



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

# Área de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura

---

Proposta de  
Delimitação

Novembro de 2015



## Índice

1.	Introdução .....	2
2.	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura .....	3
2.1.	Critérios subjacentes à delimitação da ARU .....	3
2.2.	Objetivos a atingir .....	9
3.	Enquadramento da Área de Intervenção .....	10
3.1.	Breve caracterização e diagnóstico da ARU .....	10
4.	Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais .....	15
4.1.	Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana .....	15
4.2.	Incentivos de âmbito municipal .....	17
5.	Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais .....	17
6.	Proposta de Ações de Divulgação e participação pública .....	21
7.	Legislação de Referência e Enquadramento .....	21



## 1. Introdução

A presente memória descritiva e justificativa acompanhada da planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais fazem parte da proposta de delimitação da ARU, conforme definido no n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU).

A ARU é, segundo a definição constante no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) é *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

Neste sentido a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Paredes de Coura vai de encontro à Estratégia Nacional para a Habitação *“A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia.”*

A proposta de delimitação da ARU terá o faseamento a seguir referido, considerando a tramitação processual da ARU prevista na lei em vigor:

- Elaboração do Projeto de Delimitação de ARU, a enviar, pelo Executivo Municipal, para aprovação da Assembleia Municipal;
- Receber da Assembleia Municipal o Ato de aprovação da Delimitação da ARU, integrando os elementos referidos e simultaneamente:
  - Enviar para publicação através de Aviso na 2ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município;
  - Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos.

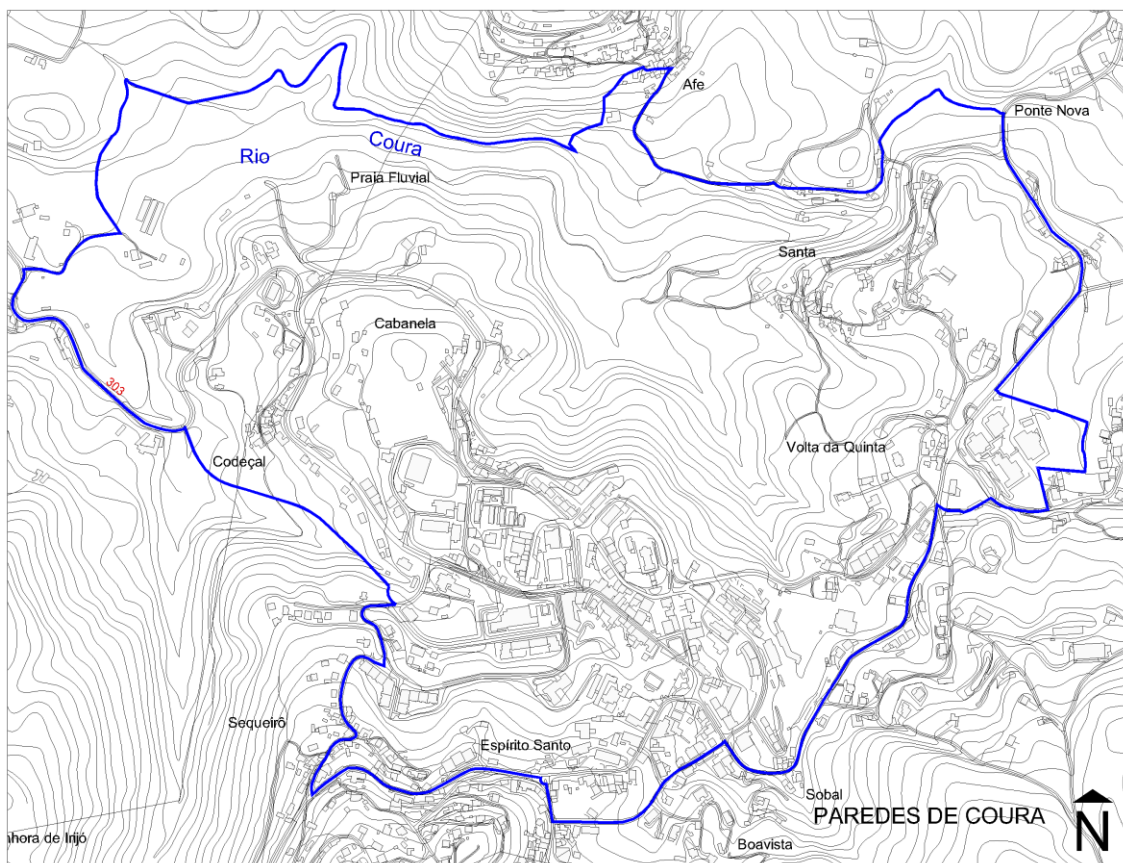


## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura

### 2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A proposta de delimitação da ARU contempla, nesta primeira fase, a delimitação da área de intervenção, que se irá concretizar através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver numa segunda fase, até ao limite máximo de três anos.

Figura 1 - Proposta de delimitação da ARU de Paredes de Coura



A delimitação da ARU da Vila de Paredes de Coura inclui as zonas urbanas consolidadas mais antigas da vila, abrangendo o património histórico e cultural, os espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva, que integram a centralidade da vila. Complementarmente inclui ainda uma vasta área natural, que acompanha o rio Coura, onde se prevê a requalificação ambiental e paisagística de modo a criar uma





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

área de recreio e lazer – parque urbano da Vila, que complemente a rede de espaços verdes existente.

A área delimitada para a ARU da Vila de Paredes de Coura integra-se em grande parte do perímetro urbano definido na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal, atualmente em publicação, constituindo assim a maior parte do núcleo urbano da Vila.

Figura 2 - Delimitação da ARU de Paredes de Coura – ortofotomapa.



Fonte: Info-Portugal, Lda.

Deste modo, a delimitação da ARU de Paredes de Coura foi mais longe, extravasou os espaços centrais da Vila e estendeu-se até ao rio, rompeu a área urbana da Vila e entrou nos limites das freguesias de Moselos e de Formariz.

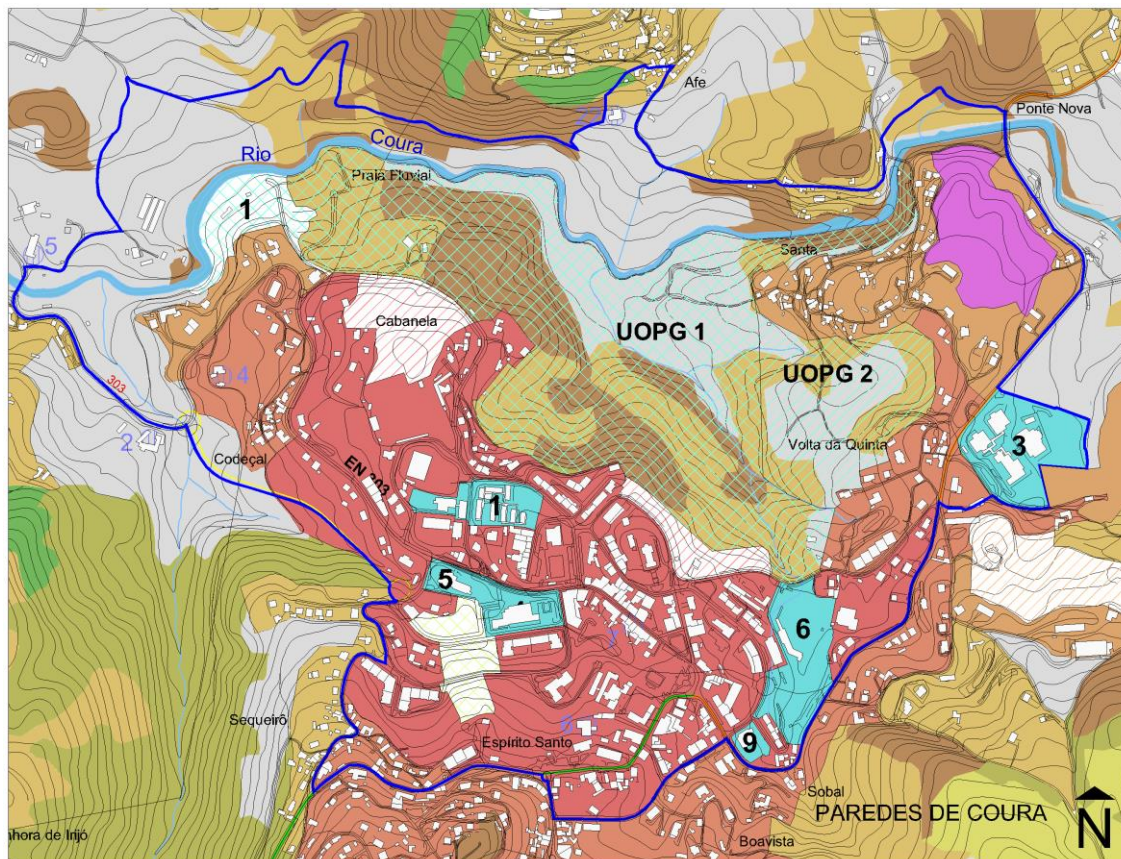
De facto, de acordo com o previsto no PDM, em publicação, a área envolvente ao rio Coura constitui uma área destinada ao lazer e ao recreio dos Courenses, propondo-se, para o efeito, a programação de duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Figura 3 - Delimitação da ARU de Paredes de Coura – extrato Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura.



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura

Desta forma, a ARU de Paredes de Coura tem uma área de 1 484 747 m<sup>2</sup> (148,47 ha) abrangendo a sul, o espaço central da área urbana da vila onde se concentram os serviços públicos, jardins públicos e a área residencial. Destacam-se também os equipamentos de utilização coletiva, tais como o Centro Cultural, as Escolas Básica e a Secundária de Paredes de Coura, os Paços do Concelho, a Biblioteca Municipal, a Central de Camionagem, o Quartel da GNR, entre outros.

Localizam-se ainda outros equipamentos e serviços, que conferem a esta área uma centralidade, que se traduz numa atração à escala municipal, quer pela necessidade de utilização dos serviços, quer pela ocorrência de eventos de referência no concelho, tais como a feira quinzenal e inúmeros eventos culturais.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A ARU abarca ainda o Parque Urbano das Portas do Corno de Bico, a sudoeste e o Mercado Municipal e largo adjacente, que apresentam um avançado estado de degradação.

Figura 4 – Mercado Municipal e Largo D. Maria Luísa Abreu e Antas



Do ponto de vista da requalificação dos equipamentos de utilização coletiva destaca-se a Escola Secundária, que necessita de uma intervenção, quer ao nível interior, mobiliário, canalizações, pavimentos, quer do espaço exterior (mobilidade) e o centro cultural que apresenta graves problemas estruturais.

Figura 5 – Centro Cultural de Paredes de Coura







MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Relativamente, ao edificado importa assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados.

Figura 6 – Edificado a Reabilitar



Figura 7 – Largo Hintze Ribeiro







MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A área central da Vila de Paredes de Coura tem, desde 1999, sido objeto de algum investimento, quer público, quer privado, sendo o mais relevante os projetos desenvolvidos no âmbito do PROCOM – Programa de Apoio à Modernização do Comércio e do URBCOM – Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial.

Neste âmbito, vários foram os estabelecimentos comerciais beneficiados pelos privados e assistiu-se também a uma estruturação urbanística referentes à reorganização funcional e construtiva da maioria dos espaços públicos, promovida pela autarquia.

Figura 8 – Rua Conselheiro Miguel Dantas



No entanto, a reabilitação do edificado não se fez sentir, uma vez que, dos estabelecimentos comerciais beneficiados, poucos foram os que tiveram intervenção ao nível das fachadas, e os que tiveram, cingiam-se apenas ao rés-do-chão. Assim, e apesar dos variados investimentos a área central da Vila de Paredes de Coura depara-se com uma fraca dinâmica económica e populacional.

Para contrariar esta falta de atratividade, propõe-se uma resposta integrada de regeneração e revitalização, que passa pela reabilitação do edificado, pela beneficiação do espaço público, das infraestruturas urbanas que promovem pela requalificação ambiental e ainda de alguns equipamentos de utilização coletiva.



## **2.2. Objetivos a atingir**

A partir de 2009 tem sido reforçada a legislação sobre Reabilitação Urbana, culminando na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, que correspondem a escolhas estratégicas das áreas onde prioritariamente importa intervir.

Desde então, a promoção da reabilitação urbana constituiu um objetivo estratégico de diversas políticas nacionais. Constatou-se que a regeneração e a revitalização física, económica e social nas áreas urbanas integram uma das áreas identificadas no Acordo de Parceria Portugal 2020 para utilização dos instrumentos financeiros, na prossecução dos objetivos específicos de melhoria do ambiente urbano, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio ou serviços, bem como do espaço público envolvente.

Assim, os objetivos a atingir com a presente delimitação são por um lado, criar uma dinâmica de requalificação dos edifícios que integram a ARU e, por outro, criar as condições de atração e de localização no centro da vila de atividades residenciais e comerciais, promovendo, deste modo, a revitalização e atratividade económica da sede do concelho necessárias para uma efetiva Regeneração Urbana de Paredes de Coura.

Os objetivos estratégicos a prosseguir com a Área de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura são:

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- modernizar as infraestruturas urbanas;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Pretende-se, assim, a definição de objetivos com vista ao aumento da atratividade, através da qualificação ambiental e urbanística com o reforço da vivência do espaço público e a criação de percursos para os peões. Deste modo elencam-se os seguintes objetivos:

- valorização urbana através da reabilitação do edificado, quer público, quer privado e da sustentabilidade ambiental dos edifícios melhorando a eficiência energética e as acessibilidades;
- revitalização económica criando condições de atratividade e mobilidade na sede do concelho;
- requalificação ambiental da área envolvente ao Rio Coura, bem como de toda a encosta a nordeste promovendo as potencialidades naturais através da criação de equipamentos de recreio e de lazer;
- aumentar a atratividade regional e reforçar a centralidade da Vila, no contexto concelhio;
- valorização dos recursos naturais, paisagísticos e culturais.

### **3. Enquadramento da Área de Intervenção**

#### **3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU**

A sede do concelho é o único aglomerado de características urbanas, cuja tendência, devido à dinâmica demográfica verificada, é de reforçar essa vocação, bem como o seu papel polarizador no território concelhio.

No entanto, a importância da Vila de Paredes de Coura, no âmbito do concelho começou a verificar-se apenas por volta do último quartel do século passado. Até aí, a freguesia cuja produção consistia essencialmente no vinho e nos cereais, possuía todas as características marcantes das restantes freguesias do concelho e com um processo de desenvolvimento e crescimento semelhante, ainda hoje visível nas freguesias mais rurais: um crescimento com base na dispersão de lugares, a partir de núcleos rurais situados em solos de aptidão agrícola.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O crescimento de Paredes de Coura, a partir do último quartel do século XIX deve-se ao incremento da rede viária concelhia e à situação geográfica da Vila. Praticamente, todos os itinerários principais, que rasgam o concelho e que constituem ainda hoje as vias de comunicação principais, foram executados neste período, criando uma malha viária de estrutura radial, que tem como ponto de passagem obrigatório a Vila de Paredes de Coura.

Figura 9 – Planta do Estado Atual, antepiano de Urbanização de Paredes de Coura<sup>1</sup> 1949 –  
Arq. José Fernando Coelho de Moura



Fonte: Arquivo Histórico da DGT

De referir que o núcleo central da Vila desenvolve-se ao longo das EN 303 e 301, principais e primeiras vias de comunicação a serem construída no último quartel do século XIX. De referir que a Avenida de Cenon foi construída, como variante à EN 301, no início do século XXI.

A Vila de Paredes de Coura caracterizou-se, até ao final do século XX, como a vila de “risco ao meio”, com uma rua central – Rua Conselheiro Miguel Dantas que não é mais

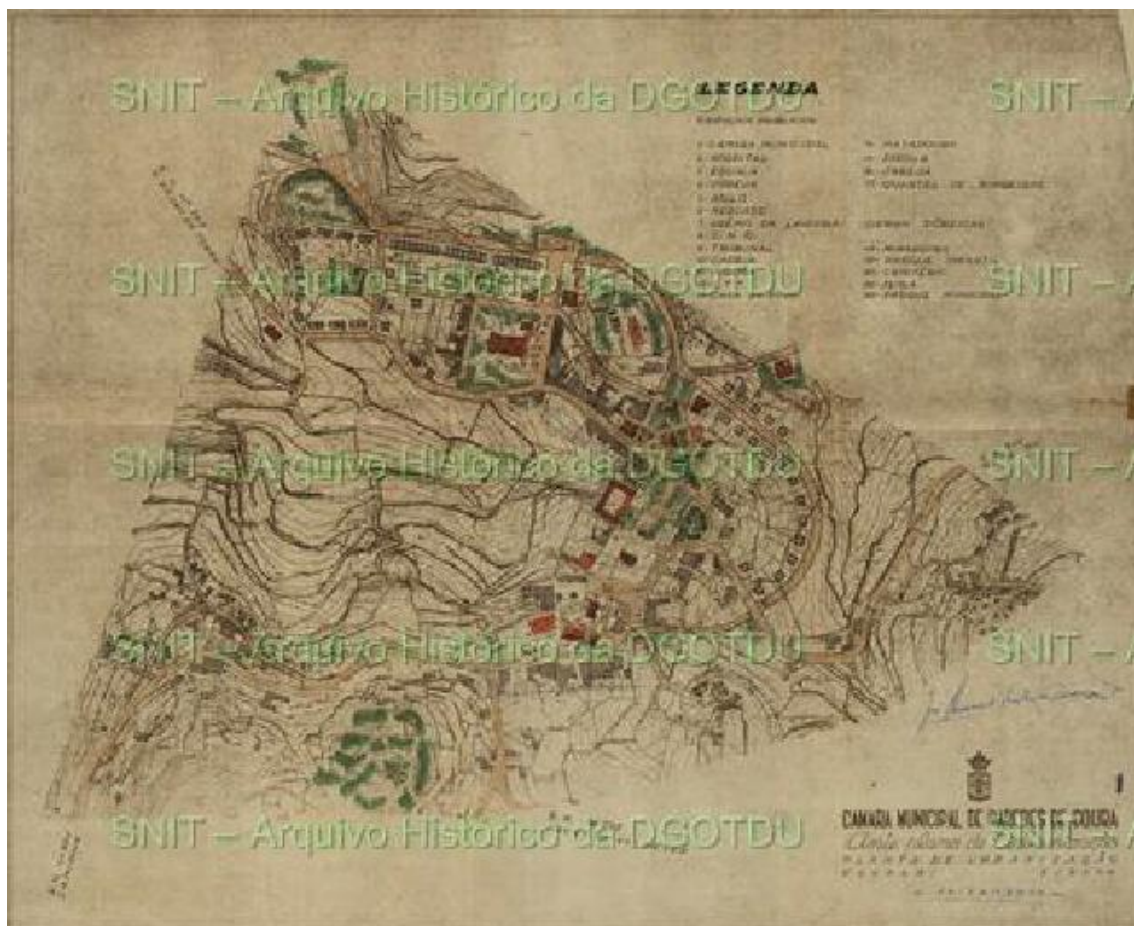
<sup>1</sup> Com parecer do Conselho Superior de Obras Públicas 2240, e aprovação com despacho ministerial de 18-01-1952.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

que um troço da E.N. 303. A vila encontrava-se, assim, rasgada por uma Estrada Nacional, que a dividia ao meio.

Figura 10 – Planta de Urbanização, anteplano de Urbanização de Paredes de Coura –  
Aditamento, 1951 – Arq. José Fernando Coelho de Moura



Fonte: Arquivo Histórico da DGT

Nos extremos da rua principal desenham-se dois largos: o Largo Hintze Ribeiro e o Largo 5 de Outubro. É ao longo destes poucos metros, e na sua envolvência, que se encontram a maioria dos serviços públicos como a Câmara Municipal, Loja Interativa de Turismo, Loja Rural, Arquivo Municipal, Biblioteca Municipal, Repartição de Finanças, Correios, Cartório Notarial, Centro Cultural, Centro de Saúde, Agências Bancárias, Quartel da GNR, Museu Regional, Segurança Social, Bombeiros Voluntários, Mercado Municipal e Central de Camionagem, que conferem centralidade e definem os percursos mais estruturantes.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Um terceiro largo assume também um papel de centralidade – o Largo Visconde de Moselos, onde se localiza os Paços do Concelho, o Pelourinho, imóvel de Interesse Público e o Edifício da Antiga Cadeia, de valor concelhio.

Figura 11 – Largos Hintze Ribeiro e Visconde de Moselos



É bem patente, no âmbito da estrutura urbana da Vila, a existência de um núcleo central, que corresponde ao centro cívico da Vila e onde se situam os edifícios de carácter institucional, civis e religiosos.

Figura 12 – Parque Urbano das Portas do Corno de Bico







MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Das intervenções mais recentes salienta-se a criação do Parque Urbano das Portas de Corno de Bico, com equipamentos de geriatria, parque infantil e minigolfe.

Na área de delimitação da ARU encontra-se também a este, a escola secundária e a oeste a escola básica e pré-escolar, a escola profissional, o pavilhão municipal e as piscinas. Destacam-se, igualmente, dois edifícios de carácter religioso: a Igreja do Espírito Santo e a Igreja Matriz, bem como o Cemitério Municipal.

Salientam-se ainda os edifícios e valências da Santa Casa da Misericórdia de Paredes de Coura, nomeadamente, o lar de idosos, o internamento, a creche e pré-escolar, o CAO – Centro de Atividade Ocupacionais, para jovens portadores de incapacidades, e a Unidade de Cuidados Continuados que irá funcionar no edifício do antigo Hospital da Misericórdia.

Toda a área a norte é ladeada pelo Rio Coura, com especial referência para a Praia Fluvial do Tabão e para o recinto onde se realiza o mais conhecido evento do concelho – o Festival de Paredes de Coura.

Figura 13 – Praia do Tabão



A sul da área delimitada destaca-se um edifício de qualidade arquitetónica – a casa da Quinta da Casa Grande e a poente a um outro edifício designado por Quinta do Paço.



#### **4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais**

Na proposta de delimitação da ARU, de acordo com o previsto na legislação,<sup>2</sup> é definido pela Câmara Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Constam, ainda, da presente proposta, as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para os proprietários interessados poderem usufruir de tais benefícios e incentivos fiscais. Apresentam-se, igualmente um conjunto de incentivos de âmbito municipal.

##### **4.1. Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana**

A nível nacional têm sido, nos últimos anos criados instrumentos adicionais de estímulo às operações de reabilitação urbana, visando criar incentivos destinados aos particulares. A Câmara Municipal propõe a aplicação, na ARU de Paredes de Coura, dos seguintes:

- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**

Redução do IVA de 23 % para 6 %, nas “empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional” (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

- **Imposto municipal sobre imóveis (IMI)**

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 44º do EBF).

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5

---

<sup>2</sup> De acordo com o previsto na lei em vigor, que introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no que se refere à reabilitação urbana, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revisto em 2012.



anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

- **Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

- **Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)**

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

- **Taxa sobre Mais-valias**

Tributação à taxa reduzida de 5 % sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

- **Rendimentos Prediais**

Tributação à taxa reduzida de 5 %, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

De acordo com o previsto no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, o regime excecional definido para as ARU, e concretamente dos





benefícios associados ao IMI e IMT, depende de deliberação da Assembleia Municipal.

A nível municipal, a Câmara poderá considerar alargar a política de incentivo à reabilitação urbana, premiando os proprietários que realizem obras de reabilitação do seu património, introduzindo assim uma discriminação positiva.

#### **4.2. Incentivos de âmbito municipal**

No que diz respeito ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, a câmara municipal alarga ainda, as políticas de incentivo à reabilitação urbana, através da redução das seguintes taxas administrativas:

- Redução para 30 % das taxas de emissão de Alvarás que tutelam as operações referidas;
- Redução para 30 % das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Redução para 30 % das taxas de publicidade comercial;
- Redução para 30 % das taxas pela realização de vistorias.

#### **5. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais**

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no ponto 4.1. carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro alterada e republicada pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico número da ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./PC.: .....  
Número: ..... Andar: ..... Localidade: ..... Código postal: .....  
Distrito: ..... Concelho: ..... Freguesia: .....  
Artigo matricial: ..... Fração: ..... Código SIG (facultativo): .....

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de pisos do edifício [ ][ ] N.º de unidades do edifício [ ][ ] Época de construção [ ][ ][ ] Tipologia estrutural [ ][ ][ ] N.º de divisões da unidade [ ][ ][ ] Uso da unidade [ ][ ][ ]

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. Cabideiros e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
24. Cabideiros e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
25. Cabideiros e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)   
(b)   
(a/b)



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

**E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"**

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____
_____	..... ..... ..... .....	_____

**F. AVALIAÇÃO**

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:  
Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

**G. OBSERVAÇÕES**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**H. TÉCNICO**

Nome do técnico: \_\_\_\_\_

Data de vistoria: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)**

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

\_\_\_\_\_

Data de emissão: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

(Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço eletrónico [www.portaldahabitacao.pt/mrau](http://www.portaldahabitacao.pt/mrau))





## 6. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública

O município prevê ainda, complementarmente, visando um pleno conhecimento, por parte dos munícipes, a realização das seguintes ações:

- 1 - Noticiar a delimitação da ARU, por parte da Câmara, quer na página internet do Município, quer na comunicação social local, nomeadamente na imprensa escrita;
- 2 - Realizar uma sessão pública informal para divulgação da ARU;
- 3 - Elaborar um *flyer* informativo de distribuição no comércio local e nos serviços públicos.

## 7. Legislação de Referência e Enquadramento

A leitura da presente informação não dispensa a consulta da legislação em vigor:

**Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho** – Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF). Na sua redação atual.

**Lei nº 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao DL nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

**Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

**Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril** - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

**Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 setembro** – Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.