



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Colónia Agrícola de Vascões

Câmara Municipal de Paredes de Coura



Índice

Introdução.....	5
Metodologia	9
1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO	9
1.1 – Breve caracterização e diagnóstico.....	14
1.2 – Génese e Evolução Urbana	15
1.3 – Enquadramento nos IGT em vigor e programas de desenvolvimento municipal	21
1.4 – Investimentos realizados	22
2 – OPÇÕES DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	23
2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU	25
2.2 – Programa da Operação de Reabilitação Urbana	26
3 – MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	28
4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	28
5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....	31
5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	32
5.2 - Incentivos de âmbito municipal	33
6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	33
LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO	38



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

**PROGRAMA ESTRATÉGICO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
DA COLÓNIA AGRÍCOLA DE VASCÕES**

Figura 1 - Vista geral da Colónia Agrícola de Vascões



Fonte: CM. Paredes de Coura

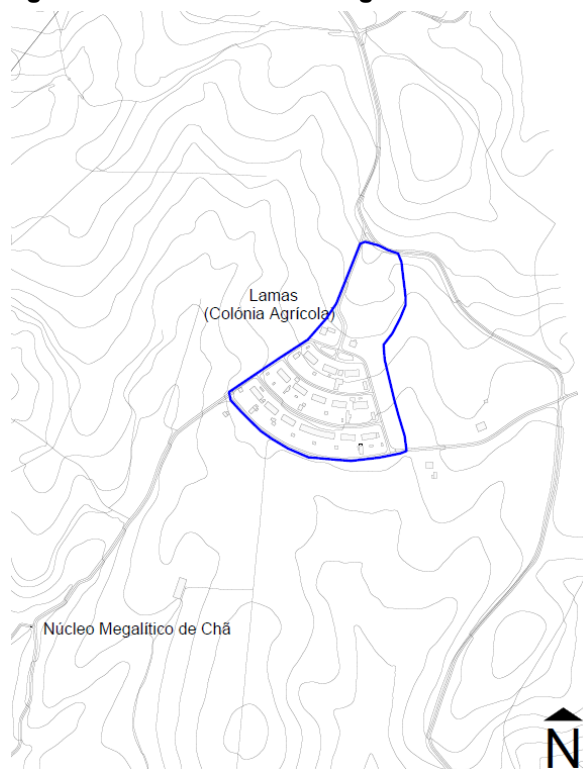


MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Introdução

O presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana permite suportar a Operação Sistemática de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU da Colónia Agrícola de Vascões, delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal de Paredes de Coura em 30 de setembro de 2016 e publicada pelo Aviso nº 13659/2016, no Diário da República, 2ª série, nº 212, de 04 de novembro.

Figura 2 - ARU da Colónia Agrícola de Vascões



Fonte: CM. Paredes de Coura

A ARU da Colónia Agrícola integra-se na categoria de aglomerado rural definido na 1ª Revisão Plano Diretor Municipal¹ em vigor.

A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (ORU), enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, consiste numa intervenção sistemática de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado visando a requalificação e

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

revitalização do tecido urbano, e da **definição de investimento público relativo à elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Colónia Agrícola de Vascões**, à dotação de equipamentos de utilização colectiva, de espaços urbanos e espaços verde e de infraestruturas, criando condições e benefícios de apoio à reabilitação deste conjunto urbano com elevado valor cultural. Em 2019, foi iniciado pela Direção regional da Cultura do Norte o procedimento de classificação da Colónia Agrícola de Vascões, na sequência da proposta apresentada pelo Observatório da Paisagem e do Centro de Estudos Arnaldo Araújo, no decurso do Projeto MODSCAPES e do Plano de Paisagem das Terras de Coura².

Figura 3 - Limites da ARU da Colónia Agrícola de Vascões – Sobre ortofotomapa



² <https://modscapes.eu/> e <https://www.paredesdecoura.pt/balcao-unico/ordenamento-do-territorio/plano-de-paisagem/>



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Fonte: Info-Portugal, Lda. 2009

Prevê-se, assim, e na continuidade de uma política de investimento público, que tem ocorrido desde a criação do Centro de Interpretação Ambiental (CEIA) em 2007, em Vascões, que a área delimitada seja alvo de uma reabilitação urbana de modo a impedir a contínua degradação do edificado e da sua estrutura formal, que promova a regeneração urbana e a revitalização do espaço habitacional por forma a manter o seu valor patrimonial enquanto conjunto (aglomerado) que foi programado, desenhado e implementado em pleno Século XX, fundamentalmente, nas décadas de 50 e 60, pela Junta de Colonização Interna (JCI).

Figura 4 - Centro de Interpretação Ambiental (CEIA)



Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Alexandra Cardoso, 2016

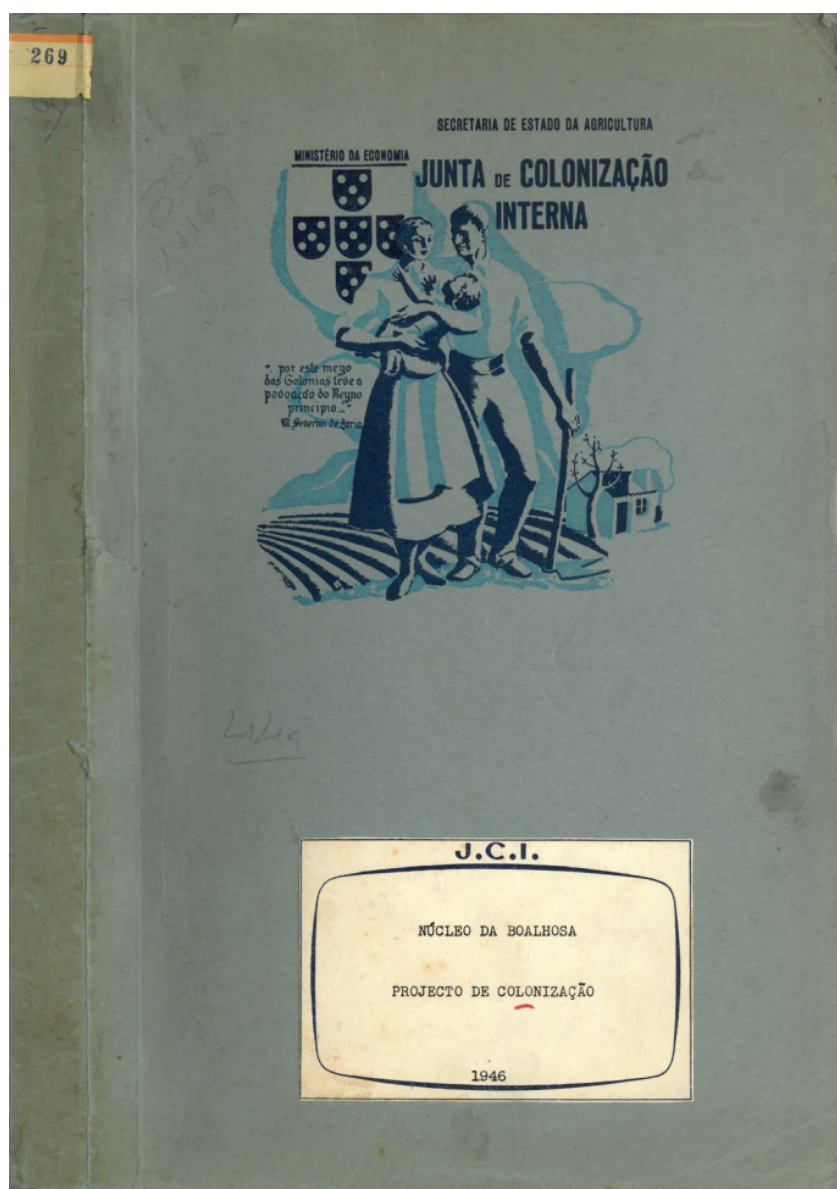
Como referido, este lugar tem vindo a ser alvo de uma série de proposta de ações que visam a sua revitalização urbana ligada, fundamentalmente, a uma utilização que tem por base os recursos da natureza e o potencial turístico. De facto, o Plano de Paisagem das Terras de Coura recentemente concluído define no seu Programa de Gestão, ao nível das medidas preconizadas para as suas Subunidades, nomeadamente a Subunidade 7 – Montes da Boalhosa e Planalto de Lamas, como medidas específicas, entre outras, a elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda da Colónia Agrícola de Vascões. Efetivamente, já no âmbito do projeto



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Internacional MODSCAPES - **MODSCAPES | Modernist Reinventions of the Rural Landscape**³, se procedeu, em 2018, a uma proposta que visa a sua classificação enquanto valor arquitetónico de conjunto, junto da Direção Regional da Cultura do Norte (DRCN).

Figura 5 - Capa da publicação da Junta de Colonização Interna – “Núcleo da Boalhosa – Projeto de Colonização”, 1948



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEAA/ESAP, 2018

³ <https://modscapes.eu/team/>



Metodologia

Uma vez que os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) se referem quer ao investimento público quer a uma regeneração urbana direccionada para a reabilitação do património edificado, optou-se pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, que incidirá sob uma área de 49 735 m² (4,9 ha).

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que permite suportar a definição da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. Ou seja, a delimitação da ARU da Colónia Agrícola de Vascões teve como base a definição de duas fases de trabalho; uma primeira, que correspondeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana e uma segunda, que diz respeito à fase atual, que consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A ARU da Colónia Agrícola de Vascões inclui o conjunto dos edifícios habitacionais e de equipamentos de utilização colectiva que formavam a Colónia Agrícola da Boalhosa, localizada na freguesia de Vascões e uma pequena área adjacente.

Esta área integra os equipamentos reabilitados e refuncionalizados em 2007, destinados à investigação e divulgação dos recursos naturais da Paisagem Protegida do Corno de Bico, designadamente *ateliers*, sala de exposições, auditório, laboratório, entre outros equipamentos, como o Centro de Acolhimento, o CEIA, o espaço de refeições, e mais recentemente o Centro BTT e a Casa dos Cogumelos – Centro Gastronómico do CEIA.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Figura 6 - Centro de Acolhimento (antiga Casa do Professor)



Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Alexandra Cardoso, 2016

Figura 7 - Cozinha e Cantina (antiga Escola Primária)



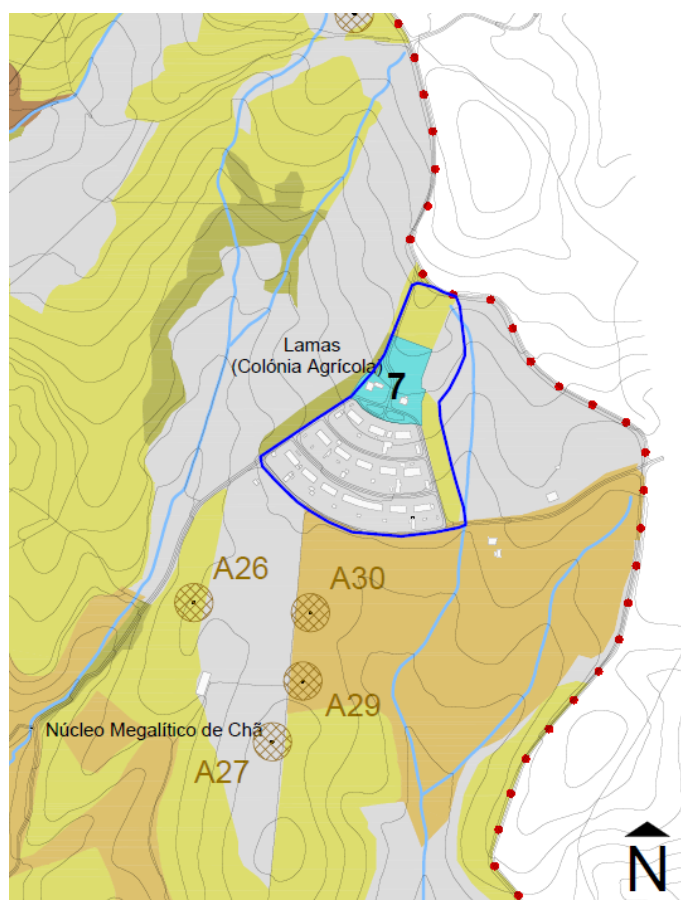


MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Alexandra Cardoso, 2016

De facto, de acordo com o uso de solo previsto no PDM, esta ARU insere-se nas seguintes categorias de solo rural: aglomerados rurais, espaço agrícola, espaço florestal de produção e espaços de uso especial, tal como representado no extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Paredes de Coura, que segue.

Figura 8 - Delimitação da ARU da Colónia Agrícola de Vascões – extrato Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura.



Fonte: CM. Paredes de Coura

Desta forma, a ARU da Colónia Agrícola de Vascões tem uma área de 4,9 ha que inclui todo o conjunto urbano. Destacam-se também os equipamentos de utilização coletiva anteriormente referidos.

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Figura 9 - Conjunto da Colónia Agrícola de Vascões



Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Helena Maia, 2016

Figura 10 - Imagem do conjunto da Rua do Meio



Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Alexandra Cardoso, 2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Como referido anteriormente a Colónia Agrícola de Vascões constitui-se como um importante polo de atração de visitantes ao concelho, sobretudo no que se refere às atividades pedagógicas relacionadas com a conservação da natureza, paisagem e ambiente, de uma forma geral. Efetivamente, os equipamentos existentes permitem uma utilização regular ao longo do ano deste espaço em que se destacam as atividades destinadas ao público escolar, sobretudo nas épocas de férias onde se realizam colónias de férias e eventos diversos.

Figura 11 - Casa-tipo da Colónia Agrícola



Fonte: Projeto MODSCAPES/CEAA, Isabel Matias, Maria Helena Maia, 2018

Contudo, apesar deste investimento municipal, a reabilitação do edificado não se fez sentir, pelo que na sua maioria o conjunto se encontra bastante degradado e em vias de perder as suas características arquitetónicas e urbanísticas que o tornam tão singular no panorama da urbanística em Portugal, desde logo por constituir um exemplar raro de um assentamento urbano construído de raiz e, por outro, pela sua arquitetura moderna de feição tradicional e rural. Estas características fizeram com que no âmbito do projeto Internacional MODSCAPES - **MODSCAPES | Modernist Reinventions of the Rural Landscape**⁴, se tenha procedido a uma proposta que visa a sua classificação enquanto valor arquitetónico de conjunto, com abertura de procedimento de classificação da Colónia Agrícola de Vascões, como Conjunto de

⁴ <https://modscapes.eu/team/>



Interesse Público Municipal⁵.

Por estes motivos, propõe-se uma resposta integrada de regeneração e revitalização, que passa pela reabilitação do edificado no seu conjunto, fundamentalmente ao nível da correção das dissonâncias formais existentes através da implementação do Plano de Pormenor de Salvaguarda.

1.1 – Breve caracterização e diagnóstico

O presente enquadramento efetua-se através de uma breve caracterização e diagnóstico que incide sobre os limites estatísticos da área de intervenção (que coincide grosso modo com os lugares estatísticos da BGRI2011), recorrendo sobretudo aos seus dados disponibilizados pelos Censos 2011 do INE.

A Colónia Agrícola pertence à freguesia de Vascões e ao concelho de Paredes de Coura, localizado na Sub-Região do Minho-Lima, da Região Norte, apresentando o lugar em 2011 (BGRI2011 – INE), uma população de aproximadamente 39 habitantes (48 em 2001), que correspondem a 15 famílias residentes, resultando numa dimensão média da família na ordem dos 2,6 indivíduos. O peso relativo destes residentes equivale a 17,5% dos habitantes da freguesia, tendo em conta os 223 residentes que a freguesia apresentava nos últimos censos de 2011.

Ao nível concelhio, o setor terciário é aquele que emprega um maior número de população residente em 2011, seguindo-se o setor secundário e já a grande distância o setor primário, distribuição idêntica à da freguesia de Vascões, mas com variações no peso relativo de cada setor. Dos indivíduos residentes na Colónia, em 2011, dez (62%) estavam empregados no setor terciário, cinco (31,3%) no secundário e um (6,3%) no primário, totalizando 16 pessoas com atividade económica, contra os 13 pensionistas ou reformados e 3 estudantes.

O parque edificado é constituído, de acordo com os censos de 2011, por 33 edifícios clássicos, sendo todos residenciais com 1 ou 2 pisos, acomodando no total 33

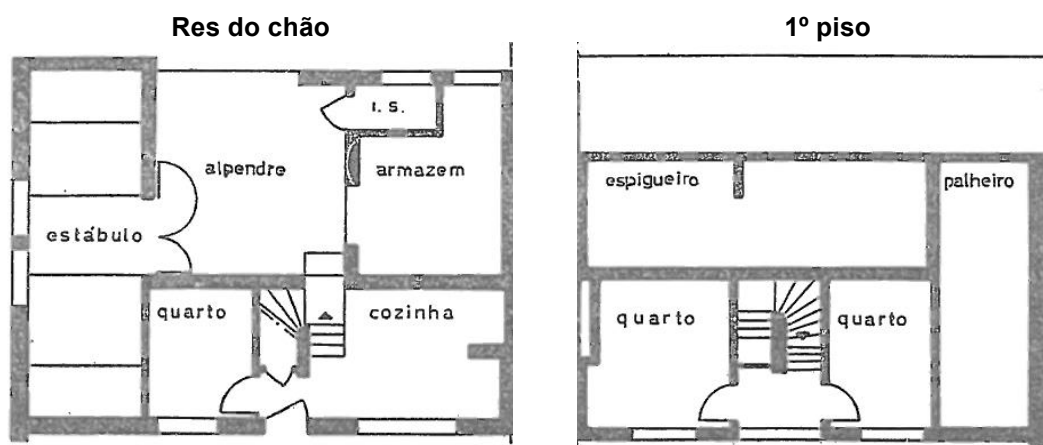
⁵ Este procedimento foi iniciado durante o ano de 2018, encontrando-se o processo em análise pela DRCNorte.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

alojamentos familiares, sendo 15 deles de residência habitual, estando 1 desses alojamentos vago. Em termos de área, predominam os alojamentos com áreas entre os 50 e 100m² (12 deles). O peso dos edifícios da Colónia (ARU) no total da freguesia, corresponde a 18,7%, enquanto os alojamentos da Colónia tem um peso de 37%.

Figura 12 - Planta do interior da habitação



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEAA/ESAP

De um total de 33 edifícios, 1 deles foi construído entre 1919 e 1945, 26 deles de 1946 a 1960, restando 2 de 1991 a 1995 e 1 de 2006 a 2011, isto de acordo com a BGRI2011. O material de construção dos edifícios habitacionais é a alvenaria de pedra de granito.

1.2 – Gênese e Evolução Urbana

A Colónia Agrícola da Boalhosa foi criada pelo Estado Novo, no âmbito da política de reestruturação agrária, na sequência da publicação da Lei de Reconstituição Económica de 1935, conduzida pela Junta de Colonização Interna (JCI), na tentativa de tornar cultiváveis extensas áreas até então Baldio. Neste âmbito foram implantadas no território nacional sete colónias agrícolas, incluindo parte delas diversos núcleos habitacionais.

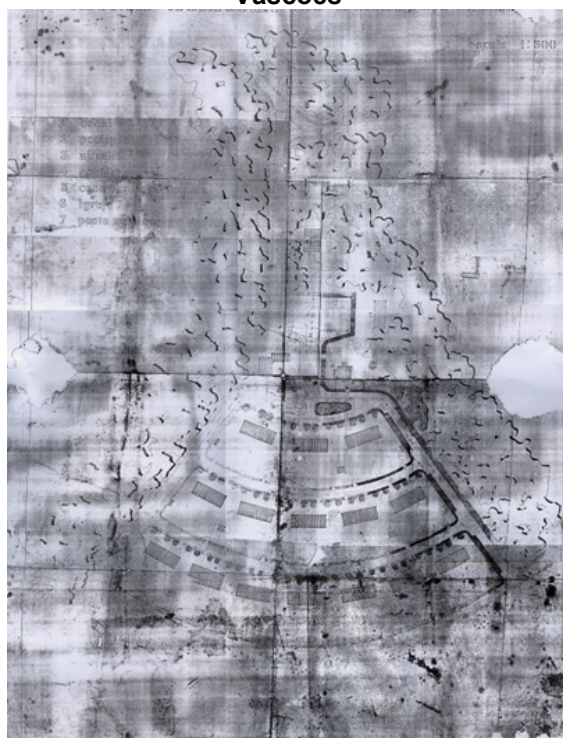
Seguindo as formalidades legais, o estudo dos baldios existentes em Paredes de Coura que poderiam ser colonizados, foi desenvolvido a partir de 1948, tendo o projeto de execução sido iniciado em 1952, pelo que em 1957, no decurso da conclusão das



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

habitações foram instalados os primeiros colonos na Colónia Agrícola da Boalhosa, com um perímetro de 282 hectares.

Figura 13 - Planta Colónia Agrícola de Vascões



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEAA/ESAP

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 outros equipamentos, designadamente a escola primária e a residência do professor – atuais 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 se chegaram a construir por falta de financiamento.

As obras realizadas, de acordo com as diversas análises efetuadas na época, permitiram a transformação do uso do solo naquele espaço, como em outros territórios do País, e a sua utilização para fins agrícolas. Os diversos relatos da época, comprovam essa realidade: “(...) Na zona escolhida para a instalação dos casais agrícolas existem grandes possibilidades aquíferas, porquanto se observa constantemente numerosas nascentes brotando à superfície e algumas delas com caudais de rega contínua)⁶.

De acordo com as notícias publicadas na imprensa local ⁷ “Até então aquele terreno imenso servia, simplesmente, para a pastagem dos gados e para o adubo dos campos”.

⁶ JCI /Secretaria de Estado da Agricultura/Ministério da Economia “Núcleo da Boalhosa” Projeto de Colonização, (1946), p. 74.

⁷ Notícias de Coura (11) 1957-11-15.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Efetivamente, “sendo na generalidade o baldio ocupado por arbustos de vegetação rasteira e matos, localizam-se, pontualmente, bons tratos de terrenos, vulgarmente denominadas por chãs ou lameiros, muito frescos, com água todo o ano, onde vegeta um arica e variada vegetação espontânea que dá bons pasto⁸”. Por esse motivo era nesta época, utilizado pelos compartes para pastagem do gado.

Figura 14 – Alçado principal do Edifício habitacional geminado



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP

Figura 15 – Alçado de tardo de edifício habitacional



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP

⁸ JCI /Secretaria de Estado da Agricultura/Ministério da Economia “Núcleo da Boalhosa” Projeto de Colonização, (1946), p. 4.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Figura 16 - Alçado de tardoz do edifício habitacional



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP

Figura 17 - Alçado principal do Edifício habitacional geminado



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Figura 18 – Alçado principal de dois edifícios habitacionais



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEAA/ESAP

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.

Figura 19 – Imagem dos trabalhos de lavoura dos colonos



Fonte: Arquivo Municipal de Paredes de Coura, img_0982



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Com o envelhecimento da população e o abandono da atividade agrícola associada à “conotação negativa” dos colonos, este núcleo sofreu 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. A autarquia de Coura tem apostado na sua requalificação e os equipamentos aí localizados têm feito ressurgir um interesse na Colónia e nas vivências das suas gentes pelo que se prevê que, com a criação deste novo contexto, seja possível através da realização do Plano de Pormenor de Salvaguarda, atingir um equilíbrio na adequação das habitações aos tempos atuais e manter a imagem formal do seu conjunto.

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 comprometerem, no médio prazo, o valor global deste conjunto único e significativo da história recente do País e das gentes Courenses.

Figura 20 –Edifício recuperado



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP



Figura 21 – Edifício em degradação



Fonte: Projeto MODSCAPES, CEEA/ESAP

No que se refere aos equipamentos de utilização coletiva, a Colónia Agrícola integra ainda, o Centro de 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 construído de raiz, no lugar que seria para a capela e contempla também a Casa do Professor e a Escola Primária de Chã de Lamas, que foram recuperados e adaptados, o primeiro como Centro de Acolhimento, e a escola para cantina e espaço de refeições. Encontram-se em conclusão as obras de construção do Centro BTT e a Casa dos Cogumelos – Centro Gastronómico do CEIA.

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

Do ponto do aglomerado existente, a Colónia Agrícola constitui um lugar programado, de construção concentrada e que, por esse motivo, se torna um exemplo de assentamento pouco vulgar no nosso País. De facto, a proposta dos arquitetos de então na concentração faz todo o sentido, apesar do povoamento minhoto ser essencialmente disperso. Contudo, como o lugar se situa numa área de montanha, a



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

uma cota elevada – na ordem dos 600 m - faz com que essa realidade seja um pouco diferente. No panorama da implementação das colónias agrícolas portuguesas e até da Europa, o assentamento de Vascões é já um pouco tardio. Nesta época, durante os anos 40 e 50 foram igualmente desenhados e implementados diversos Planos de Urbanização, no decurso da legislação promulgada pelo Estado Novo e que previa a elaboração destes instrumentos de gestão territorial visando o planeamento territorial e a programação das obras públicas então em curso.

1.4 – Investimentos realizados

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

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

Grande parte da área de intervenção foi também alvo nos últimos anos de um importante investimento municipal, sobretudo ao nível da dotação de equipamentos de utilização coletiva e da instalação de serviços públicos.

O Quadro 1, com a inventariação dos projetos aprovados no âmbito dos três Quadros Comunitários de Apoio, traduz a efetiva atuação do município, que sempre procurou o apoio comunitário nos investimentos efetuados.

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

No QREN (período 2007-2013) foram aprovadas vários projetos com maior incidência em equipamentos coletivos e requalificação urbana. Foi a partir deste período que se



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

começou apostar na animação do concelho, tendo sido aprovados projetos na área cultural, inclusive em parceria com outros municípios.

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

Quadro 1: Projetos realizados e em execução, no âmbito dos Apoios Financeiros da Administração Central e União Europeia (FEDER, PO NORTE, NORTE 2020)

Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investimento Total (€)	Taxa de Financiamento
Centro de Interpretação e Educação Ambiental (CEIA)	2003	1.242.830,00	75
Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investimento Total (€)	Taxa de Financiamento
Rede de Drenagem de Águas Residuais de Castanheira, Mozelos, Formariz e Abastecimento de água em Rubiães e Chã de Lamas	2005	1.651.431,00	70
Remodelação Rede de Abastecimento de água de Coura	2005	412.396,00	65
Gestão Ativa de Espaços Protegidos e Classificados	2008	567.114,63	85
Requalificação e Construção de Polidesportivos nas Freguesias de Paredes de Coura	2009	162.583,75	85
Rede Viária Municipal de Paredes de Coura	2009	1.530.100,91	85
Reforço das Redes de Saneamento e Abastecimento de Água	2010	936.102,72	85
Ampliação da Rede de Drenagem de Águas Residuais	2011	2.969.870,78	85
Centro de BTT de Paredes de Coura	2016	221.199,32	85
Casa dos Cogumelos – Centro Gastronómico do CEIA	2015	115.026,96	75

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

Desta forma, a área da ARU, e consequentemente da Operação de Reabilitação, tem uma área 4,9 ha que inclui o conjunto da Colónia constituído pelo conjunto habitacional e pelo conjunto de equipamentos de utilização coletiva.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

O objetivo a atingir enquadra-se na estratégia municipal definida pelo Plano Diretor Municipal, que preconiza a atração de investimentos turísticos, de alojamento e de instalações, serviços e equipamentos de exploração turística, e ainda pelo Plano de Paisagem das Terras de Coura que preconiza a salvaguarda da identidade territorial através da elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda da Colónia Agrícola e também 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.

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, também o Plano de Ação da Agenda 21 de Paredes de Coura, previa a criação de um “Plano de Ação da Colónia Agrícola de Chã de Lamas” como estratégia para a salvaguarda da paisagem.

Voltando às 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.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Ao nível do Plano de Paisagem, tal como referido anteriormente, uma das medidas preconizadas diz respeito à elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda da Colónia Agrícola. O seu objetivo visa permitir a modernização das habitações com padrões atuais de conforto, mantendo as características arquitetónicas do conjunto. Uma das situações importante a realizar será o levantamento em ficha, por imóvel, das dissonâncias formais e funcionais existentes em cada edifício.

Deste modo, destacam-se os seguintes objetivos para a sua reabilitação:

- Reabilitação integral de edifícios destinados à habitação, a comércio e serviços públicos ou privados;
- Desenvolvimento de estruturas de apoio a produtos e atividades orientados para o Turismo de Natureza;
- Reabilitação do espaço público.

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

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

2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU

A operação de reabilitação urbana da Colónia Agrícola de Vascões tem como prioridade o desenvolvimento integrado do lugar, contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população e potenciar o desenvolvimento turístico do concelho, através da valorização dos seus espaços edificados.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

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

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural.

De facto, os objetivos a atingir com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Colónia Agrícola de Vascões visam a criação de uma dinâmica de requalificação dos edifícios habitacionais que integram a ARU, promovendo, deste modo a revitalização e atratividade desta área do concelho necessárias para uma efetiva regeneração urbana do concelho de Paredes de Coura, realizada conjuntamente com o investimento público e privado.

2.2 – Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O programa de investimento público identifica as ações estruturantes de reabilitação a adotar ao nível do espaço urbano e das infraestruturas. Pretende-se assim, requalificar o espaço urbano de modo a contribuir para o desenvolvimento do setor turístico e, deste modo, atrair um número significativo de população que possa conhecer, disfrutar e percorrer o território do município. As ações definidas complementam assim, a estratégia que vem sendo construída pelo Município nas duas últimas décadas.

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

- Espaços Públicos, considerando quer intervenções em Espaços Urbanos quer em Espaços Verdes de Utilização Coletiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT⁹;
- Infraestruturas Urbanas, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Das ações de reabilitação definidas no Quadro 2, consideram-se como ações estruturantes de reabilitação urbana, as seguintes:

Quadro 2 – Calendarização das Ações previstas na ORU

Projetos Previstos Calendarização	
REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	2020/2035
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	2020/2035
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolvente ao conjunto edificado	2020/2035
4 – Elaboração de Plano de Pormenor de Salvaguarda	2020/2035
BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS	
1 – Requalificação das infraestruturas urbanas	2020/2035

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

As fontes e financiamento previstas para a ORU são o Programa de Fundos Comunitários 2021-2027, destinados à Região Norte e demais programas operacionais temáticos no Continente.

O valor de investimento total previsto é **1.013.000,00 €**, sendo o mesmo repartido pelas seguintes tipologias de intervenções:

- REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA = 563.000,00 €
- AMPLIAÇÃO E REABILITAÇÃO DO CEIA = 340.000,00 €
- BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS = 110.000,00 €



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Quadro 3 - Programação das ações previstas na Operação de Reabilitação Urbana

Projetos Previstos Investimento previsto €	
REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E DOS ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Arruamentos, acessos, Passeios e áreas envolventes, em toda a ARU	345.000,00
2 – Melhoria da mobilidade e segurança	35.000,00
3 – Requalificação do Espaço Urbano Envolvente ao conjunto edificado	108.000,00
4 – Elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda	75.000,00
Sub-Total €	563.000,00
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
1 – Ampliação e reabilitação do CEIA	340.000,00
BENEFICIAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS URBANAS	
1 – Requalificação das Infraestruturas urbanas	110.000,00
Total €	1.031.000,00

3 – MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

A entidade gestora, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do RJRU é o município de Paredes de Coura. O prazo de execução definido para a execução da ORU é de 15 anos.

4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

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

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;**
- **Casa Eficiente 2020.**



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

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

IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

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

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

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

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

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

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

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

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

PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

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

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

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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas.

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

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

CASA EFICIENTE 2020

Concede empréstimos em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios, nomeadamente a eficiência energética, utilização de energias renováveis, eficiência hídrica e gestão de resíduos sólidos urbanos.

5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com o previsto na legislação¹⁰, foi definido pela câmara municipal, na fase de delimitação da ARU, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, e deliberado pela Assembleia Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto

¹⁰ 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.



municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

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

5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana

A Assembleia Municipal aprovou a aplicação, na ARU da Colónia Agrícola de Vascões, dos seguintes benefícios fiscais:

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

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

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

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

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

- **Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos



dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

- **Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)**

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

- **Taxa sobre Mais-valias**

Tributação à taxa reduzida de 5% sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

- **Rendimentos Prediais**

Tributação à taxa reduzida de 5%, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

5.2 - Incentivos de âmbito municipal

No que diz respeito ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, a Câmara Municipal **alarga ainda, as políticas de incentivo à reabilitação urbana, durante 5 anos, através da redução das seguintes taxas administrativas:**

- Redução para 30% das taxas de emissão de Alvarás que tutelam as operações referidas;
- Redução para 30% das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Redução para 30% das taxas de publicidade comercial;
- Redução para 30% das taxas pela realização de vistorias.

6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no capítulo 5 carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para 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



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Colónia Agrícola de Vascões

Figura 22 - Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios - NRAU

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

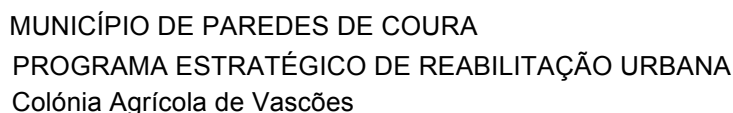
A. IDENTIFICAÇÃO
Rua/Av./Pc.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fracção: Código SIG (facultativo):

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

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
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 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		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"/>		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 (a)
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)
Índice de anomalias (a/b)

[illegible]

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

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

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

.....

.....

.....

.....

Data de vistoria: ____/____/____

100

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



LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

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

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

- **Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro** – Orçamento do Estado para 2018.

- **Lei nº 32/2012, de 14 de agosto** - Proceda à primeira alteração ao DL nº 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro - Proceda à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

Decreto-lei nº 88/2017, de 27 de julho - Altera o regime das sociedades de 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 efeitos de (...) reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei nºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 setembro - Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.