



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

Área de Reabilitação Urbana da Casa do Outeiro

Proposta de
Delimitação da ARU

Junho de 2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

Índice

1. Introdução.....	2
2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Casa do Outeiro	3
2.1.Critérios subjacentes à delimitação da ARU	3
2.2Objetivos a atingir	6
3. Enquadramento da Área de Intervenção	7
3.1Breve caracterização e diagnóstico da ARU da Casa do Outeiro	7
4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais.....	13
4.1Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	13
4.2Incentivos de âmbito municipal.....	15
5. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais	15
6. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública	19
7. Legislação de Referência e Enquadramento	19



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

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 faz parte da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Casa do Outeiro, 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) da Casa do Outeiro 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 presente 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.



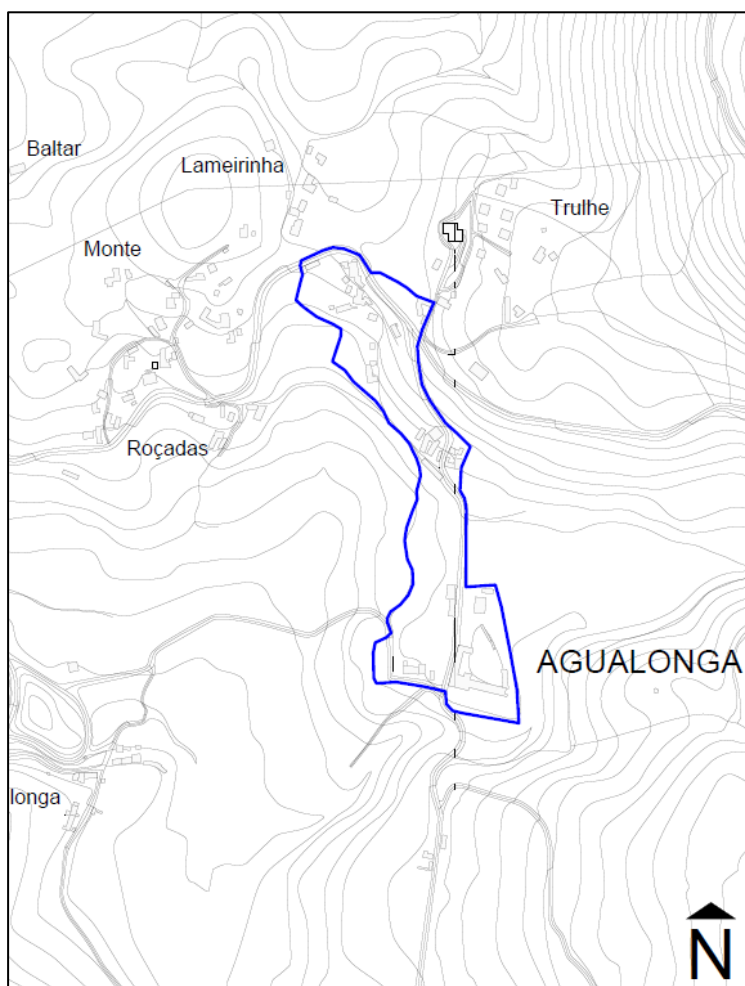
MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Casa do Outeiro

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A proposta de delimitação da ARU da Casa do Outeiro 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 da Casa do Outeiro



A delimitação da ARU da Casa do Outeiro inclui não só a Casa do Outeiro, na freguesia de Agualonga, mas o pequeno lugar contíguo à mesma, que coincide com a área habitacional mais antiga e tradicional desta freguesia.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

A Casa do Outeiro data do séc. XVIII e foi construída por Esteves da Fonseca Martins. É notório o seu brasão, que encima a porta da entrada da Casa, que foi concedido por D. José I, em 1773.

Figura 2 – Brasão da Casa do Outeiro



A última proprietária da Casa foi D. Maria Luísa de Castro Sousa e Menezes de Abreu e Antas, que em 1982 doou, com todo o seu recheio e arquivo da família, cinco sextos ao Município de Paredes de Coura e um sexto à Diocese de Viana do Castelo. No entanto, em 1992 a autarquia adquiriu a fração da Diocese, ficando assim com a totalidade do imóvel e do seu espólio.

Por este motivo, pretende a autarquia desenvolver neste imóvel único, nas Terras de Coura e a necessitar urgentemente de uma intervenção que o reabilite e o torne visitável pela comunidade.

Figura 3 – Vista Panorâmica Casa do Outeiro e Igreja Paroquial de Agualonga

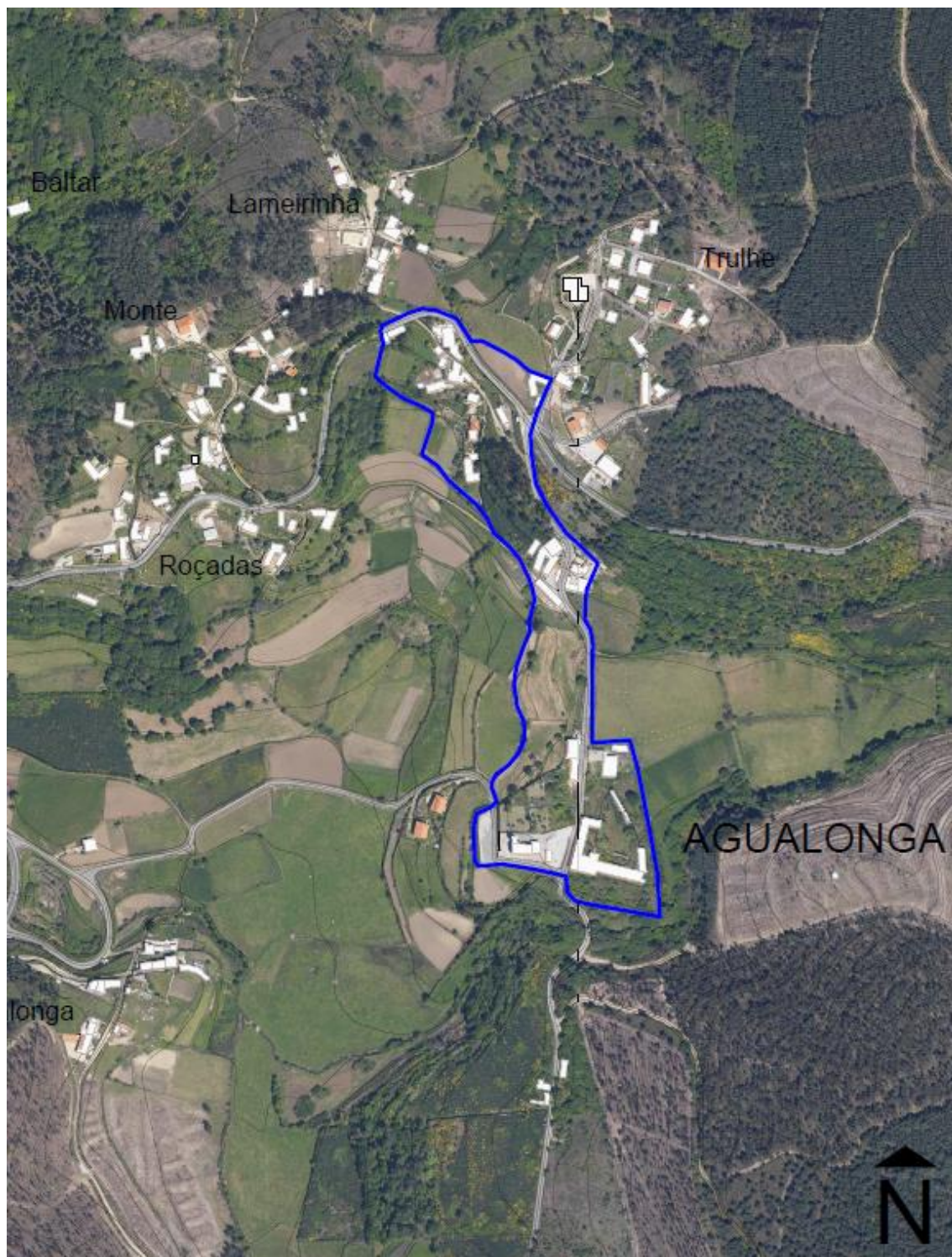


Fonte: http://www.jf-agualonga.com/?m=galeria_de_fotos&id=284.06.06.2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

Figura 4 - Delimitação da ARU da Casa do Outeiro – Localização no Ortofotomapa



Fonte: Info-Portugal,Lda.2009



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

2.2. Objetivos a atingir

O objetivo a atingir com a delimitação da presente ARU enquadra-se na Estratégia definida no Plano Diretor Municipal que pretende atrair investimentos turísticos de alojamento e de instalações, serviços e equipamentos de exploração turística e, na Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Alto Minho (EIDT), no Programa de Ação Turismo Cultural e Turismo de Natureza.

Essa linha de ação da EIDT visa a promoção e valorização dos valores naturais associados ao património cultural existente dado que o turismo constitui um setor importante para o desenvolvimento das economias regionais, não só pelo valor económico que cria, mas também pelos efeitos positivos que induz na valorização do território e do património.

Complementarmente, também o PDM prevê, no seu programa de execução, uma linha estratégica que tem como objetivo a valorização da Casa do Outeiro e a construção de uma zona de lazer nas imediações da Casa do Outeiro.

Os objetivos estratégicos a prosseguir na presente Área de Reabilitação Urbana são:

- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.

Pretende-se assim, com a reabilitação deste singular imóvel dotar o concelho e a freguesia de um equipamento cultural. Deste modo destacam-se os seguintes objetivos para a sua reabilitação:

- requalificação do edifício da Casa do Outeiro numa unidade hoteleira;
- dinamização de residências artísticas;
- desenvolvimento de atividades de lazer orientadas para o Turismo Cultural e de Natureza.



3. Enquadramento da Área de Intervenção

3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU da Casa do Outeiro

A ARU da Casa do Outeiro não se prende só com a casa que lhe dá o nome, nem se limita pelos muros que definem a propriedade, mas sim pelo seu conjunto que abarca toda a envolvente rural. A Casa do Outeiro é muito mais que um edifício isolado, ela é formada por elementos religiosos (a Igreja Paroquial de Agualonga), pela envolvente rural (campos agrícolas) e pelo núcleo habitacional onde residiam as pessoas que trabalhavam as terras pertencentes à Casa.

Reza a história, que os residentes deste lugar eram extremamente pobres e não possuíam terras, por isso, trabalhavam as terras dos Viscondes. Colocavam as colheitas num dos quarteirões dos espigueiros e com isso pagavam a renda dos campos levando apenas uma ínfima parte da colheita para casa.

Figura 5 – Frente de rua da Casa do Outeiro





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

Figura 6 – Casa do Outeiro



Esta casa, de grande importância económica, tinha como atividade predominante a função agrícola, que se evidencia pela extensão dos seus dois espigueiros.

Figura 7 – Espigueiros da Casa do Outeiro





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

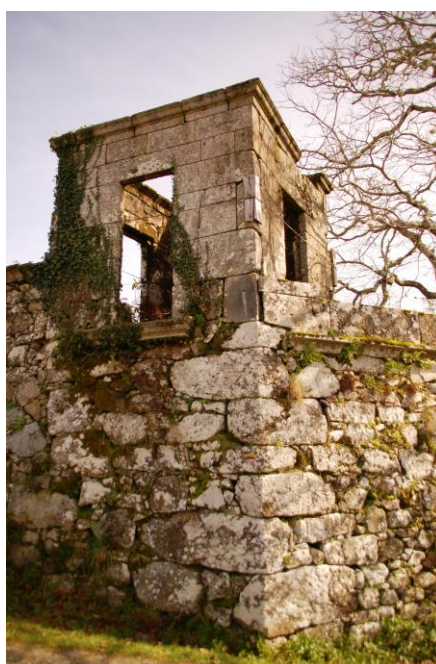
A sua dimensão reflete a grandeza da produção e destaca-se uma característica pouco comum na região: a divisão em quarteirões. Assim, os esteios em granito definiam os quarteirões: eram preenchidos por ripas de madeira, que se dispunham verticalmente e a cobertura de forro em madeira era coberta com telha.

Figura 8 – Divisão do espigueiro em quarteirões



Deste conjunto arquitetónico fazem ainda parte os vestígios de um mirante de cúpula e um moinho.

Figura 9 – Mirante de cúpula da Casa do Outeiro





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

Figura 10 – Moinho da Casa do Outeiro



Das atividades agrícolas destacam-se ainda a exploração direta de três moinhos, a produção de aguardente por destilação de bagaço de uvas, em alambique e a fábrica de manteiga de Agualonga, que se encontrava registada com o n.º 788/44 na Direção Geral dos Serviços Pecuários, com clientes em Melgaço, Porto, Coimbra, Leiria, etc.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

Figura 11 – Antiga Fábrica da Manteiga



Inserida na área de delimitação da ARU da Casa do Outeiro encontra-se também a Igreja Paroquial de Agualonga, antigamente chamada de Igreja de S. Paio de Agualonga, que já em 1551 aparece referida no Censual de D. Frei Baltasar Limpo (Costa, 1981:238). No entanto, em 1786, a igreja foi demolida e a pedra reutilizada numa nova igreja “*a obra seria executada na forma do risco novo, menos toda a obra do batistério (pelo risco velho)*”.

Figura 12 – Igreja Paroquial de Agualonga

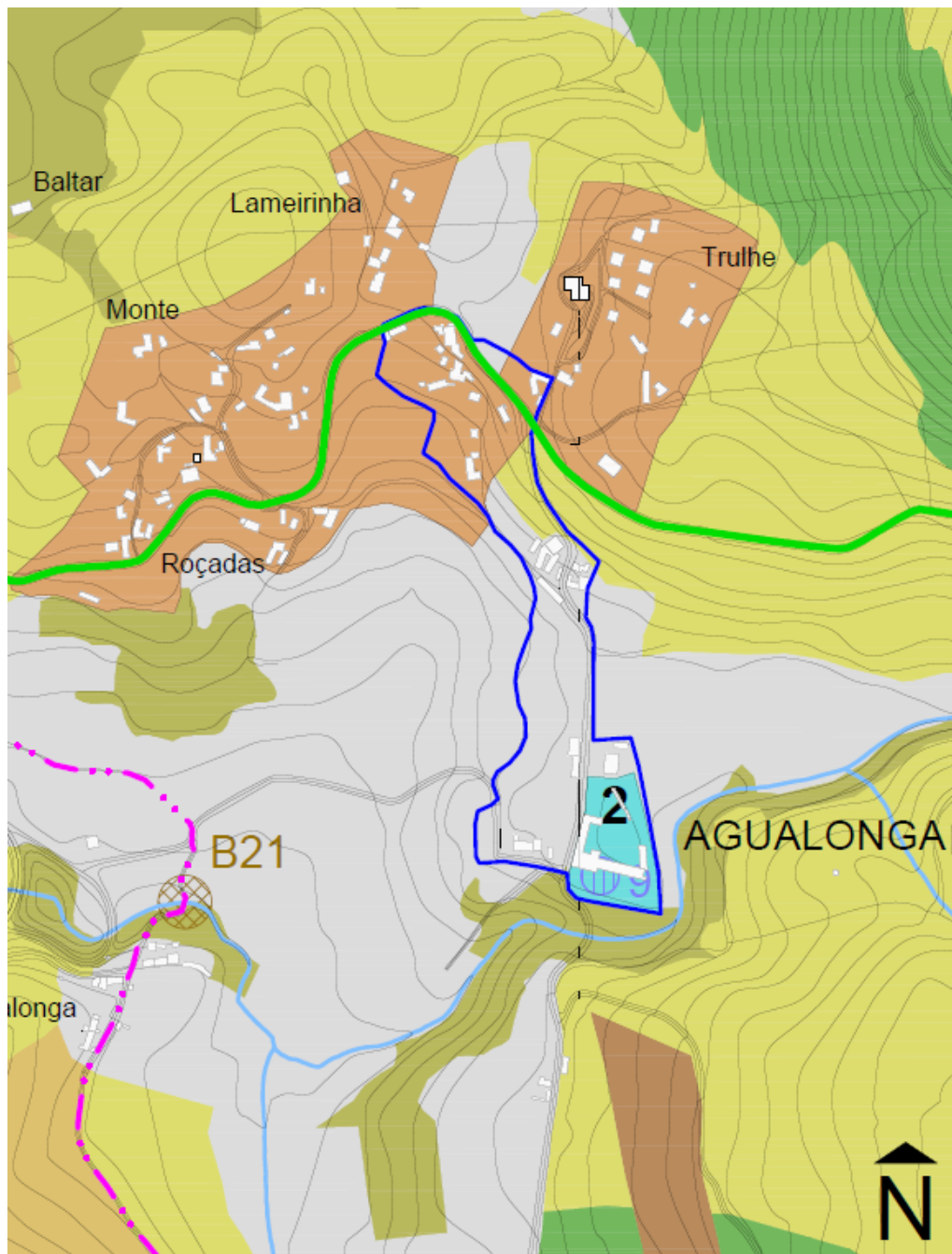


Fonte: <http://www.emi.acer-pt.org/images/concelhos/pcoura/AGUALONGA/iagu/a-A3720.jpg>. 31.05.2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

**Figura 13 - Delimitação da ARU da Casa do Outeiro – extrato Planta de Ordenamento da
1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura.**



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura. 2015.

Desta forma, a presente ARU tem uma área de 50 509 m² (5,0 ha) e insere-se na Planta de Ordenamento do PDM em vigor nas seguintes categorias de solo: espaço agrícola, espaço florestal de produção, espaços urbanos de baixa densidade e espaços de uso especial, tal como representado na planta da fig. 13.



4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais

Na proposta de delimitação da ARU, de acordo com o previsto na legislação,¹ 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

¹ 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.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

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 facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

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 DA
CASA DO OUTEIRO



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. 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 =	
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. 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 DA
CASA DO OUTEIRO

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/mau)



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA DO OUTEIRO

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 DA
CASA DO OUTEIRO

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.