



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

# Área de Reabilitação Urbana da Colónia Agrícola de Vascões

---

Proposta de  
Delimitação da ARU

Junho de 2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

## Índice

1. Introdução.....	2
2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Colónia Agrícola de Vascões.....	3
2.1.Critérios subjacentes à delimitação da ARU .....	3
2.2.Objetivos a atingir .....	7
3. Enquadramento da Área de Intervenção .....	9
3.1.Breve caracterização e diagnóstico da ARU Colónia Agrícola de Vascões....	9
4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais.....	16
4.1.Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana .....	16
4.2.Incentivos de âmbito municipal .....	18
5. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais .....	18
6. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública .....	22
7. Legislação de Referência e Enquadramento .....	22



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

## 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 Colónia Agrícola de Vascões, 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 Colónia Agrícola de Vascões 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.

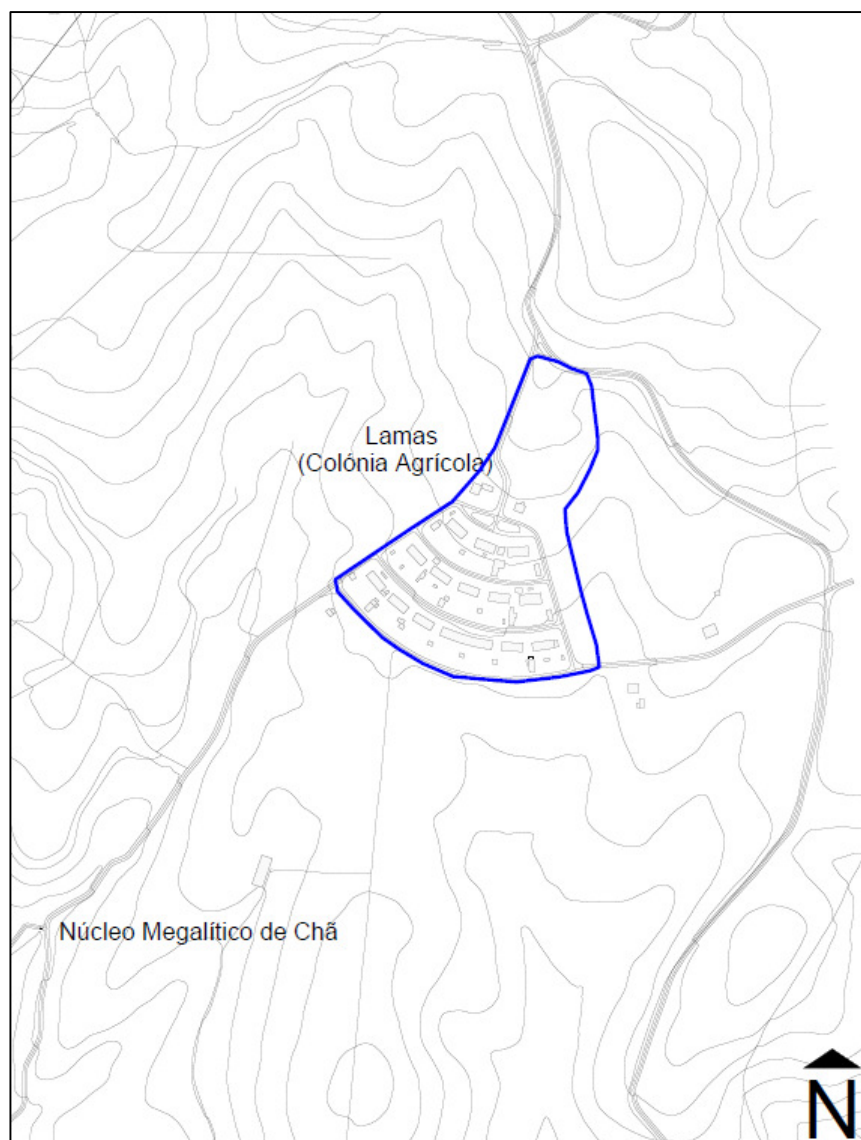


## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Colónia Agrícola de Vascões

### 2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A proposta de delimitação da ARU da Colónia Agrícola de Vascões 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 Colónia Agrícola de Vascões**







MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

A delimitação da presente ARU inclui o conjunto dos edifícios que formavam a Colónia Agrícola da Boalhosa, localizada na freguesia de Vascões e uma pequena área adjacente com uma área total de 49 735 m<sup>2</sup> (4,9 ha).

Falar da Colónia Agrícola de Vascões remete-nos, de imediato, para a ação desenvolvida em meados do século XX pela Junta de Colonização Interna (JCI) e para os colonatos que implementou.

Efetivamente, durante mais de uma década, sucederam-se atos legislativos procurando regulamentar e implementar o cultivo dos *baldios*, tendo na prática resultado na criação, em 1925, da primeira colónia agrícola, na sequência de vários estudos preliminares<sup>1</sup>.

De facto, pelo menos desde a I República<sup>2</sup>, que se legisla no sentido do aproveitamento agrícola dos terrenos *baldios*, na expectativa destes serem constituídos por terras férteis que ajudassem a resolver o problema endémico da escassez da produção nacional.

Uma das formas encontradas para a distribuição das terras assim obtidas, foi a institucionalização do *casal de família, rústico ou urbano*<sup>3</sup>, com vista “ao incremento da produção e de reforço da pequena agricultura familiar”<sup>4</sup>.

A Junta de Colonização Interna, criada em 1936, herdou do Ministério da Agricultura a questão dos *baldios*, bem como a responsabilidade de fomentar o desenvolvimento da agricultura em Portugal.

As colónias agrícolas, maioritariamente constituídas por vários núcleos populacionais, foram instaladas quase na totalidade, em territórios de montanha, em terrenos baldios<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Sara Mónico Lopes – *De Baldio a Colonato. A Colónia Agrícola dos Milagres, Leiria (1925-1950)*. Tese de Mestrado. Lisboa: ISCTE, 2003, p. 46

<sup>2</sup> Lei de Aproveitamento dos Baldios, 7 de Agosto de 1913

<sup>3</sup> Decreto nº 7033 de 1920

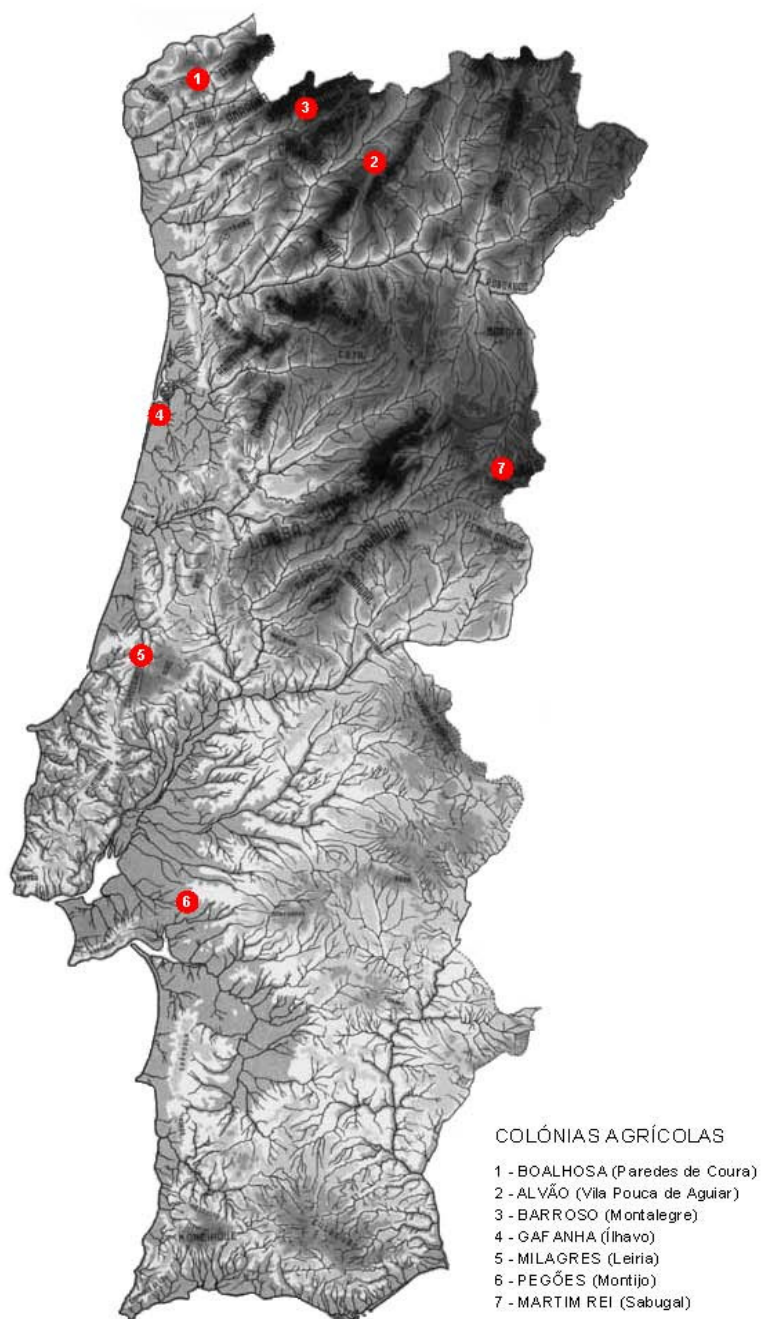
<sup>4</sup> João Lemos Castro Caldas – *Política de Colonização Interna...*, pág. 5

<sup>5</sup> Isabel Maria Matias; Maria Helena Maia – “Settlers and Peasants. The (re) construction of the Portuguese landscape, ESF Exploratory Workshop: Promised Lands – Inner colonization in 20 th century Mediterranean history. Rome (Italy), 7-10 October 2013.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**Figura 2 – Localização das Colónias Agrícolas implementas**



Fonte: Isabel Maria Matias, 2013



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**Figura 3 – Vista aérea Colónia Agrícola**



A Colónia Agrícola da Boalhosa, em Paredes de Coura, compreendia quinze habitações geminadas, com capacidade para trinta famílias, escola primária, residência do professor e forno comunitário. Por dificuldade de financiamento, a capela e o posto médico, inicialmente previsto, nunca chegaram a ser construídos.

Considerando as diversas colónias agrícolas então construídas, verifica-se que os arquitetos que planearam e desenharam a maioria das colónias, optaram por um modelo urbano concentrado de desenho pragmático, com habitações isoladas ou geminadas, distribuídas por arruamentos viários definidores de eixos e que comportariam os equipamentos de utilização colectiva e definiriam a morfologia urbana de cada núcleo.



**Figura 4 – Casa-tipo da Colónia Agrícola**



Fonte: Isabel Matias, Maria Helena Maia

O modelo implementado na Colónia Agrícola de Vascões constitui, deste modo, um exemplo. Atualmente, os equipamentos de utilização colectiva existentes foram reabilitados e integrados na Paisagem Protegida do Corno de Bico, através da sua transformação em Centro de Educação Ambiental e de Investigação. Complementarmente, é dotado de alojamento colectivo e individual.

## **2.2. Objetivos a atingir**

O objetivo a atingir enquadra-se na Estratégia definida pelo Plano Diretor Municipal, que preconiza a atração de 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 de Natureza e histórico-cultural.

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.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

O território do Alto Minho é pois singular no que concerne aos seus valores naturais e ecológicos, deste modo, e no âmbito da Recuperação do Edificado e Requalificação Urbana, o Plano de Ação da Agenda 21, prevê a criação de um “Plano de Ação da Colónia Agrícola de Chã de Lamas” como estratégia para a salvaguarda da paisagem.

Ainda ao nível das propostas do PDM, verifica-se que, no seu programa de execução, propõe uma linha estratégica que tem como objetivo a recuperação e Valorização da “Colónia Agrícola de Vascões”.

Deste modo, os objetivos estratégicos a prosseguir na presente Área de Reabilitação Urbana da Colónia Agrícola de Vascões são:

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.

Pretende-se assim, com a reabilitação deste núcleo dotar o concelho e a freguesia de equipamentos que promovam e complementem as atividades de animação turística, de lazer e a salvaguarda ambiental existentes e que atraiam novos públicos. Deste modo, destacam-se os seguintes objectivos para a sua reabilitação:

- criação de estruturas de apoio à prática de BTT;
- criação de espaço de lazer destinado ao conhecimento e divulgação dos cogumelos silvestres de Paredes de Coura;
- reabilitação integral de edifícios destinados à habitação, a comércio e serviços públicos ou privados;
- desenvolvimento de produtos e atividades orientados para o Turismo de Natureza;
- reabilitação do espaço público.



### 3. Enquadramento da Área de Intervenção

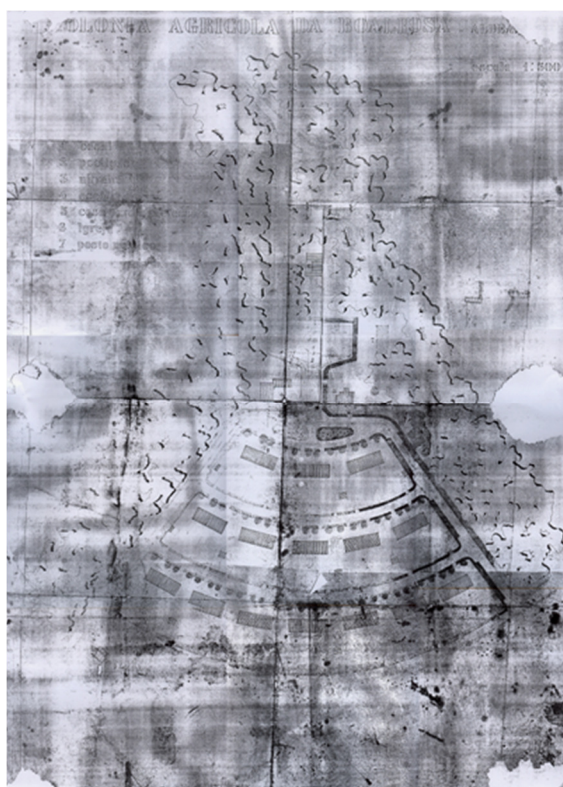
#### 3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU da Colónia Agrícola

A Colónia Agrícola da Boalhosa foi criada pelo Estado Novo, no âmbito da política de reestruturação agrária, conduzida pela Junta de Colonização Interna, que tornou cultiváveis extensas áreas de terreno baldio.

Modernizar a agricultura, proporcionar melhores condições de vida às famílias carenciadas e povoar as zonas mais recônditas do país eram objetivos prosseguidos pelo Governo, no intuito de promover o desenvolvimento económico.

O estudo dos baldios para colonizar, em Paredes de Coura foi desenvolvido a partir de 1948, tendo o projeto de execução sido iniciado em 1952, e em 1957 foram instalados os primeiros colonos na Colónia Agrícola da Boalhosa, com uma área de 672 hectares.

**Figura 5 – Planta Colónia Agrícola de Vascões**



O projeto inicial compreendia dois núcleos, o da Lameira do Real (com implantação em Arcos de Valdevez e Monção) e o de Vascões, constituído por 15 habitações geminadas, com capacidade para acolher 30 “casais agrícolas”, complementado por



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

outros equipamentos, designadamente a escola primária e a residência do professor – actuais instalações do Centro de Educação e Interpretação Ambiental de Corno de Bico –, o forno comunitário, um posto médico e uma capela, sendo que estes dois últimos nunca chegaram a ser construídos por falta de financiamento.

Após uma árdua e intensa atividade de exploração dos campos, que levou à criação da “Sociedade dos Agricultores da Boalhosa, Lda” - encarregue de gerir, por ordem de volume de comercialização, a produção de batata de semente, a pecuária de carne e leite, o centeio e o milho - a referida Colónia Agrícola foi extinta pelo Decreto-Lei nº 482/88, de 26 de dezembro, tendo as propriedades ficado na posse definitiva dos colonos mediante a sua aquisição ao Estado.

Com o envelhecimento da população e o abandono da atividade agrícola associada à “conotação negativa” dos colonos, este núcleo tem sofrido uma rápida degradação devido à falta de vivência, que lhe esteve na origem. Assim, e como legado histórico que é, urge uma intervenção de requalificação e revitalização, que tal espaço merece.

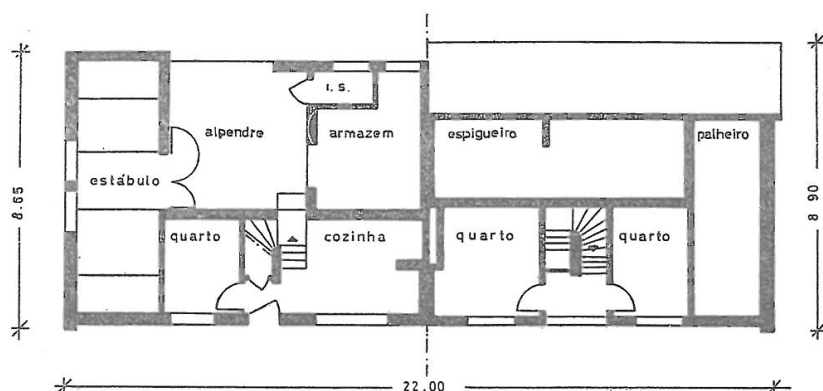
Verifica-se, de facto, que algumas habitações se encontram em avançados estado de ruína e outras foram sendo recuperadas pelos seus habitantes sem grandes preocupações arquitetónicas, apresentando diversas dinâmicas formais que podem comprometer, a médio prazo, o valor global deste conjunto único e significativo da história recente do País e das gentes Courenses.

**Figura 6 – Habitação geminada-tipo**





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES



Esta ARU integra, assim, o Centro de Estudo e Interpretação Ambiental (CEIA) do Corno de Bico, que inclui áreas destinadas à investigação e divulgação dos recursos naturais da Paisagem Protegida do Corno de Bico, num edifício feito de raiz e contempla também a Casa do Professor e da Escola Primária de Chã de Lamas, que foram recuperados e adaptados, o primeiro para centro de acolhimento e a escola, para cantina.

**Figura 7 – Alojamento** (antiga Casa do Professor)



**Figura 8 – Cantina** (antiga Escola Primária)





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES



O CEIA - Centro de Educação e Interpretação Ambiental do Corno de Bico, inaugurado em 2007, inclui áreas destinadas à investigação e divulgação dos recursos naturais da Paisagem Protegida do Corno de Bico, designadamente ateliers, sala de exposições, auditório, laboratório, entre outros equipamentos.

**Figura 9 – Laboratório do CEIA**





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**Figura 10 – Centro de educação e Interpretação Ambiental da Paisagem Protegida do  
Corno de Bico**



A Paisagem Protegida do Corno do Bico compreende uma área de 2 181,2 há e foi criada pelo Decreto Regulamentar n.º 21/99, de 20 de setembro.

Dada a elevada importância para a conservação de uma variedade de habitats e espécies ameaçados a nível europeu, Corno do Bico é Sítio de Importância Comunitária da Rede Natura 2000 – PTCON0040.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**Figura 11 - ARU da Colónia Agrícola de Vascões – Localização no Ortofotomapa**

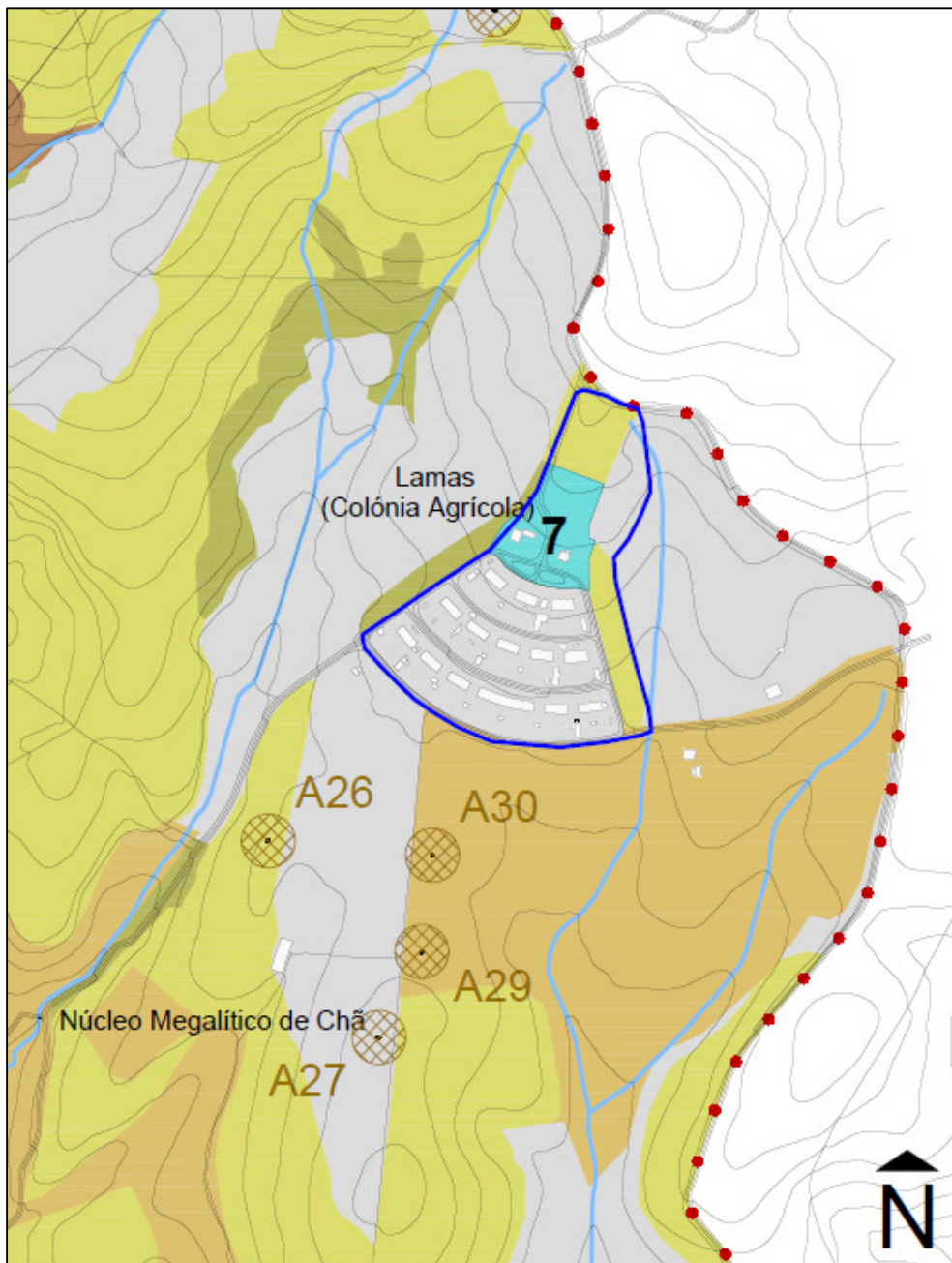


Fonte: Info-Portugal, Lda. 2009



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**Figura 12 - Delimitação da ARU da Colónia Agrícola de Vascões – extrato da 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 49 735 m<sup>2</sup> (4,9 ha) e insere-se na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, nas seguintes categorias de solo: aglomerados rurais, espaço agrícola, espaço florestal de produção e espaços de uso especial, tal como representado na planta da fig. 12.



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

Na proposta de delimitação da ARU, de acordo com o previsto na legislação,<sup>6</sup> é definido pela Câmara Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT).

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>6</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.





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

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  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

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  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

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  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES



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**

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. 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 =	
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
24. 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) \_\_\_\_\_



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

**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](http://www.portaldahabitacao.pt/mru))



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

## 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  
COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES

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.