins do Douro, visando melhorar a acessibilidade, a segurança e a imagem urbana, garantindo a inclusão e a sustentabilidade ambiental.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Requalificação do Núcleo Urbano de Sanfins do Douro – Regeneração Urbana;
- Acesso rodoviário: Cemitério de Sanfins do Douro – Campo de Tiro.

## Meios Materiais para a Proteção Civil

Intervenções para a promoção da proteção civil e gestão integrada de risco que contribuam para a capacitação da resposta da proteção civil e socorro da população, incluindo a adaptação às alterações climáticas.

Enquadra-se nesta tipologia a seguinte intervenção:

- Requalificação do Quartel de Bombeiros Voluntários de Sanfins do Douro;
- Requalificação do Quartel Bombeiros Voluntários de Cheires.

## Habitação social

Intervenções dirigidas à reabilitação física e funcional dos fogos de habitação social de Sanfins do Douro, propriedade do Município de Alijó, que visam dar uma resposta habitacional às famílias que vivem em condições indignas.

Enquadram-se nesta tipologia as seguintes intervenções:

- Reabilitação do Bairro Social de N.ª Senhora da Piedade;
- Reabilitação do Bairro Social de Sanfins do Douro (IGAPHE)..

Ao Programa de Investimento, que se traduz, no essencial, nas ações estruturantes de natureza pública, dirigidas à reabilitação do edificado, à qualificação de equipamentos, de infraestruturas e do espaço público, está associada uma dinâmica de investimento privado que se pretende, nesta fase, acelerar.

Neste quadro, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sanfins do Douro e a sua concretização através das ações estruturantes, consubstanciadas na ORU Sistemática pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, pretende constituir-se, nesta fase, como um referencial estratégico de atuação para a esfera privada e para a mobilização do investimento.

Pretende-se que, no prazo de vigência da ORU, se implemente um conjunto de ações no território, dinamizadas pelos privados, que a par dos necessários investimentos nas atividades associadas ao turismo, possa alargar a sua abrangência temática (habitação, serviços ao consumo e às famílias), com o objetivo de corrigir os problemas identificados e aproveitar as oportunidades de desenvolvimento que o território de Sanfins do Douro pode oferecer.

Para o efeito, os incentivos e benefícios fiscais definidos para a ARU de Sanfins do Douro, bem como a divulgação das potenciais fontes de financiamento ao investimento privado, identificadas no capítulo seguinte, sem prejuízo de outras que venham a ser desenhadas, constituir-se-ão como elementos fundamentais para a prossecução dos objetivos formulados para Sanfins do Douro.

# Quadro resumo das ações estruturantes

Ação Estruturante	Tipologia	Investimento Previsto	Ano	Fonte de Financiamento
Quartel de Bombeiros Voluntários de Cheires	Meios materiais para a Proteção Civil	109.231,76€	2024 – 2029	Norte 2030 ITI CIM Douro
Quartel de Bombeiros Voluntários de Sanfins do Douro	Meios materiais para a Proteção Civil	58.823,23 €	2024 - 2029	Norte 2030 ITI CIM Douro
Centro Interpretativo “Religião e Sociedade: Do Padre Manuel da Nóbrega ao ‘Santo Moleiro’ Sebastião Maria”	Equipamentos	941.176,47 €	2024 – 2029	Norte 2030 ITI CIM Douro
Requalificação do Núcleo Urbano de Sanfins do Douro – Regeneração Urbana	Espaço público	882.352,94 €	2024 - 2029	Norte 2030 ITI CIM Douro
Reabilitação do Bairro Social de N.ª Senhora da Piedade	Habitação Social	407.502,12 €	2025-2026	Programa 1.º Direito
Reabilitação do Bairro Social de Sanfins do Douro (IGAPHE)	Habitação Social	258.844,40 €	2025-2026	Programa 1.º Direito
Ampliação da IPSS “Associação Cultural e Social de Sanfins do Douro”	Equipamentos	A definir	Prazo de vigência da ORU	A definir
Acesso rodoviário: Cemitério de Sanfins do Douro – Campo de Tiro	Espaço Público	A definir	Prazo de vigência da ORU	A definir
Aquisição e reabilitação da casa do Padre Manuel Nóbrega	Equipamentos	A definir	Prazo de vigência da ORU	A definir

# 9

## Instrumentos de financiamento

# Instrumentos e programas de financiamento

Considerando que o horizonte de implementação da ORU, identifica-se um conjunto de fontes de financiamento atualmente em vigor, sem prejuízo das mesmas poderem vir a sofrer alterações no período de vigência da presente ORU.

No quadro macro, a União Europeia definiu, para o período 2021-2027, cinco grandes objetivos para a política de coesão, estabelecidos no artigo 5.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2021/1060, que orientam a ambição estratégica para todos os Estados-Membros e enquadram os objetivos específicos em matéria de investimento:

1. **Uma Europa mais competitiva e mais inteligente**, mediante a promoção de uma transformação económica inovadora e inteligente e da conectividade das TIC a nível regional.
2. **Uma Europa mais verde e hipocarbónica**, em transição para uma economia com zero emissões líquidas de carbono, e resiliente, mediante a promoção de uma transição energética limpa e equitativa, ...
3. **Uma Europa mais conectada**, mediante o reforço da mobilidade.
4. **Uma Europa mais social e inclusiva**, mediante a aplicação do Pilar Europeu dos Direitos Sociais.

5. **Uma Europa mais próxima dos cidadãos**, mediante o fomento do desenvolvimento sustentável e integrado de todos os tipos de territórios e das iniciativas locais.

O Portugal 2030 corresponde à operacionalização da política de coesão para o período 2021-2027 no país, estando, necessariamente, articulado com os cinco objetivos formulados à escala europeia. Assume, ainda, como elemento enquadrador dos investimentos a apoiar, a Estratégia Portugal 2030, através das suas agendas temáticas que são a base de suporte para o desenho da estrutura operacional dos fundos da política de coesão, designadamente os Programas Temáticos e os Programas Regionais a implementar no ciclo de programação 2021-2027.

O Programa Regional do Norte 2021-2027 (Norte 2030) configura, sem prejuízo dos programas temáticos nacionais, o principal instrumento de aplicação dos fundos da política de coesão no território de Alijó. No âmbito do Norte 2030, o Investimento Territorial Integrado da Comunidade Intermunicipal do Douro (ITI-CIM Douro) integra as operações a desenvolver pelo Município de Alijó através do financiamento alocado a este instrumento.

Nesse sentido, foram contratualizadas as intervenções a implementar no centro urbano de Sanfins do Douro, incluídas no Plano de Ação dos

Investimentos Territoriais Integrados e o respetivo Quadro Prioritário de Investimento (QIP). Estas intervenções foram identificadas no Programa de Investimento da ORU, com a respetiva identificação das fontes de financiamento.

Importa, ainda, referir o potencial de mobilização de financiamento no âmbito do Norte 2030 (nomeadamente o PROVERE) e dos programas temáticos do Portugal 2030, não só no que diz respeito às intervenções públicas, mas também no que concerne a investimentos privados, e em particular aqueles que, no âmbito de intervenções de reabilitação urbana, visem a dinamização da base económica local.

A **Linha de Qualificação da Oferta**, do Turismo de Portugal que, em parceria com o sistema bancário, disponibiliza um instrumento para o financiamento a médio e longo prazo de projetos turísticos que qualifiquem a oferta e que demonstrem o cumprimento de requisitos de sustentabilidade ambiental e social. No que diz respeito ao investimento público, a **Linha + Interior Turismo** apoia os projetos que contribuam para o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios do interior, potenciando novas estratégias de valorização dos respetivos recursos, ativos e agentes, gerando maiores níveis de atratividade turística e promovendo a sua dinamização social e económica.

# Instrumentos e programas de financiamento

Adicionalmente, a **Nova Estratégia para a Habitação – Construir Portugal**, estabelece um conjunto de medidas, que ainda carecem de regulamentação, orientadas para o aumento da oferta de habitação, no mercado de aquisição e arrendamento, com o reforço da dotação do **Programa de Apoio ao Acesso à Habitação – 1.º Direito**, previsto na Resolução do Conselho de Ministros n.º 129/2024. O programa visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Fundo Ambiental, através do **Programa Vale Eficiência**, tem como objetivo contribuir para a mitigação de situações de pobreza energética e de vulnerabilidade, através da atribuição de um ou mais Vales Eficiência, até um máximo de três, no valor unitário de 1.300 €, a famílias economicamente vulneráveis e que habitem edifícios em situação de potencial pobreza energética, para que estas possam melhorar o desempenho energético da sua habitação permanente e suas condições de habitabilidade.

O Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), com prazo de execução até dezembro 2026, constitui-se como um importante instrumento para o financiamento, uma vez que apresenta uma grande abrangência temática, nas dimensões

resiliência, transição climática e transição digital. O PRR é o principal instrumento financiador de alguns dos programas referidos anteriormente (como o 1.º Direito, ou o Vale Eficiência), podendo também apoiar intervenções de reabilitação urbana, como o Programa Acessibilidades 360, ou intervenções de requalificação de equipamentos na área da educação, saúde, social e cultural.

A multiplicidade de instrumentos e programas de financiamento serão cruciais para a prossecução dos objetivos da ORU de Sanfins do Douro. A implementação dos investimentos programados depende, em grande medida, da capacidade de mobilização destes instrumentos, quer no âmbito das intervenções públicas, que dependem do financiamento comunitário, quer no âmbito das intervenções privadas, que podem ser alavancadas pelos programas do Turismo de Portugal, do Sistema de Incentivos (Compete 2030) ou de instrumentos mais específicos, como o Programa Vale Eficiência.



PERU  
SANFINS  
DO DOURO

# Instrumentos e programas de financiamento



10

Guia de apoio  
a privados

# Guia de apoio a privados

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

1

Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU.

2

Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição do estado de conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos.

3

Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás.

4

Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do estado de conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

O Município após atestar a reabilitação do imóvel (e a aprovação da atribuição do benefício fiscal pela Assembleia Municipal, quando aplicável), informa a Autoridade Tributária da atribuição do direito ao benefício fiscal ou entrega outra documentação ao interessado.

Atestando que a obra de reabilitação cumpre os pressupostos da lei, a Autoridade Tributária aciona os benefícios fiscais devidos e procede ao reembolso dos impostos respetivos, caso os mesmos tenham já sido anteriormente cobrados.

PROGRAMA ESTRATÉGICO  
DE REABILITAÇÃO URBANA  
ARU DE SANFINS DO DOURO



ALIJO MUNICÍPIO

Território de Origem Demarcada