



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

Área de Reabilitação Urbana da Casa Grande de Romarigães

Proposta de
Delimitação da ARU

Junho de 2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Índice

1. Introdução.....	2
2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Casa Grande de Romarigães.....	3
2.1 Critérios subjacentes à delimitação da ARU	3
2.2. Objetivos a atingir	5
3. Enquadramento da Área de Intervenção	8
3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU	8
4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais.....	15
4.1. Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	15
4.2. Incentivos de âmbito municipal	17
5. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais	17
6. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública	21
7. Legislação de Referência e Enquadramento	21



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

1. Introdução

A presente memória descritiva e justificativa acompanhada da planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais fazem parte da proposta de delimitação da ARU da Casa Grande de Romarigães, 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 Grande de Romarigães vai de encontro à Estratégia Nacional para a Habitação *“A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia.”*

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

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

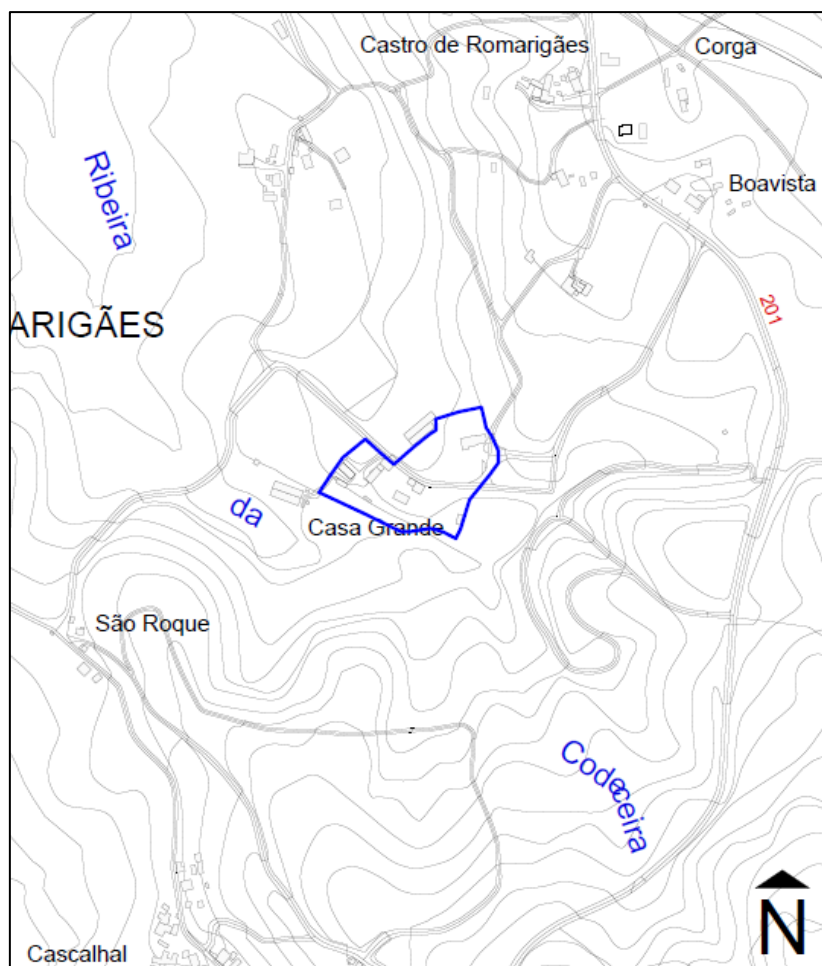


2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Casa Grande de Romarigães

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A proposta de delimitação da ARU da Casa Grande de Romarigães 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 Grande de Romarigães



A delimitação da presente ARU inclui a Quinta de Nossa Senhora do Amparo, território de referência do património cultural português. Aqui o escritor Aquilino Ribeiro efabulou a crónica romanceada vivida no velho solar dos Menezes e Montenegros, a



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Casa e Quinta de Nossa Senhora do Amparo, criando uma das mais sólidas obras literárias do século XX: «A Casa Grande de Romarigães».

Figura 2 – Casa Grande de Romarigães



Fonte: http://c8.quickcachr.fotos.sapo.pt/i/of6015a43/5934740_Vu2Pc.jpeg.03.06.2016

Fig. 3 – Ortofotomapa – Localidade de Romarigães – Implantação da Quinta do Amparo



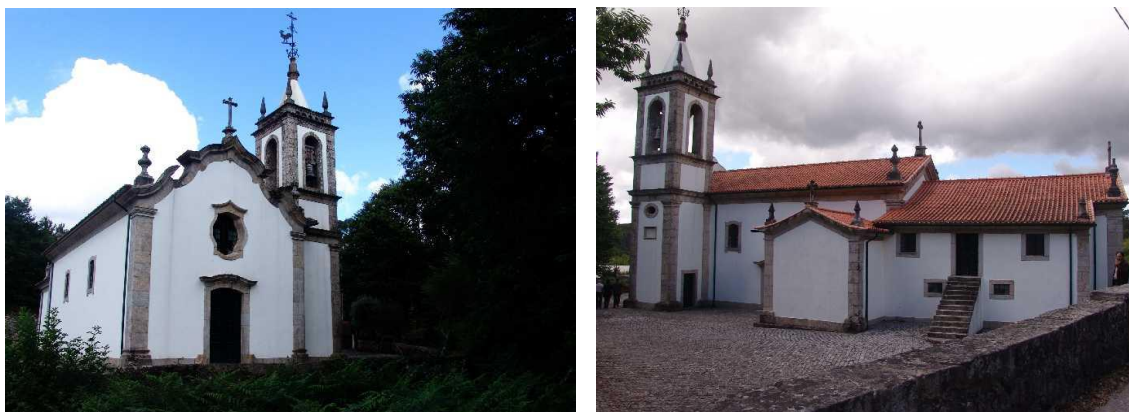
Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Inserida na ARU da Casa Grande de Romarigães encontra-se a Igreja Paroquial da freguesia de Romarigães, que constitui juntamente com o cemitério, o núcleo cultural e religioso da freguesia.

Figura 4 – Igreja Paroquial de Romarigães



Fonte: <http://www.emi.acer-pt.org/concelhos/paredes-de-coura/87-romariges/274-igreja-paroquial-de-romariges>.03.06.2016

2.2. Objetivos a atingir

A presente ARU, constituída fundamentalmente por um conjunto edificado histórico de cariz cultural, que atualmente se integra no âmbito dos territórios literários, constitui, a par dos tradicionais valores edificados, arqueológicos e paisagísticos, um importante recurso endógeno que deve ser integrado na rede municipal de dinamização turística concelhia.

De facto, após décadas de pouco reconhecimento dos valores do mundo rural e do seu património, verifica-se atualmente o desejo e a vontade, sobretudo da população urbana e jovem em conhecer a história e geografia do País, incluindo-se aí, naturalmente, os valores culturais delimitados na presente ARU.

A utilização de territórios literários, confinados a áreas rurais, para subsequente dinamização turística, é mais recente que a dos urbanos, mas poderá assumir eventualmente contornos de maior importância, porque o “recuo demográfico, o despovoamento e o abandono do solo agrícola” a par da perda de “velhas tradições, costumes, ofícios e outras manifestações da cultura imaterial” (Álvaro Domingues, 2012: 69) ameaça pôr em causa o equilíbrio dos valores paisagísticos.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Efetivamente, para a sua reabilitação e para a restauração da necessária estabilidade ecológica, os projetos de dinamização turística, deverão assegurar que entre as paisagens literárias e as paisagens reais se afirme uma relação consistente e propiciadora do pleno aproveitamento do potencial endógeno que existe nas zonas abrangidas.

Esta coerência é corroborada na estratégia da União Europeia que confirma a importância que os territórios literários assumem na valorização das paisagens a que se reportam, no contexto rural ou no contexto urbano. As relações ecológicas e os equilíbrios paisagísticos inerentes a determinadas regiões, e a relevância dos cenários literários a que estão ligadas são destacados na revista do Conselho da Europa, Naturopa (2005, nº 103).

Assim, a ARU da Casa Grande de Romarigães assume-se como um território literário onde gravitam outros valores tais como: etnográficos, gastronómicos, paisagísticos, turísticos que importa, por um lado integrar e, por outro promover de uma forma sustentável.

Refere-se que a Estratégia do Plano Diretor Municipal prevê a atração de investimentos turísticos de alojamento e de instalações, serviços e equipamentos de exploração turística.

O objetivo a atingir enquadra-se ainda, na Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Alto Minho (EIDT), no Programa de Ação 5 – Alto Minho Coesão e Inclusivo previsto no projeto 5.2 Promoção do livro e da leitura.

Essa linha de ação da EIDT visa:

- a promoção de serviços de proximidade de leitura junto da população das zonas de baixa densidade;
- dinamização de iniciativas piloto de promoção do livro e da leitura junto da população: (i) leitura encenada de textos literários ou lendas junto da população da terceira idade, propondo a escolas do 1.º e 2.º ciclo a recolha de histórias junto da população mais idosa residente em lares ou a frequentar centros de dia e (ii) encontros com autores contemporâneos (escritores e ilustradores) de literatura infanto-



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

juvenil, nos quais estes explicam todo o processo de criação de um livro até à sua edição e colocação nas livrarias;

- recolha e seleção das principais lendas e narrativas originárias da região;
- concursos literários e de banda desenhada.

Desta forma, 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, a definição de objetivos com vista a um projeto turístico alternativo que contribua para uma melhor apreensão da qualidade da paisagem. Deste modo elencam-se os seguintes objetivos:

- recuperação dos edifícios existentes e das estruturas de apoio adaptando-os a um pequeno complexo turístico rural;
- reabilitação de alguns elementos decorativos/funcionais e percursos internos;
- criação de um núcleo expositivo inovador;
- dinamização de atividades turísticas de natureza e culturais;
- valorização dos Produtos Endógenos mencionados na Casa Grande de Romarigães/viabilização e reforço da produção artesanal;
- desenvolvimento de workshops e atividades temáticas;
- criação de uma marca territorial: «Quinta do Amparo, Casa Grande de Romarigães»;
- criação de uma sinalética adequada e homogénea;
- criação de cartografias temáticas alusivas aos percursos temáticos da Casa Grande de Romarigães.



3. Enquadramento da Área de Intervenção

3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU

A Quinta de Nossa Senhora do Amparo, localizada em Romarigães foi imortalizada no romance/crónica ou crónica romanceada, de Aquilino Ribeiro, intitulada *A Casa Grande de Romarigães*.

O edificado característico da nobreza rural é composto por casa solarenga, igreja e anexos, atualmente classificado como Imóvel de Interesse Público. Não podemos deixar de repetir que a obra-prima do Mestre Aquilino captou o espírito daquele espaço, a sua identidade rural, a natureza no seu todo e as suas gentes, a civilização e a cultura de várias gerações de um Portugal Antigo, de que Quinta de Nossa Senhora do Amparo pode ser considerada mais um ícone.

O edificado que constitui a quinta é composto pela casa principal, capela e demais anexos de função rural, destaca-se o seu pórtico joanino. O acesso é feito pela Estrada Municipal nº 1076 (Fig. 7).

Fig. 5 – Igreja, portão e núcleo residencial da Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães (arquivo das autoras)



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

Em 1982, o Gabinete de Apoio Técnico ao Agrupamento de Concelhos – Vale do Minho elaborou um pedido de classificação da “Casa Grande de Romarigães” e



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

apontou essencialmente dois motivos fundamentais e de ordem distinta. Por um lado, a memória coletiva do povo português uma vez que:

“Para além de ter pertencido a Aquilino Ribeiro (...), a Casa Grande foi o ‘leit-motiv’ duma célebre narrativa romanceada que hoje é considerada como do melhor da produção desse autor, adquirindo assim um significado cultural paralelo, por exemplo, à Quinta de Tormes de Eça de Queirós ou a Vale de Lobos de Herculano” (Gabinete de apoio técnico ao agrupamento dos concelhos - Vale do Minho 1982: s/p.)

Por outro lado, destaca-se a qualidade arquitetónica da capela da casa, de planta longitudinal, que adquire uma posição de destaque em relação ao restante edificado (Fig. 6 e 7).

Fig. 6 - Restauro da Capela N^a Sr^a do Amparo. Aquilino Ribeiro e Mestre Zé de Soutosa (finais anos 50)



Fonte: fotografia de Aquilino Ribeiro Machado



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

**Fig. 7 – Igreja da Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães –
detalhes da fachada e alçados laterais (arquivo das autoras)**



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

Deste modo, a Quinta de Nossa Senhora do Amparo integra o Património Arquitectónico, classificado e protegido do território de Coura, mas também faz parte daquilo a que hoje se dá cada vez mais importância, o Património (imaterial) Intangível. Isto é, todo aquele Património que se insere na memória de um País, seja ele arquitectónico ou literário, seja de pedra firme transformada em marco histórico-cultural, seja da memória intangível que vive na obra de Aquilino Ribeiro e que é devolvida à vida, cada vez que percorremos as linhas traçadas pelo punho de Aquilino e sintetizadas pelos seus olhos e pela sua emoção estética perante este pedaço de Património que faz parte da cultura nacional. Daí, ser curioso o facto de que as entidades, que têm vindo a gerir e a classificar o património português, cataloguem esta casa e seus elementos anexos não por Quinta do Amparo, mas por “Casa Grande de Romarigães”.

Do conjunto arquitectónico que constitui a Quinta de Nossa Senhora do Amparo destaca-se um outro elemento que caracterizava também o dia-a-dia das gentes de



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Romarigães: a cozinha e o monumental espigueiro, tal como refere Júlio Cruz valendo-se de algumas citações retiradas da obra de Aquilino Ribeiro:

“Na Quinta do Amparo havia ‘uma cozinha de lajedo e chaminé de barretina, compreendendo lareira, armários, dois fornos em que se podia assar, ao estilo das comunidades conventuais, um boi no espeto’. (...) Era assim a Casa Grande de Romarigães inesgotável em produtos de horta e salgadeira, o espigueiro ‘chapelão de larga aba, soleira de granito tão grande que não haverá maior na frumentosa comarca interamundense, lá está com os seus trinta metros de comprimento lauto e garboso, verdadeiro templo de Ceres’ e na adega ‘não havia pipo, nem pipa que tocasse a vazio’” (Cruz 2007: 144).

Fig. 8 - Espigueiro da Quinta do Amparo, anos cinquenta



Fonte: fotografia de Aquilino Ribeiro Machado

Deste modo, o edificado tornou-se um legado patrimonial ímpar. Se por um lado deve ser encarado como património arquitetónico, por outro deve ser encarado como património literário e até mesmo como património intangível, uma vez que capta as memórias das vivências de uma época.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Fig. 9 – Quinta de Nossa Senhora do Amparo / Casa Grande de Romarigães – alguns detalhes (arquivo das autoras) 34



Fonte: Ana Maria Tavares Martins, Mafalda Teixeira de Sampayo

Contudo, a área delimitada na presente ARU, como referido anteriormente, integra ainda, o pequeno núcleo religioso adjacente, sendo que este constitui o núcleo espiritual da freguesia.

O atual edifício da Igreja Paroquial de Romarigães foi construído nos primeiros anos do século XIX, no entanto, destaca-se no seu interior um altar dedicado às Almas do Purgatório, com uma imagem de Cristo crucificado que, segundo os especialistas, pode datar-se do século XVII.

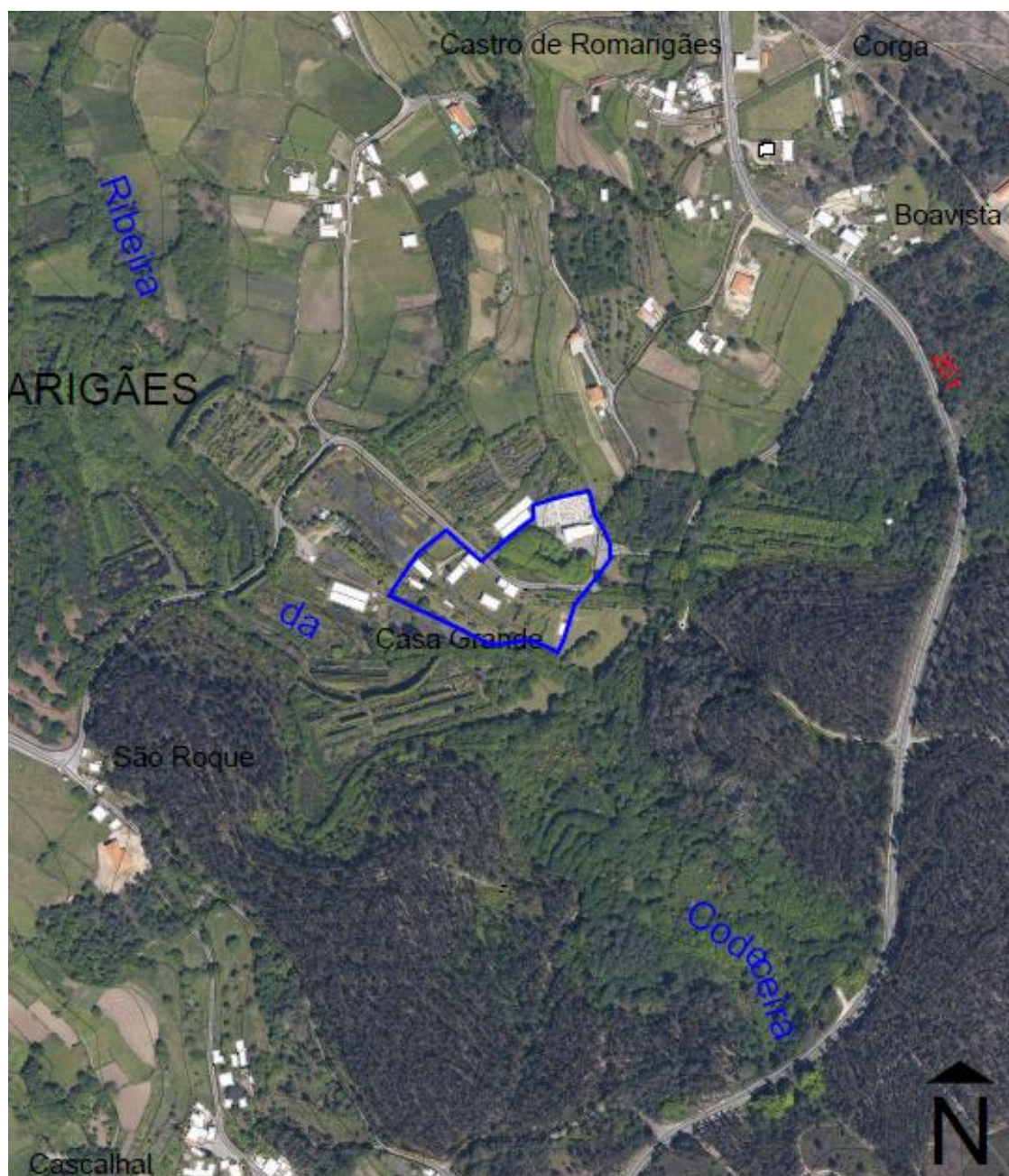
Assim, tudo leva a crer que já tinha existido uma igreja anterior. Segundo Narcizo Alves da Cunha, na Monografia “Paredes de Coura – No Alto Minho”, editada em 1909, a igreja para além da ruína em que se encontrava, nem sequer tinha configuração de templo cristão. Os «*Vizitadores*» do último quartel do século XVIII referem que «a igreja chegou ultimo termo da sua ruína, por se achar, depois que a derrubaram, em parte reduzida a um alpendre aberto, cheio de madeiras podres e velhas»; «é escura, baixa e muito pequena».

Na «*vizitação*» de 1795 foi nomeada uma Comissão para levar a efeito a construção da nova igreja.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

**Figura 10 - Delimitação da ARU da Casa Grande de Romarigães – Localização no
Ortofotomapa**

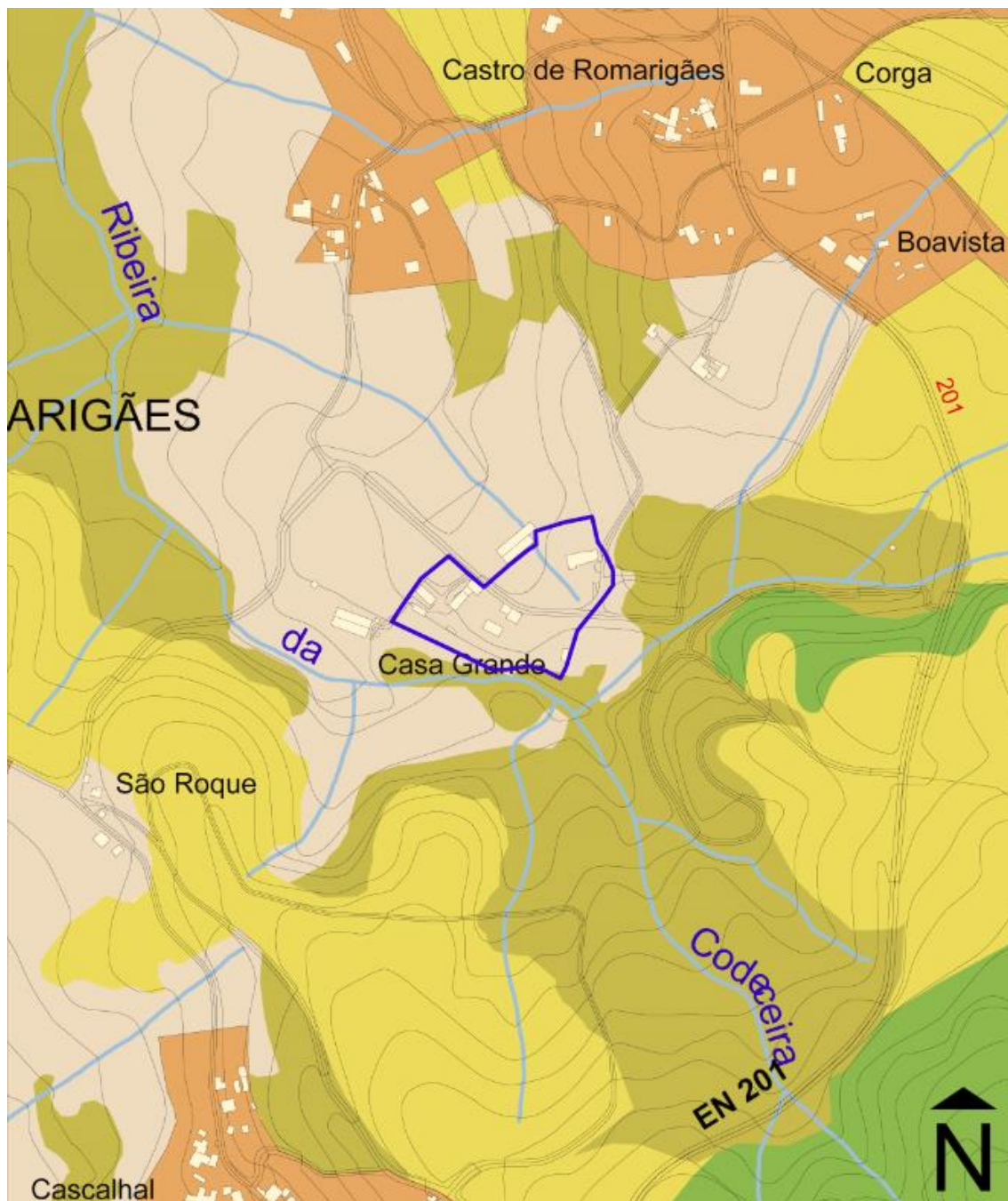


Fonte: Info-Portugal, Lda.2009



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

Figura 11 - Delimitação da ARU– extrato Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura.



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura, 2015

A presente ARU tem uma área de 15 378 m² (1,5 ha) e insere-se, na planta de ordenamento do PDM em vigor, na categoria de uso do solo classificada como espaço agrícola, tal como representado na planta da fig. 11.



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 GRANDE DE ROMARIGÃES

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 GRANDE DE ROMARIGÃES

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 GRANDE DE ROMARIGÃES

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 GRANDE DE ROMARIGÃES



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 GRANDE DE ROMARIGÃES

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/mru)



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA
CASA GRANDE DE ROMARIGÃES

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 GRANDE DE ROMARIGÃES

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.