



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

# Operação de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura

---

Programa Estratégico

Junho de 2016



## Índice

Introdução.....	2
Metodologia .....	4
1. Enquadramento nas Opções de Desenvolvimento Urbano .....	5
1.1. Breve caraterização da ARU .....	9
1.2. Evolução Urbana da Vila .....	11
1.3 Enquadramento nos IGT em vigor e programas de desenvolvimento municipal.....	15
1.4. Investimentos realizados .....	18
2. Opções de Estratégia de Reabilitação da Área de Reabilitação Urbana .....	21
2.1. Prioridades e Objetivos da ORU.....	22
2.2. Programa da Operação de Reabilitação Urbana .....	23
3. Modelo de Gestão da ARU e de Execução da Operação .....	26
4. Soluções de Financiamento às Ações de Reabilitação .....	27
5. Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana .....	31
5.1. Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana.....	31
5.2. Incentivos de Âmbito Municipal .....	32
6. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais.....	33
Legislação de Referência e Enquadramento .....	37



## PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PAREDES DE COURA

**Fig. 1 - Vista geral da vila de Paredes de Coura**



Fonte: © A Terceira Dimensão. <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com>. 16.02.2016

### **Introdução**

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU de Paredes de Coura, delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal de Paredes de Coura em 11 de dezembro de 2015 e publicada no Diário da República, 2ª série, nº 251, de 24 de dezembro de 2015.

A área delimitada para a ARU de Paredes de Coura integra-se no perímetro urbano definido na 1ª Revisão Plano Diretor Municipal<sup>1</sup> em vigor, constituindo, assim, grande parte do Núcleo Urbano da Vila.

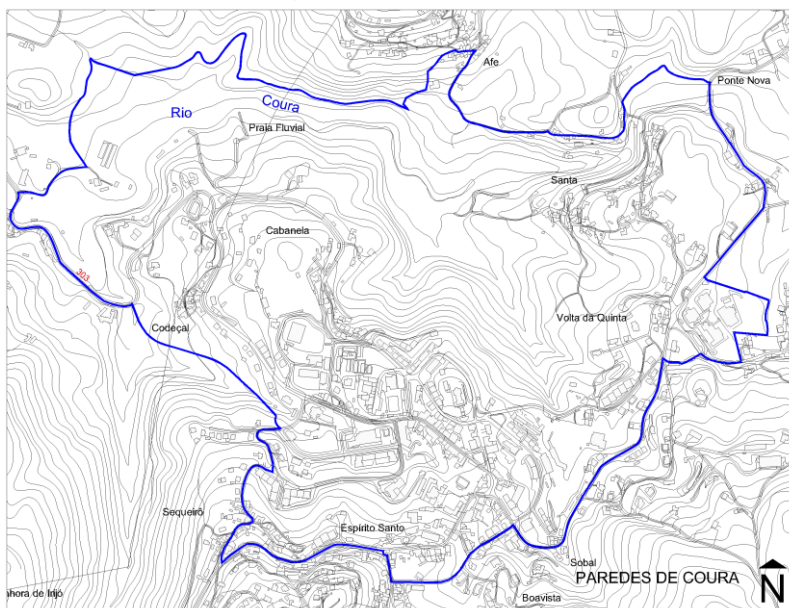
---

<sup>1</sup> Aviso nº 143/2016, de 7 de janeiro, publicado no DR, 2ª série, nº 4, de 7 de janeiro de 2016.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Fig. 2 – Delimitação da ARU de Paredes de Coura**



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura

A Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU), enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Paredes de Coura.

**Fig. 3 - Vista da Rua Conselheiro Miguel Dantas**



Fonte: Câmara Municipal, 2015





## MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Prevê-se, assim, e na continuidade de uma política de investimento público, que tem ocorrido desde 1999, que a requalificação da área delimitada seja alvo de uma reabilitação urbana de modo a impedir a contínua degradação do edificado, de uma regeneração urbana e de uma revitalização dos espaços verdes e de lazer de modo a que se torna mais atrativa.

**Fig. 4 – Vista do Largo Hintze Ribeiro**



Fonte: Câmara Municipal, 2015

### **Metodologia**

Uma vez que os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) consistem na intervenção integrada de reabilitação urbana direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, optou-se pela realização de uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, que incidirá sob uma área de 148,47 ha, associado a um investimento público de € 14 696 900,00 (catorze milhões seiscientos e noventa e seis mil e novecentos euros).

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. Ou seja, a delimitação da ARU de Paredes de Coura teve como



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

base a definição de duas fases de trabalho; uma primeira, que diz respeito à delimitação da Área de Reabilitação Urbana e uma segunda, que diz respeito à fase atual, que consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, sendo deste modo, a ORU efetuada através de instrumento próprio.

## **1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

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

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 Mozelos e de Formariz.

**Fig. 5 – Vista da Praia Fluvial do Taboão**

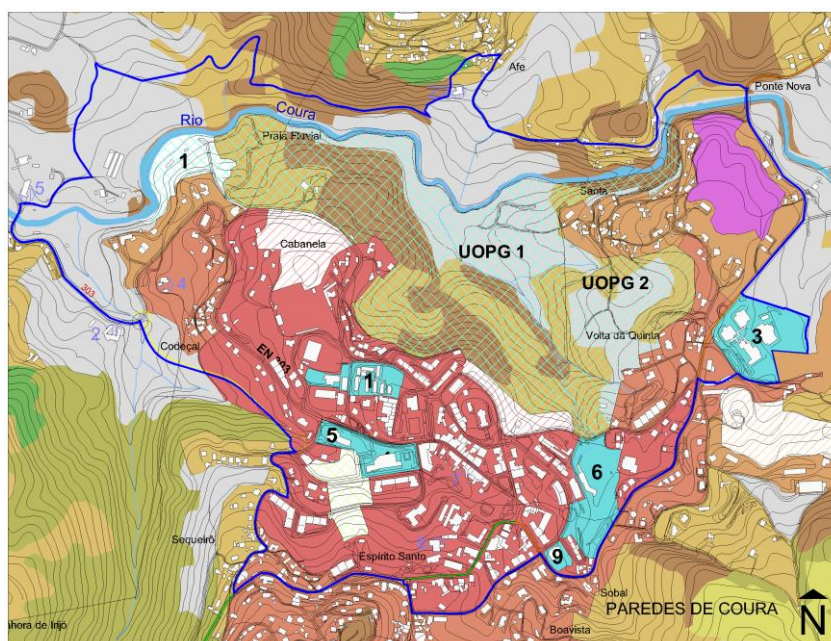




MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

De facto, de acordo com o previsto no PDM, 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).

**Figura 6 - 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.

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.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Figura 7 – Mercado Municipal e Largo D. Maria Luísa Abreu e Antas**



Fonte: Câmara Municipal, 2015

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 8 – Centro Cultural de Paredes de Coura**



Fonte: Câmara Municipal, 2015





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

**Figura 9 – Edificado a Reabilitar**



Fonte: Câmara Municipal, 2015

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.

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.

### **1.1 – Breve caracterização da ARU**

O presente enquadramento efetua-se através de uma breve caracterização e diagnóstico que incide sobre os limites estatísticos da área de intervenção (aproximadamente a vila de Paredes de Coura) que compreendem a Área de Intervenção da ARU, recorrendo sobretudo aos dados disponibilizados pelo INE (BGR2011).

A vila de Paredes de Coura pertence ao concelho com o mesmo nome, localizado na Sub-Região do Minho-Lima, da Região Norte, apresentando a dita vila em 2011 uma população de aproximadamente 1185 habitantes (1103 em 2001<sup>2</sup>), concentrando grande parte da população do concelho, com um peso relativo desses habitantes de 12,9%, tendo em conta os 9198 residentes que o concelho apresentava nos últimos censos de 2011. A população concelhia tem vindo a decrescer, apresentando a vila uma certa estabilidade, aumentando, contudo o seu peso, no que diz respeito à população aí residente (de 11,5% em 2001 para os já citados 12,9% em 2011). O número de famílias clássicas cifrava-se em 437, o que corresponde a uma dimensão média da família de 2,7 indivíduos.

As principais atividades económicas são o *comércio por grosso e a retalho*, a *construção*, mas também as *atividades administrativas e dos serviços de apoio e o alojamento, restauração e similares*, sendo de referir também a *indústria transformadora*, instalada nas duas ZI do concelho. Dos indivíduos residentes na vila, 77,1% estão empregados no sector terciário, 21,7% no secundário e 1,2% no primário.

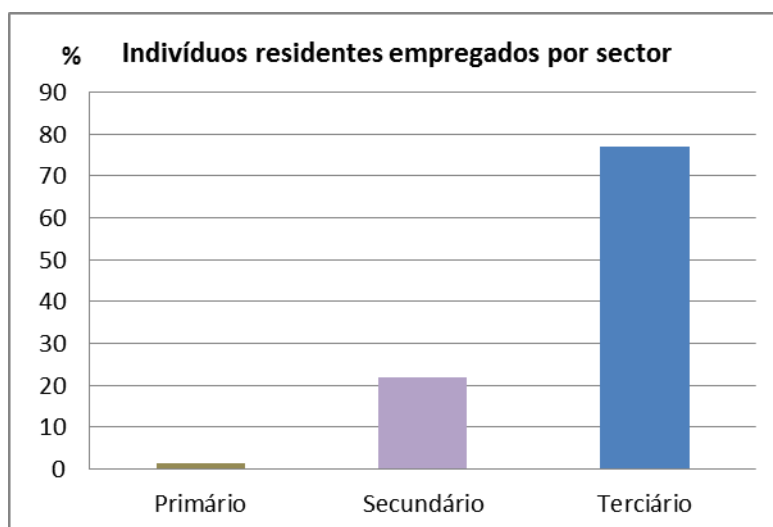
---

<sup>2</sup> Aproximadamente, uma vez que os limites da BGR2001 são geograficamente diferentes da BGR2011.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

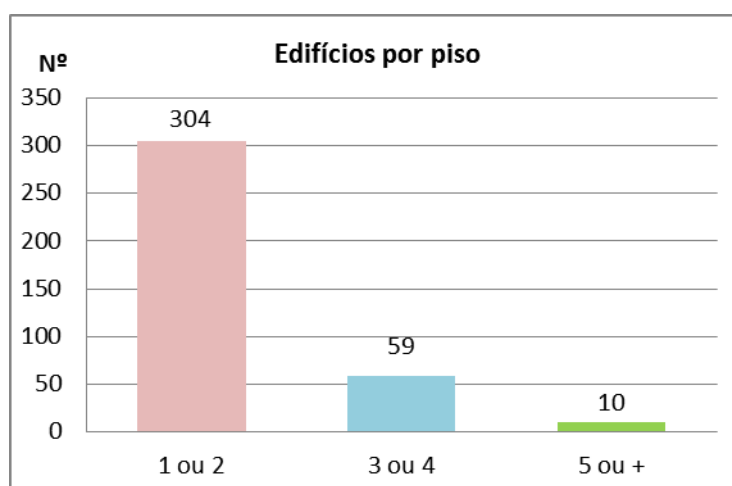
Gráfico 1



Fonte dos dados: [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

O parque edificado da vila é constituído, de acordo com os censos de 2011, por 373 edifícios, com destaque para aqueles com 1 a 2 pisos, acomodando no total 679 alojamentos (2 dos quais coletivos), estando 96 desses alojamentos vagos. Desse total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual 64 estão arrendados, predominando aqueles com áreas entre os 100 e 200m<sup>2</sup> (48% do total). O peso dos edifícios da vila (ARU) no total do concelho, corresponde a 6,5%, enquanto os alojamentos da vila tem um peso de 11,2%.

Gráfico 2



Fonte dos dados: [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

Devido ao carácter algo polarizador da vila no contexto concelhio, os edifícios principalmente não residenciais correspondem a 1,3% do total do parque edificado

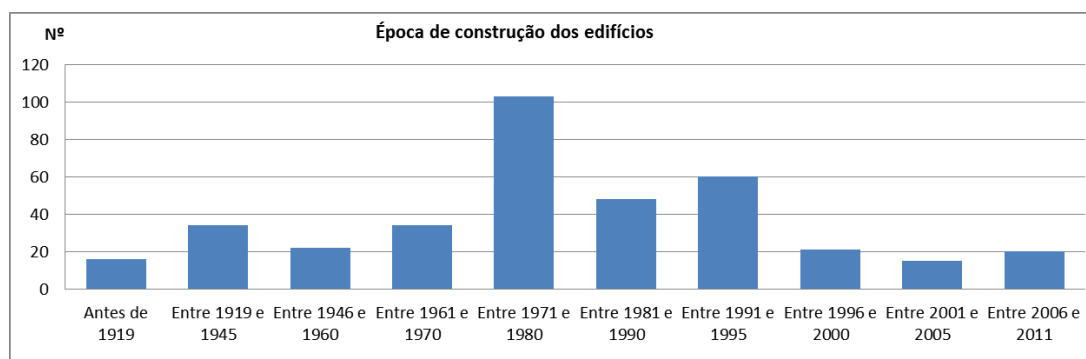


MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

(contra os 0,5% no concelho), destacando-se aqueles afetos aos serviços públicos e equipamentos coletivos, ainda que predomine na vila a função exclusivamente residencial, correspondendo a 78,3% dos edifícios (93,5% no concelho).

De um total de 373 edifícios, 16 são anteriores a 1919 (4,3% do total dos edifícios da vila), correspondendo essa quase vintena de edifícios a 2,7% do total dos edifícios dessa época existentes no concelho. Se somarmos a esses edifícios aqueles construídos até à década de 70, esse peso duplica. No perímetro da vila, a época de construção mais representativa é aquela entre 1971 a 1980, valendo 27,6% do total dos edifícios da vila. O material de construção mais comum é o betão armado com 75,6%, sendo a alvenaria o restante material utilizado.

Gráfico 3



Fonte dos dados: [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

## 1.2 – Evolução Urbana da Vila

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 concelho.

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  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO 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 10 – Centro da Vila – anos 30 do séc. XX**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura, Coleção Arquivo Privado de J. J. Dias de Castro

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 construídas no último quartel do século XIX, e só no início do século XXI é que foi construída a Avenida de Cenon, que surge como uma variante à EN 301.

Deste modo 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 que um troço da E.N. 303.

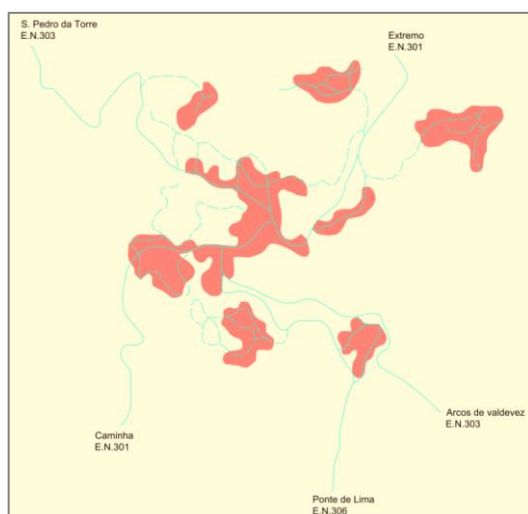
A vila encontrava-se, assim, rasgada por uma Estrada Nacional, que a dividia ao meio e onde se concentravam os edifícios públicos.



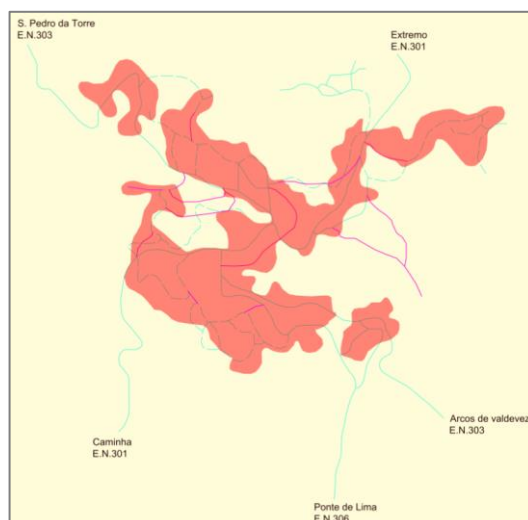
MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Figura 11 – Evolução Urbana da Vila de Paredes de Coura**

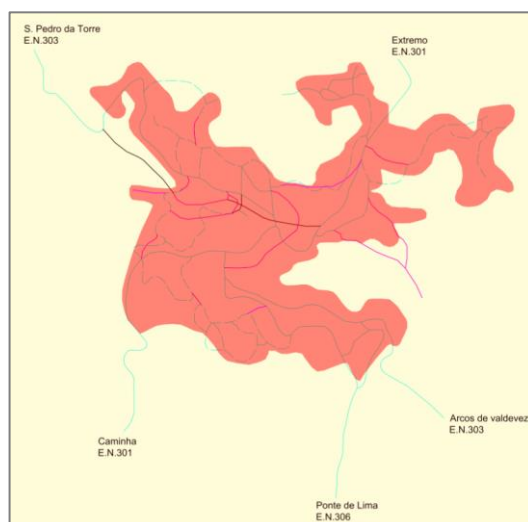
**1949**



**1996**



**2016**



Fonte: Vastus, Lda. 2016, a partir de Cartas Militares n.º 15, série 1 e 2 e Cartografia CMP, 2015 e Ante Plano de Urbanização de 1949.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Figura 12 – Rua Dr. Albano Barreiros. Calçada da Cadeia, antigo Centro Cívico.  
Início do séc. XX**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

**Figura 13 – Rua Conselheiro Miguel Dantas. Início do séc. XX**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A centralidade da Vila de Paredes de Coura e relação de proximidade com os equipamentos e serviços públicos traduziu-se num aumento demográfico e, consequente, num aumento do número de edifícios.

**Quadro 1: População e Edifícios na Vila de Paredes de Coura**

ANO	População (habitantes)	Edifícios
1940	1 266	339
1950	1 369	-
1970	1 310	370*
1991	1 379	390
2011	1 581	570

\*Alojamentos: Fonte dos dados: [www.ine.pt](http://www.ine.pt)

### **1.3 – Enquadramento nos IGT em vigor e programas de desenvolvimento municipal**

Do ponto de vista urbano, Paredes de Coura integra o conjunto das vilas portuguesas onde foram implementados Planos de Urbanização, no decurso da legislação promulgada pelo Estado Novo e que previa a elaboração destes instrumentos de gestão territorial visando o planeamento territorial e a programação das obras públicas então em curso.

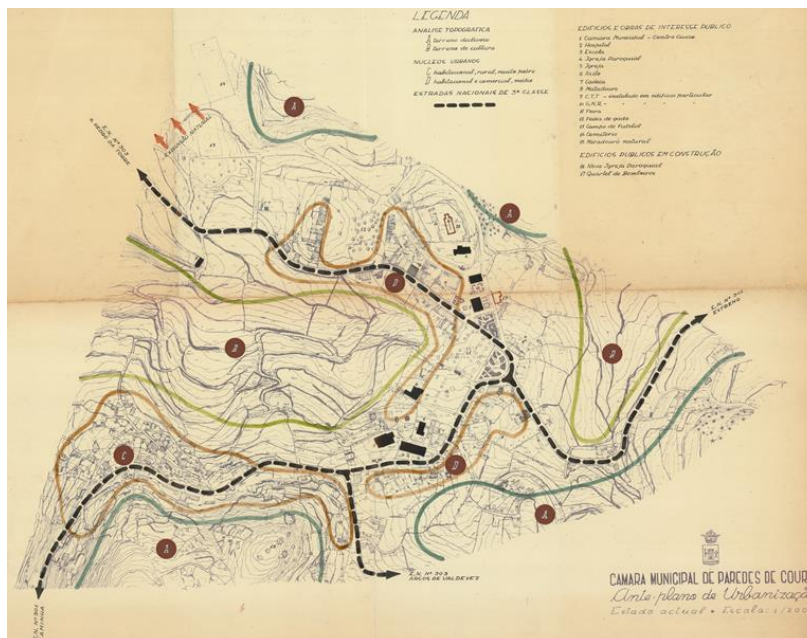
O Antepiano de Urbanização de Paredes de Coura, de 1949, da autoria de José Fernando Coelho de Moura (Arq.), representado pela Planta do Estado Atual, Planta de Trabalho e Planta de Urbanização à esc. 1/2.000, foi aprovado por Despacho Ministerial em 18 de janeiro de 1952, após Aditamento apresentado em 1951 autoria do mesmo Arquiteto. Este apresentava um conjunto de orientações para a construção, demolição e ocupação de cada zona prevista na planta de Zonamento, que integram o capítulo da regulamentação.





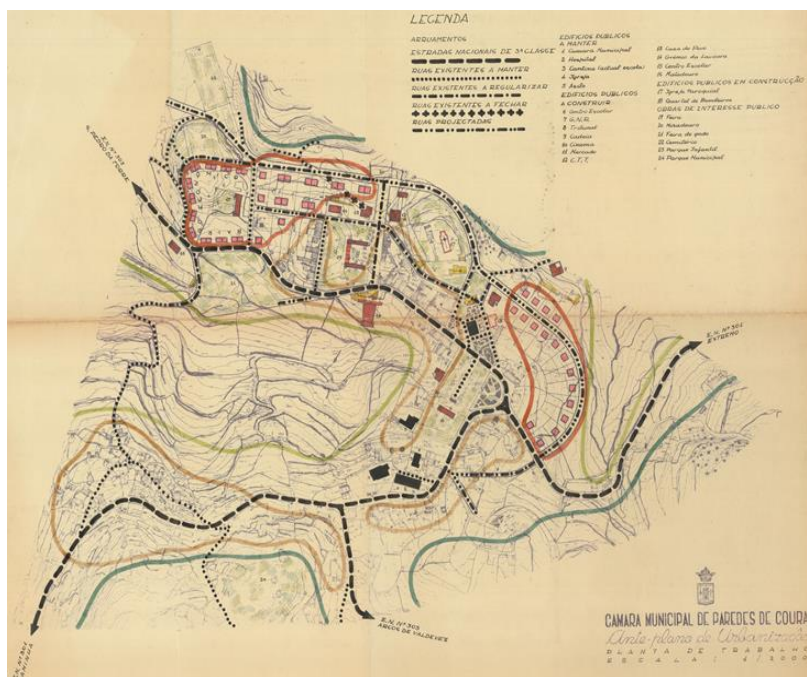
MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Figura 14 – Planta do Estado Atual, antepiano de Urbanização de Paredes de Coura<sup>3</sup> 1949  
– Arq. José Fernando Coelho de Moura**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

**Figura 15 – Planta de Trabalho, antepiano de Urbanização de Paredes de Coura 1949  
– Arq. José Fernando Coelho de Moura**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

<sup>3</sup> Com parecer do Conselho Superior de Obras Públicas 2240, e aprovação com despacho ministerial de 18-01-1952.



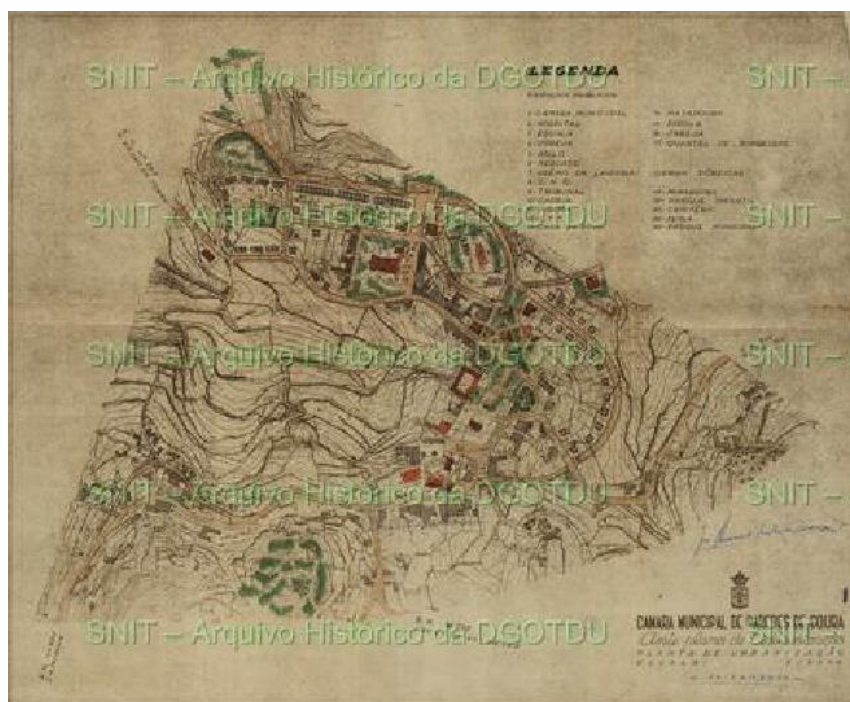
MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Figura 16 – Planta de Urbanização, antepiano de Urbanização de Paredes de Coura, 1949 – Arq. José Fernando Coelho de Moura**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura

**Figura 17 – Planta de Urbanização, antepiano de Urbanização de Paredes de Coura – Aditamento, 1951 – Arq. José Fernando Coelho de Moura**



Fonte: Arquivo Histórico da DGT



#### 1.4 – Investimentos realizados

A regeneração urbana é uma estratégia municipal, cujas opções atuais se concretizam através da reabilitação urbana da área de intervenção da ARU.

No entanto, e como referido anteriormente, esta não é uma preocupação só de hoje, é uma estratégia implementada desde há algumas décadas. Efetivamente, os investimentos realizados, quer na renovação dos espaços públicos, quer na reabilitação de alguns edifícios destinados a equipamentos públicos comprovam essa política.

Grande parte da área de intervenção foi também alvo nos últimos anos de um importante investimento municipal, sobretudo ao nível da infraestruturação, da beneficiação de espaços públicos e da instalação de serviços e equipamentos públicos, que na maioria das vezes não foram acompanhados por um investimento privado, no que diz respeito ao edificado inserido nesta área.

O Quadro 2, com a inventariação dos projetos aprovados no âmbito dos três Quadros Comunitários de Apoio, traduz a efetiva atuação do município, que sempre procurou o apoio comunitário nos investimentos efetuados.

**Figura 18 – Obras Largo Hintze Ribeiro, 2003**



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos primeiros quadros comunitários (QCA I, II e III) a maior parte dos investimentos diziam respeito, fundamentalmente, a infraestruturação básica (beneficiação de rede viária, redes de abastecimento de água e saneamento básico), a requalificação urbana (programa dos Centros Rurais) e dotação de equipamentos coletivos.

No QREN (período 2007-2013) foram aprovadas vários projetos com maior incidência em equipamentos coletivos e requalificação urbana. Foi a partir deste período que se começou apostar na animação do concelho tendo sido aprovados projetos na área cultural, inclusive em parceria com outros municípios.

Como se pode verificar pelos projetos enumerados no quadro abaixo (relação projetos mais significativos nos três quadros comunitários (1989-2006) e no QREN) a estratégia municipal nos últimos anos tem tido principal enfoque na regeneração de espaços públicos e reabilitação de edifícios destinados a equipamentos públicos, sem descorar da importância da animação da área urbana, da valorização dos espaços urbanos e mobilização das comunidades locais.

Pretende-se no novo período de programação, PORTUGAL 2020, continuar a apostar na reabilitação urbana e fazer um esforço para que o investimento privado siga a mesma trajetória.

**Quadro 2: Projetos realizados e em execução no concelho de Paredes de Coura, no âmbito dos Apoios Financeiros da Administração Central e União Europeia (FEDER, PO NORTE)**

Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investimento Total (€)	Taxa de Financiamento
Zona Industrial de Formariz	1991	15.000,00	75
Mercado Municipal	1991	489.620,00	75
Piscinas Cobertas Verão/Inverno de Paredes de Coura	1991	623.000,00	53,59
Zona Industrial de Castanheira	1992	602.125,00	65
Centro Cultural	1995	4.116.753,63	76
Museu Regional	1995	1.097.355,38	71
Abastecimento de Água às freguesias de Formariz e Mozelos	1997	615.000,00	75
Abastecimento de Água Bico e Castanheira	2000	327.500,00	75
Centro de Interpretação e Educação Ambiental (CEIA)	2003	1.242.830,00	75
Remodelação das Infraestruturas de Abastecimento de Água e Saneamento na Zona Urbana de Paredes de Coura	2003	443.288,00	75
Variante da EN 303 ao Matadouro (Rua de União do centro urbano (Av. Cônego Bernardo Chousal) com a EN 301 e Variante da EN 303)	2004	1.181.419,29	91
Requalificação do Centro Urbano de Paredes de Coura	2005	2.114.325,15	75
Rede de Drenagem de Águas Residuais de Cristelo, Ferreira, Infesta, Linhares e Parada	2005	1.985.983,00	60





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investimento Total (€)	Taxa de Financiamento
Rede de Drenagem de Águas Residuais de Castanheira, Mozelos, Formariz e Abastecimento de água em Rubiães e Chã de Lamas	2005	1.651.431,00	70
Remodelação Rede de Abastecimento de água de Coura	2005	412.396,00	65
REDESANEA	2005	680.093,00	75
Centro Escolar de Paredes de Coura	2006	3.632.882,14	65
Revitalização do Núcleo Central da vila de Paredes de Coura	2006	1.936.868,80	78,28
Arranjo do Largo Espírito Santo	2006	665.000,00	75
Rede de Drenagem de Águas Residuais de Espadanal (Cristelo), Venade (Ferreira) e EN303, em Bico	2007	303.401,14	74,67
Parque de Estacionamento Subterrâneo do Largo Hintze Ribeiro	2007	523.113,21	56,9
Arquivo Municipal	2007	726.740,26	54
Construção Arquivo Municipal	2008	697.472,00	54,077
Requalificação do Centro Urbano de Paredes de Coura	2008	2.073.481,00	64,4
Túnel	2008	921.795,00	75
Jardim de Infância de Mozelos	2008	577.504,14	85
Jardim de Infância de Cristelo	2008	404.087,24	85
Jardim de Infância de Rubiães	2008	594.498,40	85
Gestão Ativa de Espaços Protegidos e Classificados	2008	567.114,63	85
ECOREDESANEASOL	2009	172.901,87	75
REDETRANS	2009	186.413,33	75
Loja Rural	2009	198.230,00	80
Construção e Requalificação do Polidesportivo da Escola Básica do 1º Ciclo de Paredes de Coura	2009	89.279,43	76,9
Requalificação e Construção de Polidesportivos nas Freguesias de Paredes de Coura	2009	162.583,75	85
Revitalização do Largo da Feira em Paredes de Coura	2009	552.081,55	85
Reabilitação das Áreas de Localização Empresarial Courense	2009	278.165,97	85
Rede Viária Municipal de Paredes de Coura	2009	1.530.100,91	85
Criação do Parque Urbano de Paredes de Coura - Portas do Corno de Bico	2010	2.055.282,46	85
Biblioteca Municipal Aquilino Ribeiro – Paredes de Coura	2010	1.693.775,23	85
Reforço das Redes de Saneamento e Abastecimento de Água	2010	936.102,72	85
Centro de Estudos Mário Cláudio	2011	722.690,56	85
Ampliação da Rede de Drenagem de Águas Residuais	2011	2.969.870,78	85
Requalificação das Infraestruturas Físicas da ZI Formariz	2014	334.336,72	85
Museu regional de Paredes de Coura – Beneficiação e Valorização	2014	237.920,97	85
Reabilitação do Equipamento Desportivo – Piscina Municipal de Paredes de Coura	2014	366.314,00	85
Requalificação do Equipamento Desportivo – Pavilhão Municipal de Paredes de Coura	2014	284.429,32	85
Caixa Brinquedos de Paredes de Coura	2015	147.641,11	85
Caixa da Música de Paredes de Coura	2015	158.215,76	85
Regeneração do Espaço Público  Paredes de Coura	2015	145.296,61	85
Requalificação e Beneficiação Urbanística  Paredes de Coura	2015	125.135,43	85
Requalificação da Escola Básica do 1º ciclo de Paredes de Coura	2015	230.539,69	85
Implementação da Loja Interativa de Turismo de Paredes de Coura	2015	245.869,15	76,58
Eficiência Energética – Iluminação Pública	2015	128.539,75	85



## **2 – OPÇÕES DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA**

Desta forma, a área da ARU, e consequentemente da Operação de reabilitação Urbana de Paredes de Coura, tem uma área de 1 484 747 m<sup>2</sup> (148,47 ha), que 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 área de recreio e lazer – Parque de Recreio e Lazer da Vila, que complemente a rede de espaços verdes existente.

Os projetos e as ações definidas no presente programa visam:

- 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.

A elaboração do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* tem como desígnio principal acelerar a dinâmica do mercado da reabilitação urbana em Paredes de Coura, através de isenções fiscais e com a redução de taxas municipais, atrair investidores e dinamizar a atividade da construção, assim como potenciar o comércio local e o turismo, pelo que este processo não poderá realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos.



O prazo previsto para a execução da **Operação de Reabilitação urbana é de 15 anos.**

Cada Unidade de Intervenção, com objetivos precisos, pretende contribuir para o processo de reabilitação urbana da Vila e, deste modo, revitalizar o tecido urbano e económico da área urbana consolidada, assim como a revitalização das áreas envolventes ao rio Coura.

## **2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU**

A operação de reabilitação urbana de Paredes de Coura tem como prioridade o desenvolvimento integrado da vila, contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população e potenciar o desenvolvimento turístico do concelho, através da valorização dos seus equipamentos de utilização coletiva e espaços de lazer.

As prioridades de regeneração urbana refletem-se, naturalmente nas opções e na estratégia municipal, no que diz respeito às ações estruturantes previstas e que se concretizam nas seguintes:

- 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.

De facto, os objetivos a atingir com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura visam a criação de uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos 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, realizada conjuntamente com o investimento dos privados.



## 2.2 – Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O Programa de investimento público identifica as ações estruturantes de reabilitação a adotar, não só ao nível do edificado, mas do espaço urbano e das infraestruturas. Pretende-se assim, reabilitar os edifícios para promover atividades e serviços públicos de apoio à população local e requalificar o espaço urbano de modo a contribuir para o desenvolvimento do sector turístico e, deste modo, atrair um número significativo de população que possa conhecer, disfrutar e percorrer o território do município. As ações definidas complementam assim, a estratégia que vem sendo construída pelo Município nas duas últimas décadas.

As tipologias das intervenções públicas alvo de requalificação, beneficiação ou revitalização são as que dizem respeito a:

- Espaços Públicos, considerando quer intervenções em Espaços Urbanos quer em Espaços verdes de utilização coletiva, de acordo com as definições previstas no RJGT<sup>4</sup>;
- Equipamentos de Utilização Coletiva, nas suas diferentes tipologias;
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.

Das ações de reabilitação definidas no Quadro 3, consideram-se como ações estruturantes de reabilitação urbana, as seguintes:

- Remodelação e Requalificação da Escola EB2,3/S de Paredes de Coura;
- Reabilitação (reformulação e requalificação) do Mercado Municipal;
- Criação do “Quartel das Artes”, através da Requalificação do antigo Quartel de Bombeiros;
- Reabilitação de edifício para espaço multiusos;
- Reabilitação do Centro Cultural;
- Reabilitação do Centro Coordenador de Transportes.

---

<sup>4</sup> Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e Decreto regulamentar nº 9/2009, de 9 de maio.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

**Quadro 3 – Calendarização das Ações previstas na ORU**

<b>Projetos Previstos</b>	
<b>Calendarização</b>	
<b>REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	2016/2031
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	2016/2031
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolvente ao Mercado	2016/2018
4 – Elaboração de UOPG 1 e 2 (Plano Territorial-Plano de Pormenor)	2019/2020
5 – Criação do Parque de Recreio e Lazer da Vila	2019/2020
6 – Realização do Parque de Campismo e Caravanismo	2019/2020
7 – Infraestruturas de Apoio ao Festival de Paredes de Coura	2016/2018
8 – Equipamentos Desportivos: Campos de Jogos, Piscinas e Pavilhão ginnodesportivo	2019/2020
9 – Implementação do Percurso Interpretativo do rio Coura	2016/2018
<b>BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>	
1 – Reformulação do Acesso à Escola EB2,3/S de Paredes de Coura	2016/2018
<b>EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	
1 – Remodelação e Requalificação da Escola EB2,3/S	2016/2018
2 – Reabilitação (reformulação e requalificação) do Mercado Municipal	2016/2018
3 – Reabilitação do Centro Coordenador de Transportes	2016/2018
4 – Criação do “Quartel das Artes”, através da Requalificação do antigo Quartel de Bombeiros	2019/2020
5 – Reabilitação do espaço – OUSAM	2016/2018
6 – Reabilitação do edifício para espaço multiusos	2019/2020
7 – Reabilitação da antiga Casa dos Magistrados	2016/2018
8 – Reabilitação do Edifício Comercial do Largo Hintze Ribeiro	2019/2020
9 – Reabilitação do Centro Cultural	2016/2018
10 – Reabilitação do edifício do antigo Tribunal e Registo Notarial	2016/2018
11 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia de Paredes de Coura	2019/2020
12 – Reabilitação do cemitério de Paredes de Coura	2019/2020
13 – Reabilitação da Escola Profissional – EPRAMI	2019/2020
14 – Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	2016/2018
15 – Reabilitação do espaço das Oficinas da Câmara	2016/2018
16 – Reabilitação do Campo de Futebol do Courense	2016/2018



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

No que se refere ao programa de financiamento da ORU, apresentam-se seguidamente os quadros que sistematizam a informação sobre o valor previsto para cada ação, podendo ler-se no conjunto o valores parciais previstos para as diferentes tipologias de intervenção.

As fontes e financiamento previstas para a ORU são o Portugal 2020, nomeadamente o Programa Operacional Regional do Norte 2014/2020- Norte 2020 e demais programas operacionais temáticos no Continente, tais como o POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos.

O valor de investimento total previsto é **14.696.000,00**, sendo o mesmo repartido pelas seguintes tipologias de intervenções:

- **REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E  
DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA** - **6.232.800,00**
- **BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE  
INFRAESTRUTURAS URBANAS** - **280 900,00**
- **EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA** - **8. 183 200,00**

**Quadro 4 - Programação das ações previstas na Operação de Reabilitação Urbana de Paredes de Coura**

<b>Projetos Previstos</b>	
<b>Investimento previsto €</b>	
<b>REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	1.060.000,00
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	530.000,00
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolvente ao Mercado	530.000,00
4 – Elaboração de UOPG 1 e 2 (Plano Territorial-Plano de Pormenor)	84.800,00
5 – Criação do Parque de Recreio e Lazer da Vila	1.060.000,00
6 – Realização do Parque de Campismo e Caravanismo	318.000,00
7 – Infraestruturas de Apoio ao Festival de Paredes de Coura	530.000,00
8 – Equipamentos Desportivos: Campos de Jogos, Piscinas e Pavilhão ginnodesportivo	530.000,00
9 – Implementação do Percorso Interpretativo do rio Coura	1.590.000,00
<b>Sub-Total</b>	<b>6.232.800,00 €</b>



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

<b>Projetos Previstos</b>	
<b>Investimento previsto €</b>	
<b>BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>	
1 – Reformulação do Acesso à Escola EB2,3/S	280.900,00
<b>Sub-Total</b>	<b>280.900,00 €</b>
<b>EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA</b>	
1 – Remodelação e Requalificação da Escola EB2,3/S	2.247.200,00
2 – Reabilitação (reformulação e requalificação) do Mercado Municipal	1.272.000,00
3 – Reabilitação do Centro Coordenador de Transportes	530.000,00
4 – Criação do “Quartel das Artes”, através da Requalificação do antigo Quartel de Bombeiros	265.000,00
5 – Reabilitação do espaço – OUSAM	212.000,00
6 – Reabilitação de edifício para espaço multiusos	636.000,00
7 – Reabilitação da antiga Casa dos Magistrados	212.000,00
8 – Reabilitação do Edifício Comercial do Largo Hintze Ribeiro	169.600,00
9 – Reabilitação do Centro Cultural	371.000,00
10 – Reabilitação do edifício do antigo Tribunal e Registo Notarial	424.000,00
11 – Reabilitação do edifício da Junta de Freguesia de Paredes de Coura	159.000,00
12 – Reabilitação do cemitério de Paredes de Coura	148.400,00
13 – Reabilitação da Escola Profissional – EPRAMI	318.000,00
14 – Reabilitação do Edifício dos Paços do Concelho	318.000,00
15 – Reabilitação do espaço das Oficinas da Câmara	530.000,00
16 – Reabilitação do Campo de Futebol do Courense	371.000,00
<b>Sub-Total</b>	<b>8.183.200,00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14.696.900,00 €</b>

### 3 – MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

A entidade gestora, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do RJRU é o município de Paredes de Coura.

O modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adotar consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no Espaço Urbano, nos Espaços Verdes, nas Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Paredes de Coura.



O prazo de execução definido para a execução da ORU é de 15 anos.

#### **4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

Definem-se como soluções, os programas de financiamento público da reabilitação urbana, nomeadamente, os programas nacionais, promovidos pelo IHRU, a saber:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana”**
- **PROHABITA.**

Apresenta-se, deste modo, uma breve apresentação dos programas de financiamento em curso, definidos no âmbito da legislação em vigor.

- **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

É um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das ARU’s centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”**

O Programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana”**

Este programa tem uma dotação inicial de **50 milhões de euros**, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do art.º 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

- **PROHABITA**

O PROHABITA tem como objetivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais e o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa, sendo que, nestes casos, não será necessária a celebração de um Acordo de Colaboração.



## **5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA**

De acordo com o previsto na legislação<sup>5</sup>, foi definido pela Câmara Municipal, na fase de delimitação da ARU, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, e deliberado pela Assembleia 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).

Apresentam-se, igualmente um conjunto de incentivos de âmbito municipal.

### **5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana**

A Assembleia Municipal aprovou a aplicação, na ARU de Paredes de Coura, dos seguintes benefícios fiscais:

- **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 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).

---

<sup>5</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.





- **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).

## **5.2 - 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, durante 5 anos, 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.

## **6 – 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 capítulo 5 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, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. 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 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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

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 266/2012, 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  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO 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**

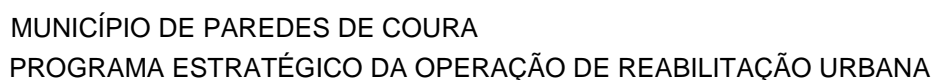
	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 =	
Outras partes comuns								
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. Caixilharia 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 =	
Unidade								
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. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
25. Caixilharia 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) \_\_\_\_\_



[illegible]

• O estado de conservação do local é: Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐

• O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é \_\_\_\_\_ (a preencher apenas quando tenha sido pedida avaliação da totalidade do prédio)

• Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

.....

.....

.....

.....

## Data de vistoria:      /      /

Figure 2

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



## LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

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

Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF);

**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 a reabilitação urbana.

**Decreto-Lei nº 266/2012, de 31 de dezembro** - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos de (...) reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei 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 afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

**Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 setembro** - 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.