



Operação de Reabilitação Urbana de Cano

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Índice

Índice de figuras	3
Índice de tabelas	3
1. Introdução	4
2. Caracterização da área de reabilitação urbana.....	4
2.1. Enquadramento Histórico e Urbanístico	4
2.2. Enquadramento Territorial	5
2.3. Enquadramento Estratégico.....	7
3. Enquadramento legislativo	7
4. Diagnóstico da situação atual	10
4.1. Caracterização da estrutura edificada	10
4.1.1. Número de pisos	10
4.1.2. Estado de conservação.....	11
4.1.3. Uso Funcional	15
4.1.4. Tipo de Proprietário	17
5. Estratégia de reabilitação urbana	18
5.1. Opções estratégicas	18
5.2. Programa da operação de reabilitação urbana (ORU)	19
5.2.1. Intervenção no edificado e sua extensão.....	19
5.2.2. Reabilitação Generalizada do Edificado	22
5.2.3. Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública	22
5.2.4. Reabilitação do espaço exterior público	23
5.2.4.1. Rossio - vazio urbano.....	24
5.2.4.2. Espaço adjacente de enquadramento do Rossio	27
5.3. Modelo de gestão e execução da ORU	28
5.4. Quadro de apoios e incentivos.....	28
5.4.1. Incentivos Fiscais	28
5.4.2. Aplicação dos Benefícios Fiscais.....	32
5.4.3. Majoração para prédios urbanos degradados	33
5.5. Programa de investimento público	34
5.6. Programa de financiamento.....	35
5.6.1. Instrumentos de Apoio Financeiro	35
5.7. Prazo de execução.....	38
5.8. Entidade gestora	38

6. Conceitos.....	41
7. Anexos.....	44

Índice de figuras

Figura 1 – Enquadramento Geográfico do Concelho de Sousa.....	5
Figura 2 – Área de Reabilitação Urbana de Cano.....	6
Figura 3 – Edificado no interior da ARU - Número de Pisos.....	10
Figura 4 – Número de Pisos.....	10
Figura 5 – Edificado no interior da ARU – Estado de Conservação.....	11
Figura 6 – Estado de Conservação.....	12
Figura 7 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua estrutura.....	13
Figura 8 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua cobertura.....	13
Figura 9 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das paredes exteriores.....	14
Figura 10 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das caixilharias.....	15
Figura 11 – Edificado no interior da ARU – Uso Funcional.....	15
Figura 12 – Uso Funcional.....	16
Figura 13 – Edificado no interior da ARU – Tipo de Proprietário.....	17
Figura 14 – Tipo de Proprietário.....	17
Figura 15 – Edificado no interior da ARU – Níveis de Intervenção.....	20
Figura 16 – Níveis de Intervenção.....	20
Figura 17 – Exemplos de Edifícios de acordo com o nível de intervenção.....	21
Figura 18 – Vistas sobre Casa do Povo de Cano / Edifício do CAO.....	23
Figura 19 – Espaço exterior público.....	24
Figura 20 – Vistas Largo do Rossio – Cano.....	25
Figura 21 – Espaço envolvente e de enquadramento do Rossio - Cano.....	28
Figura 22 – Planta Síntese de Investimento Público.....	35

Índice de tabelas

Tabela 1 – Número de Pisos dos Edifícios.....	10
Tabela 2 – Estado de Conversão dos Edifícios.....	11
Tabela 3 – Uso Funcional dos Edifícios.....	15
Tabela 4 – Tipo de Proprietário dos Edifícios.....	17
Tabela 5 – Características dos diferentes níveis de intervenção no edificado.....	19
Tabela 6 – Níveis de Intervenção nos Edifícios.....	20
Tabela 7 – Custos estimados de intervenção no edificado.....	22
Tabela 8 – Custos estimados de Intervenção no edificado privado.....	22
Tabela 9 – Quadro resumo – Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais.....	31
Tabela 10 – Quadro resumo – benefícios fiscais.....	31
Tabela 11 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação.....	32
Tabela 12 – Programa de Investimento público.....	34

1. Introdução

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ora apresentado permite suportar a Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU) da ARU de Vila de Cano, delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal de Sousel em 29 de junho de 2014 e publicada no Diário da República, 2ª série, nº 139, de 22 de julho de 2014.

A Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU), enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento.

Efetivamente procura-se, com a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana, dotar a área considerada de valências funcionais, até à data inexistentes, e impedir a contínua degradação do edificado, apoiando a reabilitação e renovação da área delimitada. Posto isto torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, que racionalizem recursos e evitem intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias.

Metodologicamente e considerando os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana, optou-se pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, uma vez que esta consiste numa intervenção integrada direcionada para a reabilitação do edificado, público e privado, e para a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva numa área urbana com aproximadamente 25,8 hectares.

Neste sentido, através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cano e do respetivo programa estratégico, o Município irá disponibilizar aos proprietários de imóveis no interior da ARU o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação.

2. Caracterização da área de reabilitação urbana

2.1. Enquadramento Histórico e Urbanístico

A vila de Cano situa-se na margem esquerda da Ribeira do Alcórrego e dista de Sousel cerca de oito quilómetros.

Na malha urbana destaca-se o núcleo setecentista, onde estavam representados os poderes mais significativos e simbólicos da sociedade de então, que ainda hoje assume a sua centralidade na vivência da vila.

A paisagem urbana é estabilizada, dominada numa primeira impressão pelo imenso Rossio. A paisagem envolvente é marcada por uma primeira linha de hortas urbanas e uma segunda linha dominada pela cultura do olival.

Recentemente a Vila de Cano foi objeto de diversas obras que incidiram na reestruturação das infraestruturas no sentido de promover a melhoria na qualidade de vida da população. Estas obras estiveram a cargo do Município de Sousel e incidiram sobretudo na renovação das redes públicas de abastecimento de água e de saneamento e na construção de uma Rede de Nova Geração. No que aos equipamentos se refere deve ser dado especial enfoque à construção da extensão de saúde e à reabilitação da antiga escola primária e sua reconversão em Centro de Atividades Ocupacionais para apoio a pessoas com deficiência.

A oportunidade de construção nova na periferia dos perímetros e a ausência de incentivos à reabilitação deu origem à crescente degradação do edificado existente, sobretudo no núcleo central, onde os edifícios devolutos assumem hoje grande expressão.

2.2. Enquadramento Territorial

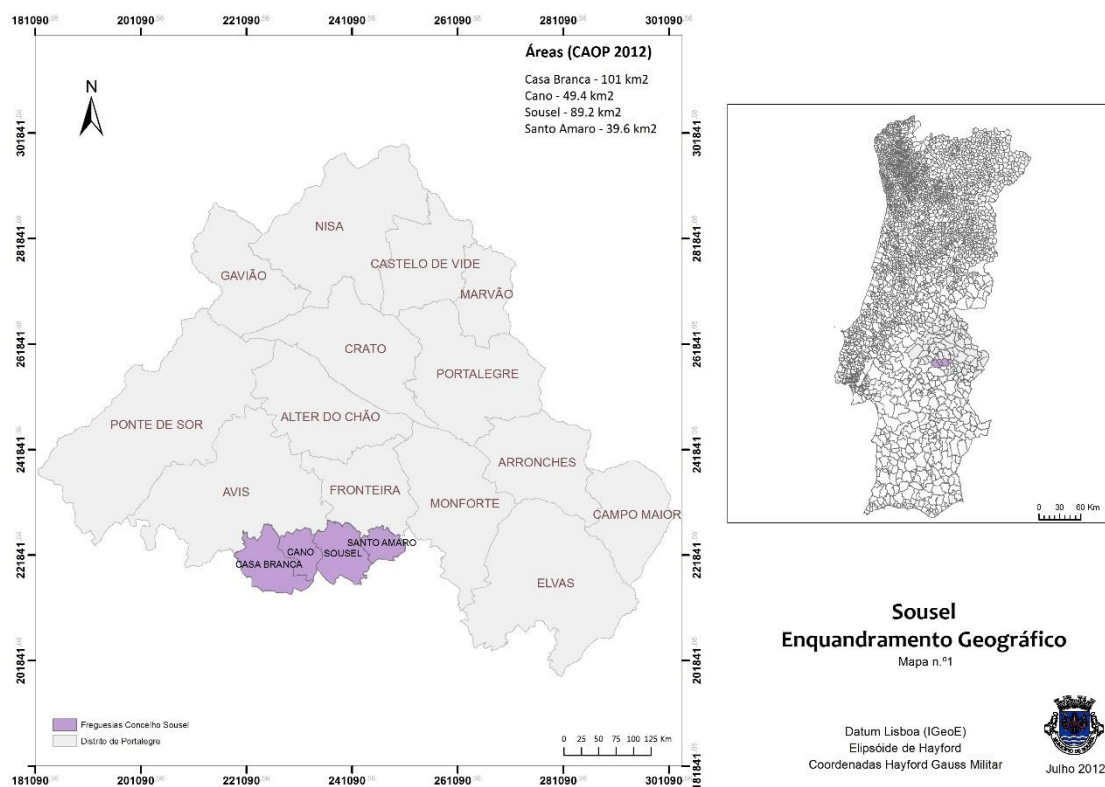


Figura 1 – Enquadramento Geográfico do Concelho de Sousel

A Área de Reabilitação Urbana de Cano integra o aglomerado urbano de Cano, sendo sede da Freguesia com o mesmo nome, pertence ao Concelho de Sousel e localiza-se no sul do Distrito de Portalegre.

A Freguesia de Cano está implementada em plena planície Alentejana, tem uma área de 49,41 km² e conta com 1266 habitantes, segundo os censos de 2011.

Na delimitação da ARU de Cano teve-se em consideração um levantamento efetuado ao estado de conservação do edificado, procurando-se inserir o maior número possível de edifícios em avançado estado de degradação. Nesta delimitação ponderou-se também a necessidade de intervenção em infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva. A ARU de Cano abrange a área a Nascente do perímetro urbano e inclui o Rossio de Cano, uma zona ampla com cerca de 10,2ha, para a qual estava previsto, em PDM, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão. No entanto, a extensão e a indecisão na definição das opções urbanísticas tem limitado intervenções relevantes, embora esteja dotado de infraestruturas, e adiado a elaboração do Plano de Pormenor. A importância do Rossio de Cano é reforçada pela concentração dos equipamentos públicos que ocupam este espaço, nomeadamente a Extensão de Saúde, o Lar de Idosos, os estabelecimentos de ensino e os equipamentos desportivos. A envolvente é caracterizada por uma malha urbana consolidada. Esta zona encontra-se praticamente toda rodeada por uma edificação de carácter consolidado sendo por isso de fácil integração na malha urbana.

A área delimitada tem 25,8 hectares e possui, de acordo com os censos de 2011, uma população de cerca de 328 habitantes e 263 alojamento, 60 dos quais se encontram desabitados.

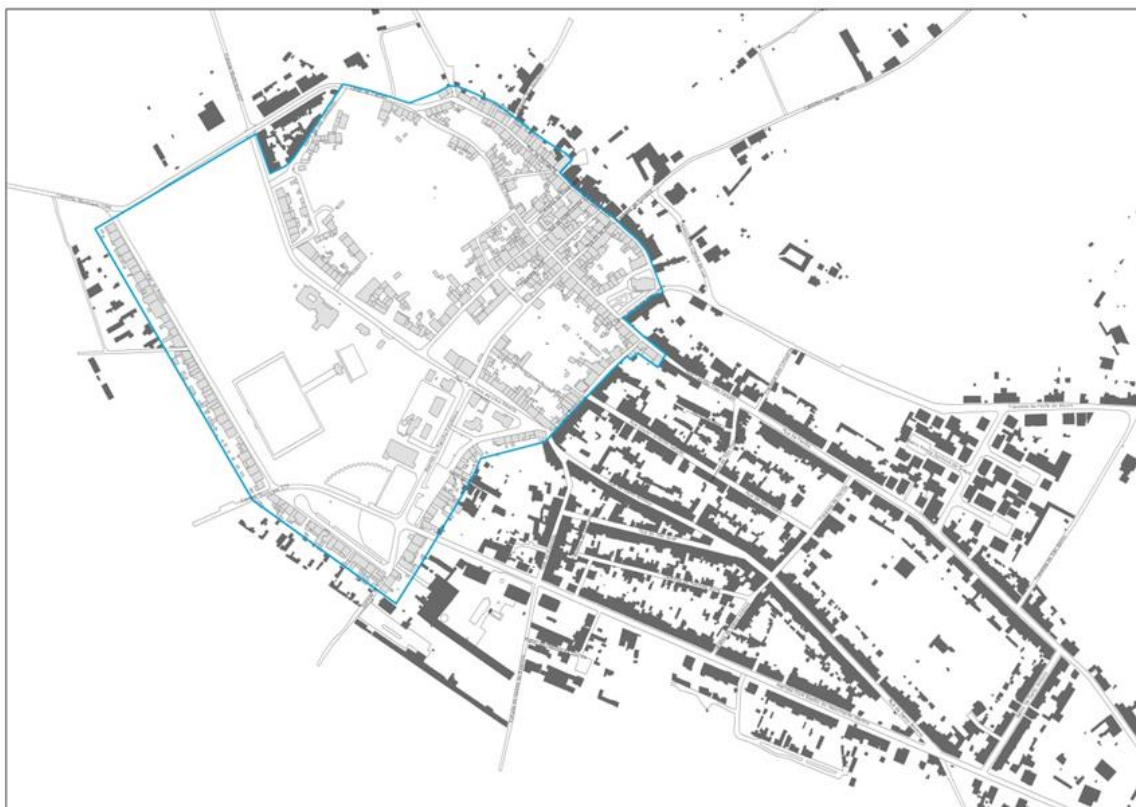


Figura 2 – Área de Reabilitação Urbana de Cano

2.3. Enquadramento Estratégico

Na definição da delimitação da área de reabilitação urbana procurou-se abranger as zonas com necessidades urbanas distintas, mas concordantes entre si, na necessidade de serem intervencionadas e na prossecução da melhoria das condições de vida e de habitabilidade da população dominante.

A área delimitada é caracterizada por uma grande concentração de edificado degradado e devoluto e, em termos de espaço público, por espaços com constrangimentos ao nível da mobilidade pedonal e acessibilidades, revelando conflitos entre a circulação pedonal e rodoviária. No que respeita ao património privado, essencialmente responsabilidade dos seus proprietários, é relevante a importância da delimitação da ARU como estímulo à participação destes na reabilitação, visto que serão implementados benefícios fiscais e eventuais apoios ou financiamentos para o efeito.

Também ao nível do espaço público, e não obstante o investimento que o município tem vindo a efetuar no sentido de ultrapassar os constrangimentos existentes, é necessário dar continuidade a essa estratégia.

Por último, importa denotar que na área de reabilitação urbana existem equipamentos públicos de apoio social, como são exemplo o lar, a extensão de saúde e o centro de convívio, fundamentais num meio onde a população se apresenta demasiado envelhecida.

O presente e difícil contexto socioeconómico em que o país se encontra foi também um fator fundamental para a decisão de elaboração da ARU.

Com a delimitação desta área pretende-se também dinamizar a vertente turística da vila, dinâmica que se traduz num benefício em termos de manutenção e criação de empregos na área da restauração, hotelaria, serviços e comércio.

Importa ainda referir que as ações de reabilitação terão também relevante importância na atividade da construção civil, atividade económica que tem atravessado grandes dificuldades emprega parte significativa da população ativa do concelho.

3. Enquadramento legislativo

A - Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 02 de agosto, é um instrumento de planeamento e gestão territorial enquadrador dos objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e dos critérios de organização e de utilização do território.

No âmbito do PROTA, foram definidas quatro opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional, as quais se integram nas opções estratégicas do Município de Sousel. As opções estratégicas vertidas no PROTA são:

- a) Integração Territorial e Abertura ao Exterior;
- b) Conservação e Valorização do Ambiente e do Património Natural;
- c) Diversificação e Qualificação da Base Económica Regional;
- d) Afirmação do Policentrismo e do Desenvolvimento Rural.

B – Plano Diretor Municipal

O Plano Diretor Municipal de Sousel, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 130/99, de 26 de dezembro, alterado pela Declaração n.º 104/2004, de 19 de abril e pelos avisos n.ºs 2251/2011, de 20 de janeiro, 2532/2011, de 24 de janeiro, 2649/2011, de 25 de janeiro, 11781/2011, de 27 de maio, 14424/2014, de 26 de dezembro e 6567/2015, de 23 de, é um instrumento de natureza regulamentar que estabelece o regime do uso do solo e apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística.

Conforme planta de ordenamento, a ARU de Cano insere-se nas seguintes classes de espaço:

- Espaço Urbano Consolidado;
- Espaço Urbano Não Consolidado.

Na área abrangida pela ARU estão ainda considerados na Carta de Ordenamento – Perímetro Urbano de Cano:

- Valores Locais (4 edifícios particulares);
- Equipamentos;
 - Atividades Ligadas a Agricultura;
 - Casa Paroquial;
 - Comércio e Serviços;
 - Equipamento Cultural e Recreativo;
 - Equipamento de Saúde e Segurança Social;
 - Equipamento Desportivo;
 - Equipamentos Administrativos;
 - Escolas (5 edifícios);
 - Igreja (Misericórdia e São Sebastião).
- Unidades Operativa de Planeamento e Gestão (P.P. do Núcleo Central de Cano – nunca elaborado).

C - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, está na base da delimitação da ARU de Sousa e da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Após aprovação da ORU, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base no RJRU, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

D - Regime Excecional para a Reabilitação Urbana

O Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU), foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 08 de abril e alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de 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.

O RERU prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás, infraestruturas de telecomunicações em edifícios, bem como normas constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

E - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro, e posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 02 de outubro, estabelece os procedimentos aplicáveis ao controlo prévio de operações urbanísticas.

Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no RJRU e RERU, o disposto no RJUE.

F - Outros Regulamentos Municipais

A ARU de Cano encontra-se ainda abrangida por outros regulamentos municipais, nomeadamente:

- Regulamento de Taxas do Município de Sousel, aprovado dia 24 de fevereiro de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República no dia 30 de maio de 2016
- Regulamento de Preços do Município de Sousel aprovado dia 30 de setembro de 2016 pela Assembleia Municipal e publicado em Diário da República no dia 15 de outubro de 2016

4. Diagnóstico da situação atual

4.1. Caracterização da estrutura edificada

4.1.1. Número de pisos

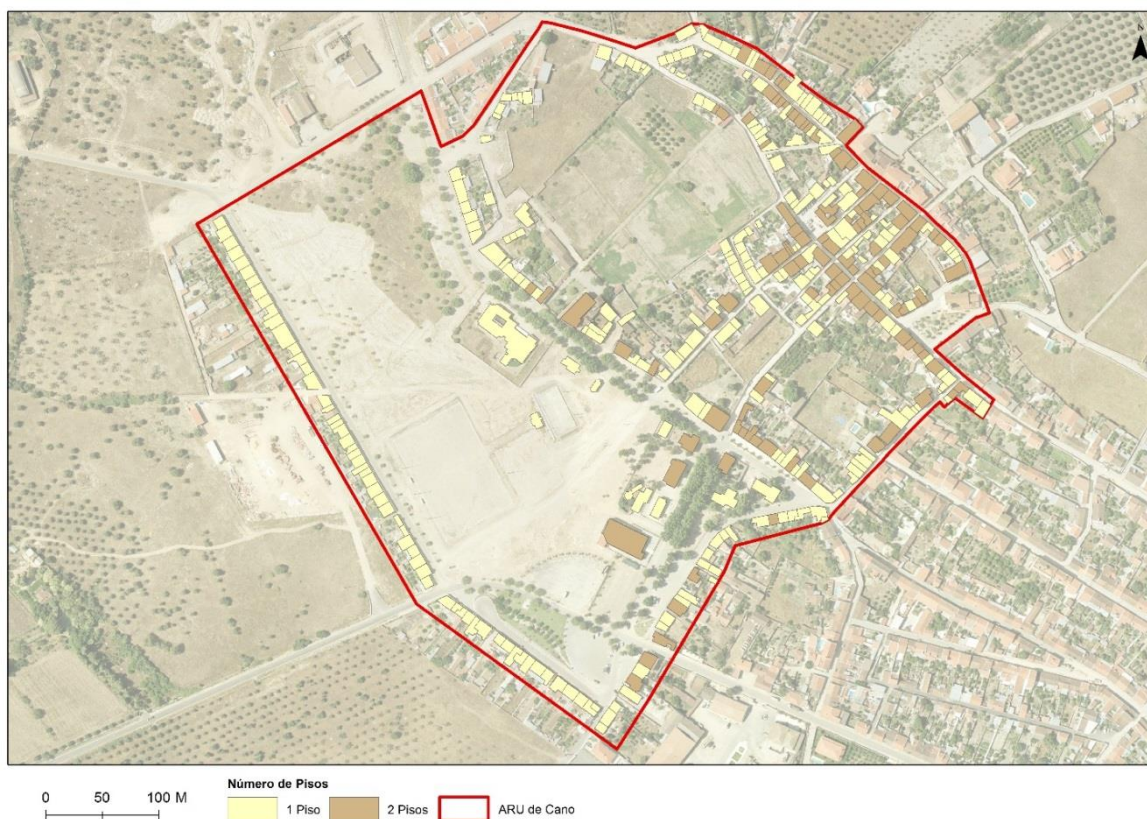
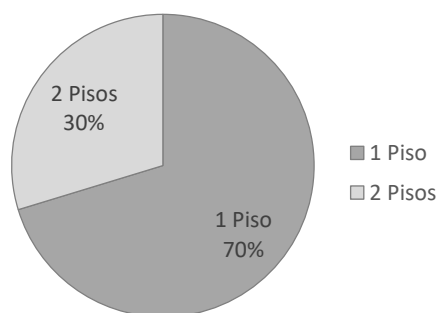


Figura 3 – Edificado no interior da ARU - Número de Pisos

Tabela 1 – Número de Pisos dos Edifícios

Número de Pisos dos Edifícios			
Nº Pisos	1 Piso	2 Pisos	Total
Nº de Edifícios	265	112	377
Percentagem (%)	70,3	29,7	100

Figura 4 – Número de Pisos



Através da análise do gráfico e planta acima constata-se que predominam na ARU edifícios de 1 piso, com uma expressão de 70%, sendo os restantes 30% referentes a edifícios de 2 pisos. Através da planta acima, é possível observar que os edifícios de 2 pisos, embora em menor número, concentram-se maioritariamente a nordeste da ARU, área essa que é coincidentemente com o núcleo mais antigo do núcleo urbano de Cano.

4.1.2. Estado de conservação

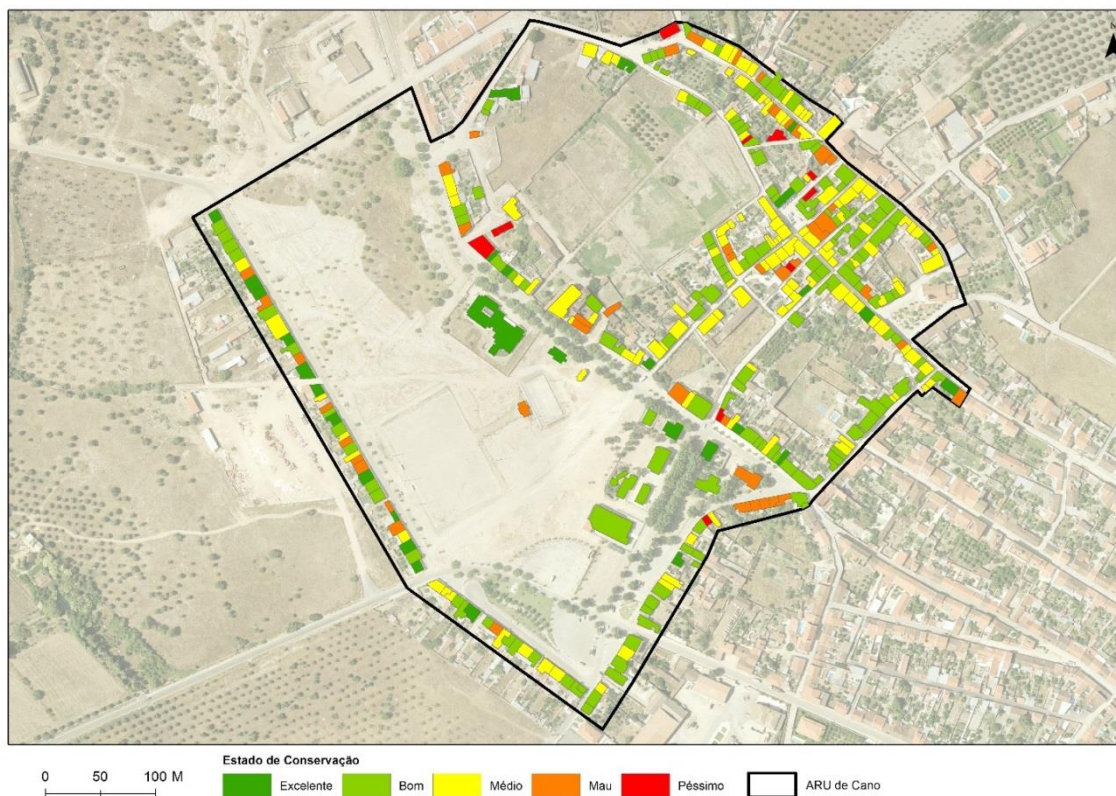


Figura 5 – Edificado no interior da ARU – Estado de Conservação

Estado de Conservação dos Edifícios						
Estado de Conservação	Excelente	Bom	Médio	Mau	Péssimo	Total
Nº de Edifícios	33	156	128	47	12	377
Percentagem (%)	8,8	41,6	33,4	12,7	3,2	100

Tabela 2 – Estado de Conversão dos Edifícios

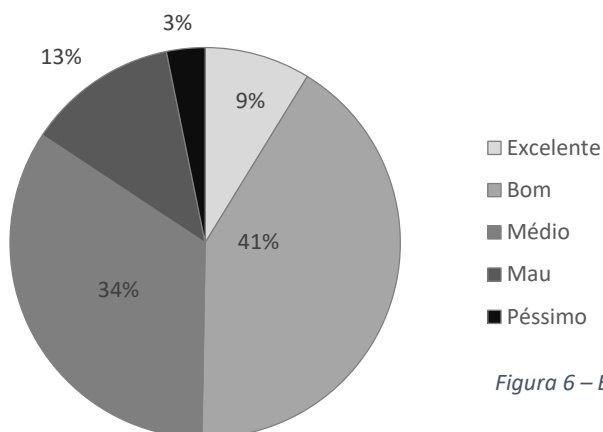


Figura 6 – Estado de Conservação

O estado de conservação foi atribuído ao edifício e, resultando num estado de conservação final. Para esta análise importa definir os campos de classificação:

- **Excelente (predominância de anomalias nível 5):** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
- **Bom (predominância de anomalias nível 4):** Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Médio (predominância de anomalias nível 3):** Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;
- **Mau (predominância de anomalias nível 2):** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de difícil execução; Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade e que requerem trabalhos de fácil execução;
- **Péssimo (predominância de anomalias nível 1):** Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes com gravidade e que requerem trabalhos de difícil execução; Ausência ou inoperacionalidade da infraestrutura básica.

Através do gráfico e planta acima, verifica-se que a maior percentagem do edificado, cerca de 50,4%, encontra-se em bom ou excelente estado de conservação. Algumas anomalias começam a ser notadas em 33,4% dos edifícios e 15,9% dos edifícios encontram-se em mau e péssimo estado de conservação, obrigando a obras mais profundas de reabilitação.

Na avaliação do estado de conservação dos edifícios ao nível exterior, observou-se uma predominância de patologias, sobretudo ao nível da estrutura, cobertura, paredes exteriores e caixilharia e portas exteriores.

Ao nível da Estrutura as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fraturados.



Figura 7 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua estrutura

Ao nível da Cobertura as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimentos em muito mau estado que exija a sua substituição;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir;
- Sistema de drenagem de águas inexistente ou inoperacional.



Figura 8 – Exemplos de edifícios com problemas a nível da sua cobertura

Ao nível da Paredes exteriores as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fraturados;
- Descolamento;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes;
- Revestimentos em falta, sujidades, fendilhação;
- Destruição do revestimento, que envolva a sua reparação/substituição total.



Figura 9 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das paredes exteriores

Ao nível da Caixilharia e Portas exteriores as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas;
- Caixilharia e portas em mau estado – substituição total.



Figura 10 – Exemplos de edifícios com problemas ao nível das caixilharias

4.1.3. Uso Funcional

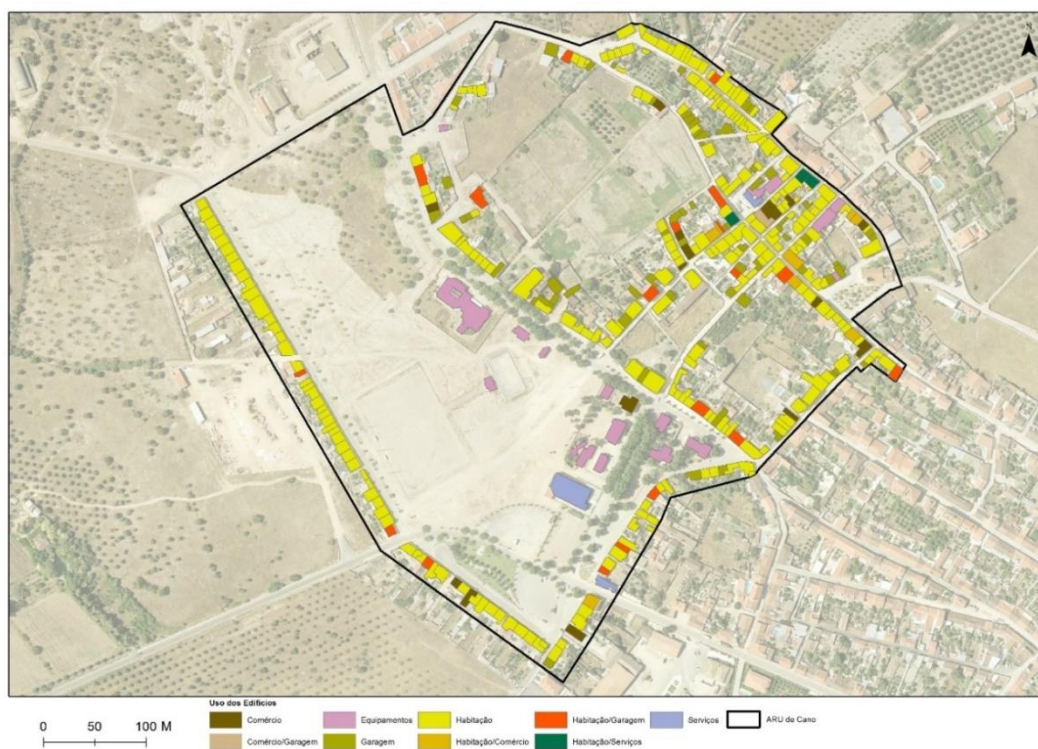


Figura 11 – Edificado no interior da ARU – Uso Funcional

Tabela 3 – Uso Funcional dos Edifícios

Uso	Nº de Edifícios	Percentagem (%)
Comércio/Garagem	1	0,3
Equipamentos	18	4,5
Garagem	65	17,4
Habitação	249	66
Habitação/Comércio	7	1,9
Habitação/Garagem	15	4
Habitação/Serviços	3	0,8
Serviços	3	0,8
Total	377	100

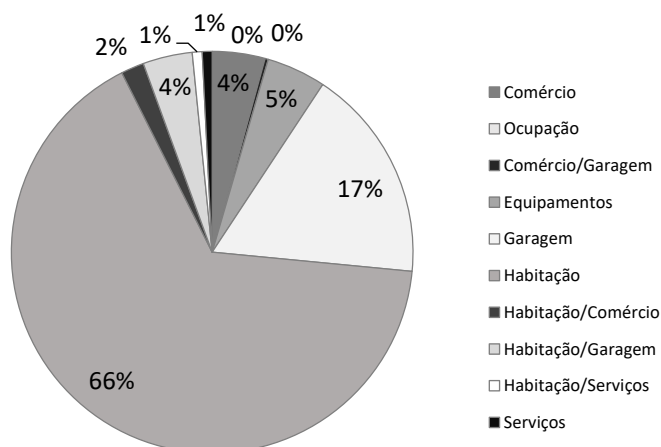


Figura 12 – Uso Funcional

A ARU de Cano é maioritariamente constituída por habitações, que traduzem uma realidade de 274 edifícios, o que representa aproximadamente 73%. Deve ainda fazer-se referência para a presença de frações não habitacionais coincidentes com os edifícios de habitação, como por exemplo serviços e comércio, pese embora a sua reduzida expressão no interior da ARU (2,7%).

Denota-se a existência de números expressivos nos edifícios destinados a garagem constituindo uma realidade de 65 edifícios, o que se traduz em aproximadamente 17,4%, contudo estes encontram-se normalmente associados a edifícios de habitação. Acrescido a este facto foram ainda contabilizados que no interior da ARU 15 edifícios (4%) cujo uso funcional se divide entre habitação e garagem.

No que aos equipamentos diz respeito, apesar de representaram apenas 4,5% do total, deve ser feita uma referência especial, uma vez que é no interior da ARU que se encontram a quase totalidade dos edifícios destinados a equipamentos na Vila de Cano, entre os quais, o Campo de Futebol, o Polidesportivo, o Lar, as Escolas, o Centro de Atividades Ocupacionais e a Extensão de Saúde.

4.1.4. Tipo de Proprietário

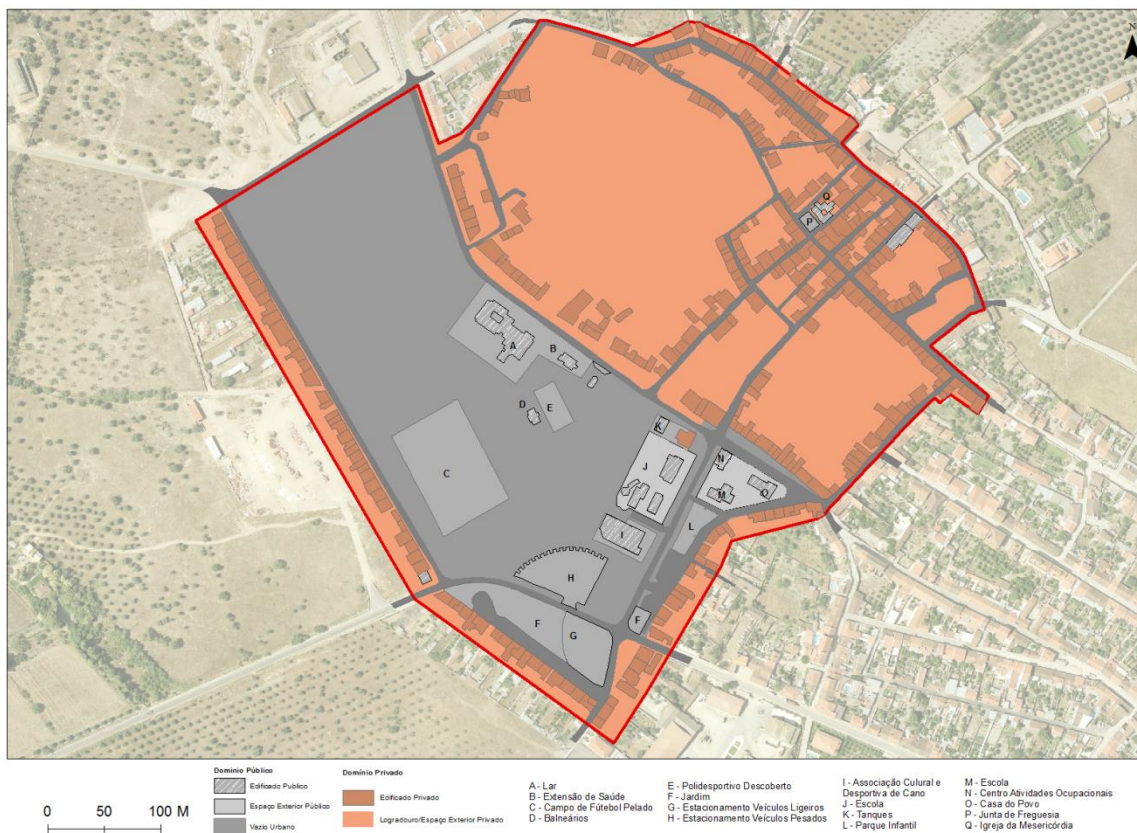


Figura 13 – Edificado no interior da ARU – Tipo de Proprietário

Tipo de Proprietários dos Edifícios			
Caráter	Privado	Público	Total
Nº de Edifícios	360	17	377
Percentagem (%)	95,5	4,5	100

Tabela 4 – Tipo de Proprietário dos Edifícios

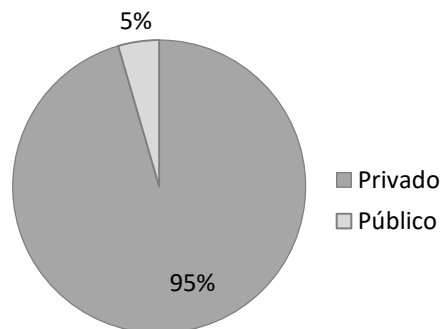


Figura 14 – Tipo de Proprietário

A grande maioria dos edifícios existentes no interior da ARU é propriedade de privados, representando estes aproximadamente 95,5%, sendo que apenas 17 edifícios constituem propriedade pública, pertença do Município de Sousa e da Junta de Freguesia de Cano.

Deve contudo destacar-se a Comissão de Melhoramentos do Concelho de Sousa, a Santa Casa da Misericórdia de Cano e a Fábrica da Igreja Paroquial da Freguesia de Cano, que pese embora o seu cariz privado detêm a propriedade dos seguintes edifícios de utilização pública: Lar de Cano, Creche Nossa Senhora da Graça e Igreja da Misericórdia, respetivamente.

As áreas não edificadas no interior da ARU também se revestem de especial importância, em virtude da sua expressão na totalidade da área. Relativamente ao domínio público, o Rossio, denominado como vazio urbano, propriedade da Junta de Freguesia de Cano, corresponde a 32% do total da ARU, devendo ser contemplada uma intervenção neste espaço em virtude da ausência de uso funcional do mesmo. No que ao domínio privado diz respeito as áreas de logradouro e outros espaços exteriores também são substanciais, representando 43% no total da ARU.

5. Estratégia de reabilitação urbana

5.1. Opções estratégicas

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), através dos objetivos identificados no seu artigo 3º, permite introduzir uma dinâmica vital para a intervenção em domínios estratégicos fundamentais como a qualificação e funcionalidade do espaço urbano, o reforço e dinamização da base económica, o estímulo à função habitacional e o potenciar dos valores patrimoniais.

Assim, o Município de Sousel apresenta a seguinte visão estratégica:

- Qualificar e fortalecer o valor patrimonial e cultural;
- Reforçar a função residencial;
- Elevar os índices de qualidade urbana e ambiental;
- Potenciar o património cultural e histórico edificado;
- Potenciar a função empresarial;
- Fomentar o turismo e o património.

No âmbito da visão estratégica, foram já definidos, no ato de delimitação da ARU de Cano, os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Desenvolver estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;
2. Reabilitar os tecidos urbanos, nomeadamente, com a modernização das infraestruturas e a promoção da melhoria geral da mobilidade através de uma melhor gestão da via pública e demais espaços de circulação;
3. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidades condicionada no espaço público e no acesso a equipamentos e serviços;
4. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

5. Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético em edifícios públicos e privados;
6. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

5.2. Programa da operação de reabilitação urbana (ORU)

5.2.1. Intervenção no edificado e sua extensão

O estudo e caracterização efetuados e a determinação do estado de conservação dos edifícios, foram determinantes para a atribuição de níveis de intervenção ao edificado. Importa assim, definir os níveis de intervenção e a extensão das intervenções definidas em cada um deles:

Tabela 5 – Características dos diferentes níveis de intervenção no edificado

Nível	Estado de Conservação
5	Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.
4	Grau de reabilitação mais baixo que considera apenas pequenas intervenções no exterior do edifício, nomeadamente, (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.
3	Contempla maiores intervenções, nomeadamente, pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.
2	Reforço estrutural, que pode contemplar demolições parciais.
1	Corresponde à execução de um novo edifício com possível demolição do existente. Corresponde à execução de trabalhos de reforço estrutural.

Deste modo apresentam-se no quadro e mapa abaixo os níveis de intervenção referentes ao edificado da ARU de Cano.

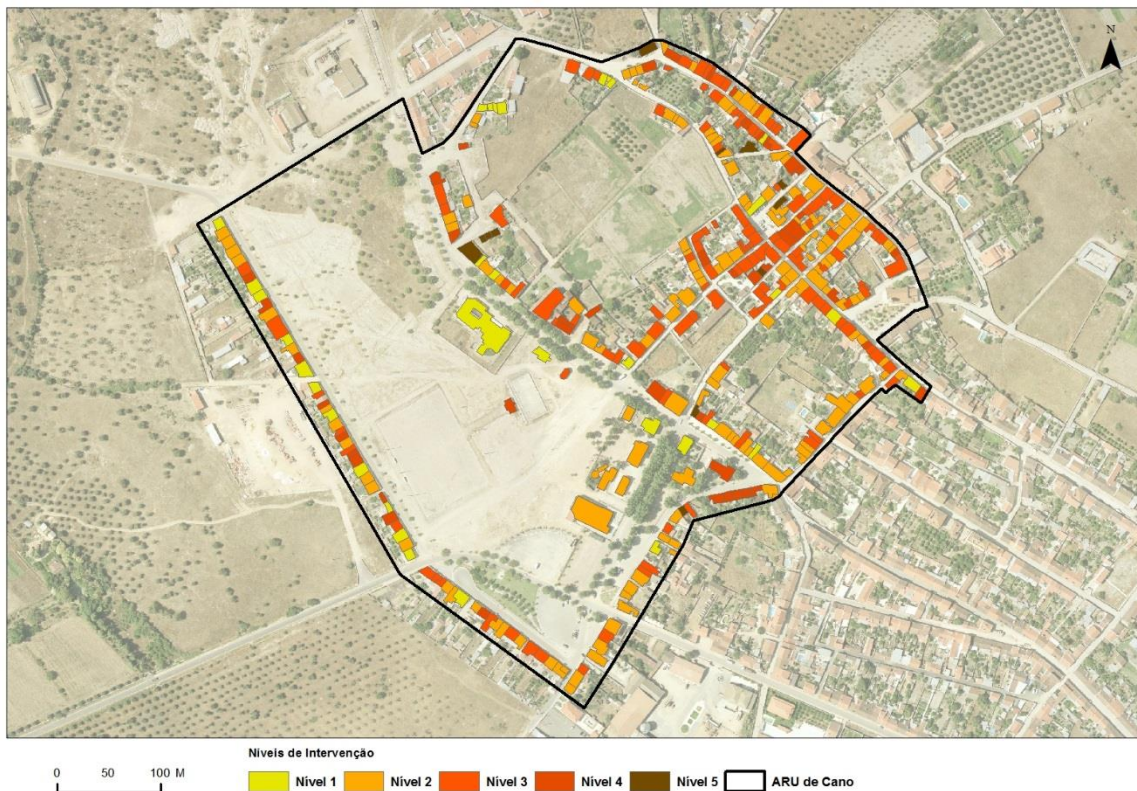


Figura 15 – Edificado no interior da ARU – Níveis de Intervenção

Tabela 6 – Níveis de Intervenção nos Edifícios

Níveis de Intervenção nos Edifícios						
Estado de Conservação	5	4	3	2	1	Total
Nº de Edifícios	33	156	128	47	12	377
Percentagem (%)	8,8	41,6	33,4	12,7	3,2	100

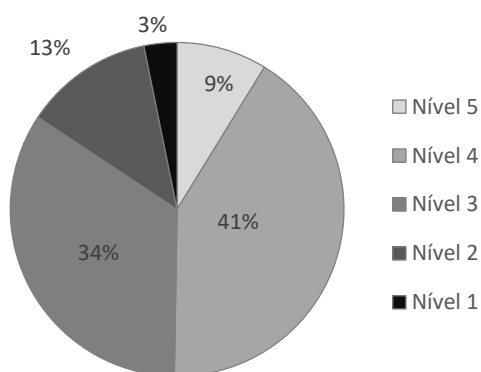


Figura 16 – Níveis de Intervenção

Após análise dos elementos gráficos verifica-se que: 41,38% (156 edifícios) apenas necessita de intervenções ligeiras, de manutenção e conservação; cerca 34% (128 edifícios) necessita de maiores intervenções e 12,47% (47 edifícios) necessitam de intervenções mais complexas, que podem obrigar a trabalhos de demolição e reforço estrutural.

Por último, de salientar que 12 edifícios, devido ao seu estado de degradação, obrigam a trabalhos de intervenção mais complexos que podem passar pela sua demolição total.

Figura 17 – Exemplos de Edifícios de acordo com o nível de intervenção



Exemplo de edifício de nível 5



Exemplo de edifício de nível 4



Exemplo de edifício de nível 3



Exemplo de edifício de nível 2



Exemplo de edifício de nível 1



Exemplo de edifício de nível 1

5.2.2. Reabilitação Generalizada do Edificado

De acordo com os níveis de intervenção foram estimados valores para reabilitação dos edifícios, que estão apresentados no quadro abaixo.

Nível	Valor (m²)
5	0,00 €
4	110,00 €
3	260,00 €
2	440,00 €
1	635,00 €

Tabela 7 – Custos estimados de intervenção no edificado

Os valores de construção que se apresentam são valores estimados por metro quadrado de construção, e são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluindo outros custos que lhe possam estar associados (exemplos: aquisição do imóvel, projeto, fiscalização, taxas e licenças administrativas).

Nível de Intervenção	Área (m²)	Custos Estimado (€)
5	4.920,43	0,00
4	22.780,40	2.505.844,96
3	16.219,13	4.216.972,87
2	4.977,96	2.190.302,68
1	1.097,17	696.707,47
Total do Investimento Privado Estimado	49.995,11	9.609.828,00

Tabela 8 – Custos estimados de Intervenção no edificado privado

5.2.3. Reabilitação de Imóveis Propriedade Pública

No interior da ARU de Cano verifica-se a existência de um edifício de cariz público, a Casa do Povo de Cano, ao qual não lhe está de momento atribuído um uso funcional, o que tem contribuído para a deterioração do seu estado de conservação (classificado como mau no levantamento efetuado).

Deste modo, pela necessidade de intervenção urgente, e em virtude da contiguidade com o Centro de Atividades Ocupacionais de Cano (CAO), prevê-se a requalificação deste edifício,

ampliando-o e dotando-o de valências estruturais capazes de o transformar numa residencial para pessoas com deficiência com aproximadamente 16 camas, servindo como apoio ao CAO, formando com este um núcleo que permite o auxílio de pessoas com deficiências físicas e mentais.

Figura 18 – Vistas sobre Casa do Povo de Cano / Edifício do CAO



Vista principal da Casa do Povo de Cano



Vista lateral da Casa do Povo de Cano



Interior da Casa do Povo de Cano



Logradouro Casa do Povo de Cano



Edifício Reabilitado – CAO / Vista Central



Edifício Reabilitado – CAO / Interior

5.2.4. Reabilitação do espaço exterior público

Relativamente ao espaço exterior público, consideram-se como tal todos os arruamentos existentes no interior da ARU, os jardins/espacos verdes, o vazio urbano do Rossio e os restantes espacos de utilização pública, tais como as bolsas de estacionamento, o parque infantil, o campo de futebol e o polidesportivo de Cano.

A maior parte dos arruamentos possuem perfis transversais estreitos, não se encontrando servidos por passeios, com exceção do Largo do Rossio que apresenta um perfil de dimensões mais generosas, verificando-se a neste local existência de passeio.

No interior da ARU, como espaço verde, destaca-se o Jardim Público de Cano, localizado no Largo da Alexandre Herculano, e o Jardim do Rossio, localizado no Largo com o mesmo topónimo.

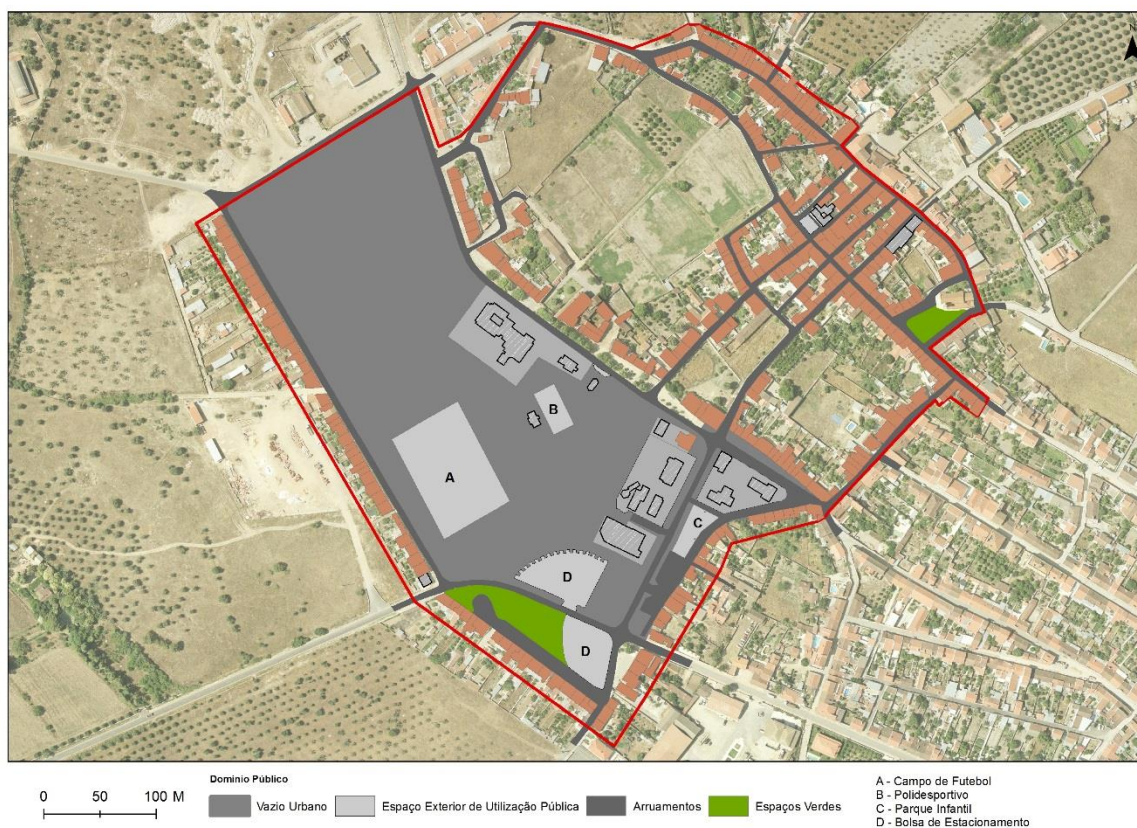


Figura 19 – Espaço exterior público

De entre os espaços públicos identificados na área da ORU o município considera prioritárias as intervenções ao nível do vazio urbano - Rossio e dos espaços adjacentes de enquadramento, tendo em vista a consolidação do tecido, a promoção da mobilidade e a melhoria das condições de acessibilidades aos equipamentos aí existentes.

5.2.4.1. Rossio - vazio urbano

A) Caracterização e diagnóstico

Este espaço exterior público constitui um vazio urbano de grandes dimensões, aproximadamente 6,5 hectares e localiza-se na parte noroeste do aglomerado urbano, numa situação periférica.

Designado por Rossio, este espaço integra-se na categoria de espaço anómalo, amplo, plano e livre, com limites em grande parte abertos, apenas se verificando a presença pontual de alguns elementos construídos, o que se traduz numa grande permeabilidade tanto física como visual.

Estes volumes que foram surgindo no Rossio não ameaçaram nem o carácter público, nem a multifuncionalidade que lhe está associada.

Face às suas características físicas e espaciais o Rossio tem capacidade para se adaptar a diversas funções, como eventualmente terá acontecido ao longo dos tempos. Atualmente, o espaço necessita de uma intervenção no sentido de o tornar mais atraente e confortável, tanto para a população como para visitantes.

Figura 20 – Vistas Largo do Rossio – Cano



Vista sobre o Rossio de Cano I



Vista sobre o Rossio de Cano II



Vista sobre o Rossio de Cano III



Vista sobre o Rossio de Cano IV

A) Programa de intervenção

A Criação de um parque urbano com uma aposta na componente de lazer, que inclui:

- A integração dos elementos edificados dispersos com os equipamentos desportivos propostos;
- A prática de exercício físico, designadamente através de um circuito de manutenção e *fitness*, com equipamentos específicos para a prática de exercícios físicos – funcionando como um ginásio ao ar livre, um campo de futebol pelado e um polidesportivo descoberto (a reabilitar);
- O encontro e o convívio através de áreas de estadia equipadas com mobiliário urbano de forma a favorecer boas condições de conforto;
- A iluminação pública de forma a permitir a vivência durante todo o dia e a favorecer a segurança
- A iluminação decorativa de elementos que se justifique valorizar;
- A drenagem de águas pluviais através de sistemas eficientes, se possível, contemplando soluções de reaproveitamento das águas;
- A plantação de vegetação de estrato arbóreo, arbustivo e herbáceo mediante os ambientes a criar.

A Criação de um nó de ligação (rotunda) com quatro ramos de acesso como forma de enfatizar a transição de ambientes rodoviários, nomeadamente, do meio rural para a entrada no aglomerado urbano. Os ramos da rotunda são a Estrada Municipal 372, a Avenida D. Basílio do Nascimento Martins, um novo arruamento que deverá atravessar o parque no sentido transversal com a orientação SO-NE e o arruamento que constitui o limite poente do rossio. Esta intervenção contempla assim:

- Uma nova rotunda que inclui a redefinição dos três arruamentos já existentes, enquanto ramos afluentes da rotunda, de acordo com as regras de conceção geométrica bem como o posicionamento da ilha central;
- Um novo arruamento com uma extensão aproximada de 230m;
- A iluminação pública da área, assegurando a segurança tanto na componente viária como na pedonal;
- A drenagem das águas pluviais através de sistemas eficientes, se possível contemplando soluções de reaproveitamento das águas;
- O mobiliário urbano de apoio às boas condições de circulação pedonal, nomeadamente as grelhas para caldeiras de árvores, papeleiras e bancos para descanso;
- A plantação de vegetação de estrato arbóreo, arbustivo e herbáceo mediante as necessidades.

5.2.4.2. Espaço adjacente de enquadramento do Rossio

A) Caracterização e diagnóstico

O espaço de enquadramento referido localiza-se a Sudeste do Rossio e apresenta vários equipamentos de cariz social, educacional e de lazer, todos contidos por muros e fechados sobre si próprios.

Com um uso público dominante, o espaço necessita de uma intervenção que interligue os diversos equipamentos, dando prioridade ao peão.

B) Programa de intervenção

A intervenção no núcleo de equipamentos composto pela escola, parque infantil e centro de atividades ocupacionais inclui:

- A criação de uma área de circulação pedonal e estadia a ligar os equipamentos;
- A criação de nova via de ligação sudeste-noroeste, a sudoeste da escola, de forma a assegurar a circulação automóvel que atualmente se realiza na área referida anteriormente;
- A reestruturação da área de estacionamento de veículos ligeiros.
- A iluminação pública;
- O mobiliário urbano de apoio às boas condições de circulação pedonal, nomeadamente, as grelhas para caldeiras de árvores, papeleiras e bancos para descanso
- A plantação de vegetação de estrato arbóreo, arbustivo e herbáceo mediante as necessidades.

Figura 21 – Espaço envolvente e de enquadramento do Rossio - Cano



Avenida do Rancho Folclórico / Envolverte Rossio



Rua Francisco Silva Pereira / Envolverte Rossio



Arruamento de ligação ao Vazio Urbano



Escola do 1º Ciclo de Cano

5.3. Modelo de gestão e execução da ORU

A Área de Reabilitação Urbana de Cano terá um modelo de gestão misto:

- Por iniciativa pública – Município de Souzel;
- Por iniciativa de privados

O investimento de iniciativa municipal será financiado com capitais públicos (e comunitários), e prevê-se, tanto quanto possível, a colaboração dos proprietários privados na reabilitação do seu património, contribuindo para a implementação da estratégia de reabilitação urbana.

5.4. Quadro de apoios e incentivos

5.4.1. Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)].

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 do EBF]

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 do EBF].

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

São isentas do 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 na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 do EBF]

IVA (Imposto Valor Acrescentado)

Bens e serviços sujeitos à taxa reduzida:

- As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]
- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 do EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 do EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC,

à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes [n.º 2 do artigo 71.º EBF].

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento [n.º 3 do artigo 71.º EBF].

Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais	
Âmbito temporal	01/01/2008 a 31/12/2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em ARU e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de conservação

Tabela 9 – Quadro resumo – Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais

Benefícios Fiscais	
IMI	▪ Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	▪ Isenção na 1.ª transmissão após reabilitação
IVA	▪ Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	▪ Os proprietários de imóveis podem deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com reabilitação ▪ Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação; ▪ Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação
Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento; ▪ Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento

Tabela 10 – Quadro resumo – benefícios fiscais

5.4.2. Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

Estado de conservação - o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Novo Regime de Arrendamento urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU [alínea c) do n.º22 do artigo 71.º do EBF].

Terrenos Vazios - Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Ações de reabilitação - as intervenções destinadas a conferirem adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 do EBF].

Considerando os níveis de conservação acima referidos, expõe-se a tabela abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo



Tabela 11 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

No que concerne à aplicação dos benefícios fiscais serão utilizados dois critérios de avaliação, sendo que a aplicação do segundo só ocorrerá, em caso de não satisfação do primeiro.

1ª – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC), que se encontra anexa a este documento.

2ª – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - ✓ Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - ✓ Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

5.4.3. Majoração para prédios urbanos degradados

No âmbito desta operação de reabilitação urbana, também, estão previstas majorações para prédios urbanos degradados, conforme legislação aplicável:

- A majoração até 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, localizados na área de reabilitação urbana, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

5.5. Programa de investimento público

Fazem parte do programa de investimento público do Município de Sousel para a ARU de Cano, os projetos descritos no quadro a baixo, e representados na Planta Síntese do Investimento Público.

Tabela 12 – Programa de Investimento público

Programa de Investimento Público				
Projeto	Designação Intervenção	Promotor	Estimativa Orçamental	Horizonte
Rossio vazio urbano	Parque urbano	Município de Sousel	1.996.500,00€	2017 - 2032
	Arruamento de atravessamento do Rossio	Município de Sousel	156.975,00€	2017 - 2032
	Reabilitação do Polidesportivo	Município de Sousel	75.000,00€	2017 - 2032
Espaços adjacentes de enquadramento do Rossio	Arruamento entre edifício da escola e a sede da A.C.D de Cano	Município de Sousel	20.670,00€	2017 - 2032
	Restante espaço público	Município de Sousel	490.710,00€	2017 - 2032
Reabilitação da Casa do Povo de Cano	Conversão da Casa do Povo de Cano em Lar/Residencial de apoio ao Centro de Atividades Ocupacionais	Município de Sousel	498.500,00€	2017 - 2032
Total do Investimento Público Estimado			3.238.355,00€	

O programa de investimento público para a ORU de Cano tem de acordo com as intervenções previstas, uma estimativa orçamental de três milhões, duzentos e trinta e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco euros.



Figura 22 – Planta Síntese de Investimento Público

5.6. Programa de financiamento

5.6.1. Instrumentos de Apoio Financeiro

Financiamento Municipal

O Município de Sousel nas Grandes Opções do Plano 2017 (GOP) projeta os investimentos municipais a realizar na ARU de Cano, pelo que irá decidir quais os montantes a afetar para a realização de alguns dos investimentos, para que os mesmos possam vir a ser realizados já em 2017.

IFRRU 2020

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais

Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelo Município:

- 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 (DL.º266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação própria, 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 Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas 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 financeira e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível” 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 conta 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.

Planos de Ação de Regeneração Urbana - PARU

A Autoridade de Gestão do Alentejo 2020 aprovou Planos de Ação de Regeneração Urbana – PARU para trinta Centros Urbanos Complementares da Região Alentejo, onde se inclui Sousel.

Estes Planos de Ação visam acelerar o investimento nos Centros Urbanos Complementares, designadamente no âmbito de:

- Reabilitação integral de edifícios, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, 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, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro;
- Reabilitação de espaço público, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores.

Portugal 2020

O novo Quadro Estratégico Comum enquadra os apoios estruturais da União Europeia entre 2014 e 2020, podendo durante o seu período de vigência surgir um conjunto de ações / avisos direcionados para a reabilitação urbana, além dos enumerados acima. Contudo, e perante as diretrizes atuais, destacam-se como prioridades o sector privado e o emprego.

Destacam-se como prioridades do novo QEC:

- Estímulo à produção de bens e serviços transacionáveis, internacionalização da economia e à qualificação do perfil de especialização da economia portuguesa;
- Reforço do investimento na educação, incluindo formação avançada, e de medidas e iniciativas dirigidas à empregabilidade;
- Reforço da integração das pessoas em risco de pobreza e de combate à exclusão social;
- Promoção da coesão e competitividade territoriais, particularmente nas cidades e em zonas de baixa densidade;

- Apoio ao programa da reforma do Estado, assegurando que os fundos possam contribuir para a racionalização, modernização e capacitação institucional da Administração Pública e para a reorganização dos modelos de provisão de bens e serviços públicos.

Deve ainda ser tido em consideração no programa de financiamento da ORU de Cano, que todos os instrumentos de apoio públicos de apoio à reabilitação e habitação geridos pelas entidades públicas estão sempre dependentes de dotações orçamentais e de linhas específicas para as ações de reabilitação em vigor.

5.7. Prazo de execução

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5.8. Entidade gestora

O Município de Sousel assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Cano, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o Município de Sousel irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- A imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- A ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;

- O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o Município de Sousa na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Cano, os seguintes poderes:

- As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos números 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

6. Conceitos

«**Ações de reabilitação**» as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

«**Área de reabilitação urbana**» 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana. [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins. [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana. [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. [artigo 2.º d) do RJRU]

- a) Considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006, de 8 de agosto]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- b) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

- c) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- d) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- e) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- f) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- g) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006, de 8 de agosto]

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como frações, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos.

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências.

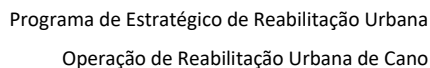
«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir

novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. [artigo 2.º i) do RJRU]

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. [artigo 2.º j) do RJRU]

«**Reabilitação urbanística**» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental..., sendo tal reabilitação certificada pela câmara municipal e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.



Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios – pág. 1



_____ | _____
código do técnico número da ficha

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

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
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74			

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

Total das pontuações	(a)	
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	
Índice de anomalias	(a/b)	

Ficha de Avaliação do nível de Conservação dos Edifícios – pág. 2

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 electrónico www.portaldahabitacao.pt/nrau)