



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

# Reconversão de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico

---

Proposta de  
Delimitação da  
Área de Reabilitação Urbana

Junho de 2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

## Índice

1. Introdução.....	2
2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Horto Pedagógico.....	3
2.1.Critérios subjacentes à delimitação da ARU .....	3
2.2.Objetivos a atingir .....	6
3. Enquadramento da Área de Intervenção .....	7
3.1.Breve caracterização e diagnóstico da ARU .....	7
4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais.....	10
4.1.Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana .....	10
4.2.Incentivos de âmbito municipal .....	12
5. Condições de Acesso aos Benefícios Fiscais .....	12
6. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública .....	16
7. Legislação de Referência e Enquadramento .....	16



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

## 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) do Horto Pedagógico, 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) do Horto Pedagógico 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.

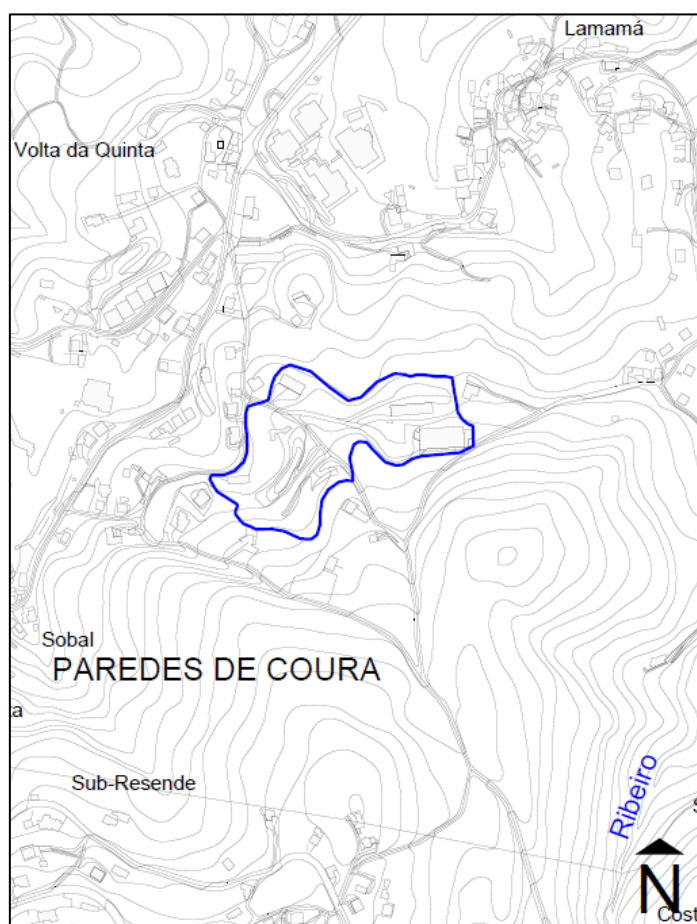


## 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Horto Pedagógico

### 2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

A proposta de delimitação da ARU do Horto Pedagógico 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 do Horto Pedagógico**



A delimitação da presente ARU diz respeito a uma área de reconversão de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico numa área adjacente à Vila de Paredes de Coura, localizada na União de Freguesias de Paredes de Coura e Resende. Esta ARU integra, também a antiga unidade fabril de produção e montagem de quadros de cortiça e armazém complementar. Inclui ainda as antigas estufas, que funcionavam como viveiros municipais.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

A ARU do Horto Pedagógico integra-se com muita acuidade nos eventos apoiados e desenvolvidos pela Autarquia. De facto, com a adesão do município de Paredes de Coura ao *Pacto de Milão sobre Política de Alimentação Urbana*, várias têm sido as ações desenvolvidas neste âmbito. Entre outras destaca-se o *1º Congresso Internacional Paredes de Coura Vegetariana* – ‘Comer para um mundo melhor’ realizado em julho de 2015, com nova edição prevista para 2016.

Visando uma “*alimentação economicamente acessível e saudável a todas as pessoas*”, a autarquia tem implementado políticas e programas municipais relacionados com a alimentação, tais como o *Projeto Terra* que, em parceria com o Agrupamento de Escolas de Paredes de Coura, procura sensibilizar os mais novos para a ligação à natureza e às origens da comida (sementes), de modo a que, quando adultos, façam escolhas responsáveis e acertadas ao nível da sua alimentação e estilo de vida.

Um outro projeto que está a ser desenvolvido é a *Feira de Troca de Sementes* inserido no *Projeto Educar para o futuro – Terra*, onde se inclui o projeto da bolota, com diferentes fases, desde a sua recolha, secagem e moagem de forma a transformá-las em farinha para preparação de pão, biscoitos, hamburguers e também o processo de germinação das bolotas na estufa do Município, dando origem a jovens carvalhos para sua posterior plantação na floresta, contribuindo desta forma para a reflorestação com árvores autóctones.

Ainda no âmbito destas iniciativas, decorre a ação de recolha de sementes locais, sua preservação e organização de eventos de troca de sementes, criação de um banco de sementes locais, um projeto sustentável para a preservação da biodiversidade e de proteção animal, da mesma forma que há a intenção de que estes projetos evoluam favoravelmente e tenham continuação nos anos futuros.

A preservação das sementes autóctones assume uma importância vital, uma vez que são cada vez mais raras, sendo progressivamente substituídas por sementes comerciais, que são as mesmas em todo o mundo, enquanto as sementes locais se foram adaptando durante muitas gerações às condições de solo e clima específicas da sua região de origem. Uma vez que as sementes contêm o futuro da vida, é importante mantê-las vivas.

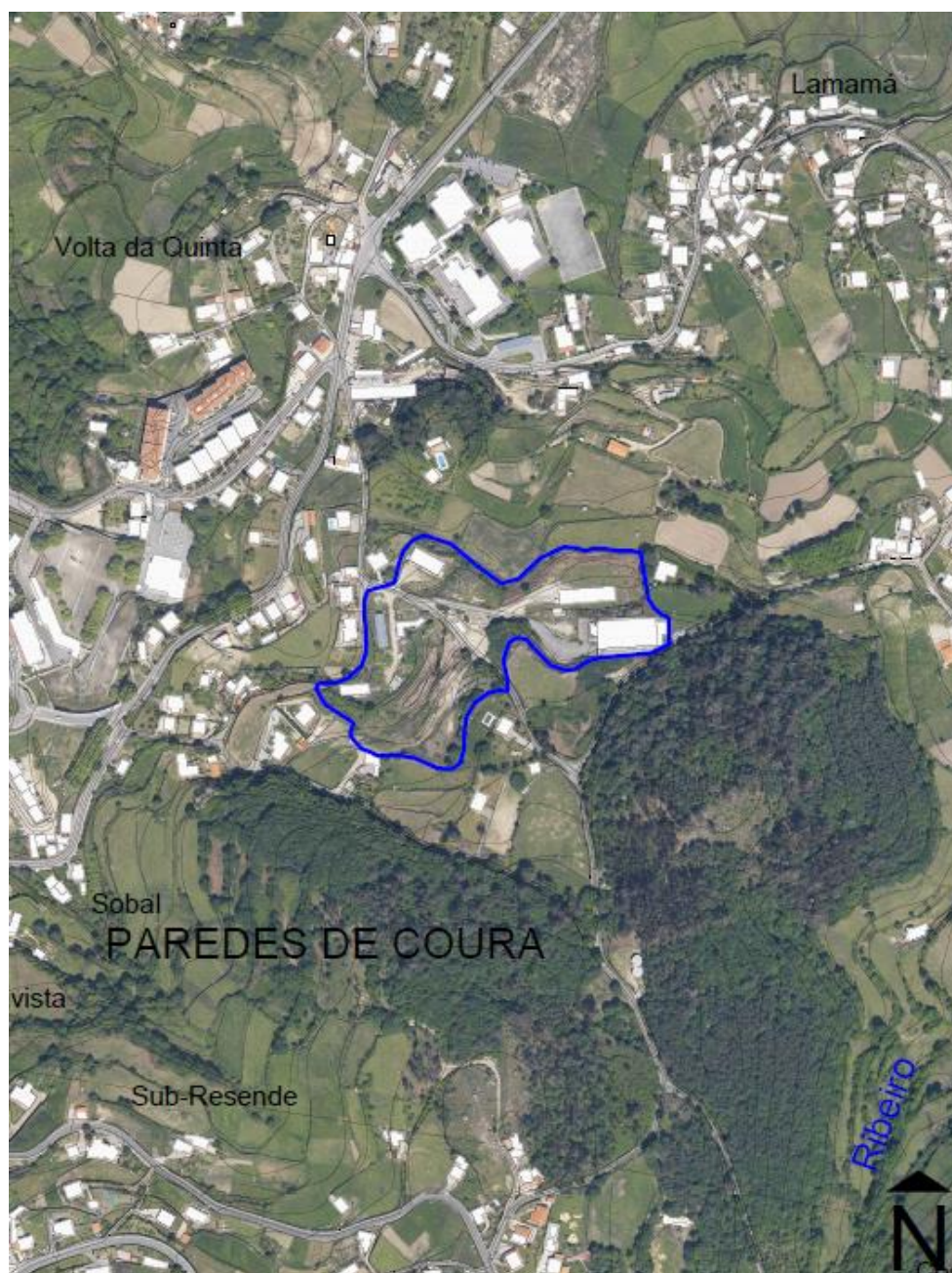




MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

A Troca de Sementes vai proporcionar às pessoas o acesso às sementes originais que as poderão cultivar para sua própria utilização e para as manter vivas. Todos os que quiserem participar poderão trazer as suas sementes ou plantas para partilhar e trocar.

**Figura 2 - Delimitação da ARU do Horto Pedagógico – Localização no Ortofotomapa**



Fonte: Info-Portugal,Lda.2009



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

## **2.2. Objetivos a atingir**

O objetivo a atingir enquadra-se na Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial do Alto Minho (EIDT), no Programa de Ação 4 – Alto Minho Sustentável previsto no projeto 4.3 Recuperação de Áreas Degradadas.

Essa linha de ação da EIDT visa a promoção de uma estratégia de recuperação de espaços degradados, priorizando as intervenções de acordo com a proximidade a espaços de excelência ambiental e o impacto na paisagem rural. Tem como principal objetivo “melhorar a qualidade estética da paisagem com recuperação das zonas degradadas”.

Complementarmente, também o PDM prevê, no seu programa de execução, uma linha estratégica que tem como objetivo a beneficiação e Promoção dos Espaços de Atividades Económicas.

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

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- modernizar as infraestruturas urbanas;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

Pretende-se, assim, a definição de objetivos com vista à consciencialização da comunidade dos valores da terra e das boas práticas agrícolas, respeitando os valores ambientais e a sua sustentabilidade. Deste modo, elencam-se os seguintes objetivos na reconversão desta área em Horto Pedagógico:

- promoção da reabilitação dos espaços de atividades económicas abandonados, com vista à sua reconversão em horto pedagógico;
- dinamização, no Horto, de ações de educação ambiental, nomeadamente, nas temáticas dos resíduos e da micro geração;
- sensibilização da população para as práticas agrícolas tradicionais e manutenção dos valores etnográficos presentes na cultura courense.
- promoção de atividades pedagógicas adaptadas a diferentes públicos alvo;



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADES INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

- implementação de ações de formação e de lazer abrangendo atividades de horticultura e jardinagem;
- dinamização de ações de degustação do alimento semeado, cultivado e colhido;
- fomentar a criação de laboratórios ao ar livre para as aulas práticas de Estudo do Meio, Ciências da Natureza, Biologia, Química, Física, entre outras;
- desenvolvimento de atividades diversas no âmbito do Projeto Terra.

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

#### **3.1. Breve caracterização e diagnóstico da ARU do Horto Pedagógico**

A delimitação da presente ARU diz respeito a uma área de reconversão de Unidades Industriais Abandonadas em Horto Pedagógico numa área adjacente à Vila de Paredes de Coura, localizada na União de Freguesias de Paredes de Coura e Resende. Esta ARU integra, também a antiga unidade fabril de produção e montagem de quadros de cortiça e armazém complementar. Inclui ainda as antigas estufas, que funcionavam como viveiros municipais.

**Figura 3 – Antiga fábrica de quadros e armazém**



A unidade industrial foi licenciada em 1991 e destinava-se ao fabrico de quadros de cortiça tendo sido, em 1999, licenciado o armazém para armazenagem de cortiça e madeira.

Após o encerramento, em 2008, o estado de abandono contribuiu para a degradação do edifício e do espaço envolvente sendo necessário agora a sua reconversão. Esta área localiza-se muito próximo da vila, numa área muito bem localizada com





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

características fundamentalmente habitacional e que possui todas as condições para albergar o Equipamento previsto.

**Figura 4 – Armazém**



**Figura 5 – Estufas e ruínas**



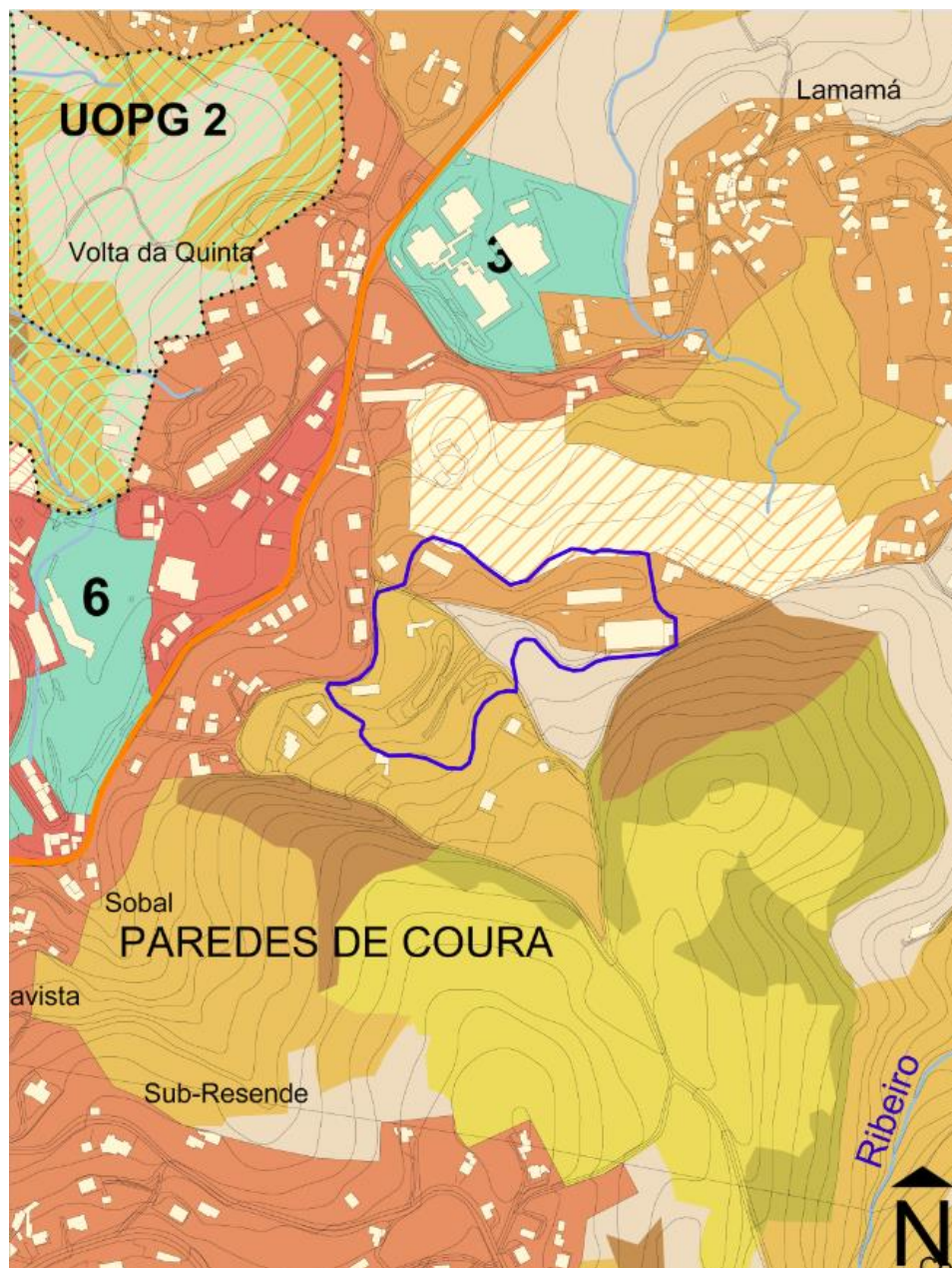
**Figura 6 – Estufas Municipais**





MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

**Figura 7 - Delimitação da ARU do Horto Pedagógico – 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 do Horto Pedagógico com uma área de 35 289 m<sup>2</sup> (3,5 ha), e insere-se na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, nas seguintes categorias de solo: espaço agrícola, áreas de edificação dispersa e espaços urbanos de baixa densidade, tal como representado na planta da fig. 7.



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

Na proposta de delimitação da ARU, de acordo com o previsto na legislação,<sup>1</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

---

<sup>1</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 RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

- **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 RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

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 RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

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 RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO



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

código do técnico número da ficha

**A. IDENTIFICAÇÃO**

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

**B. CARACTERIZAÇÃO**

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

**C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS**

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

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)   
(b)   
(a/b)



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA  
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

## 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 RECONVERSÃO DE UNIDADE INDUSTRIAIS  
ABANDONADAS EM HORTO PEDAGÓGICO

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.