

Fonte: Arquivo Histórico, DGT

Mar. 2016

REABILITAÇÃO URBANA



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Área de Reabilitação Urbana

Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

2ª FASE – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

DE VILA FLOR



março de 2016



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA FLOR

ÍNDICE

Introdução	2
Metodologia	4
1 - ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO	5
1.1 - Breve caracterização da Vila	6
1.2 - Evolução Urbana da Vila	9
1.3 - Enquadramento nos IGT em vigor e programas de desenvolvimento municipal	29
1.4 - Investimentos realizados	32
2 - DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	34
2.1 - Prioridades e Objectivos da ORU	35
2.2 - Programa da Operação de Reabilitação Urbana	36
2.3 - Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana	39
3 - MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU	41
4 - SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	41
5 - BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA	45
5.1 - Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	45
5.2 - Incentivos de âmbito municipal	47
6 - CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	47



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA FLOR

Fig. 1 - Vista geral de Vila Flor, 2013



Fonte: Paula Noé. http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=27979. 19.11.2015

Introdução

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ora apresentado permite suportar a Operação de Reabilitação Urbana sistemática (ORU) da ARU de Vila Flor, delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal de Vila Flor em 30 de setembro de 2015 e publicada no Diário da República, 2ª série, nº 237, de 3 de dezembro de 2015.

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 verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Vila Flor.

Fig. 2 - Vista da rua da Residência, 2011

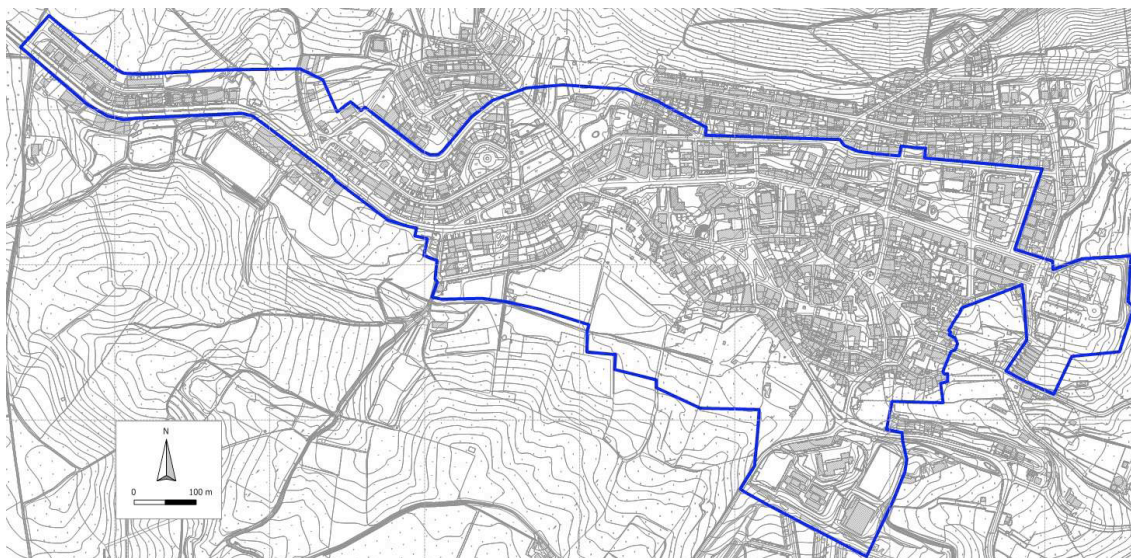


Fonte: Rita Vale. http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=27979.19.11.2015.

Efetivamente, prevê-se a continuidade da política definida pelo Executivo, no início do século (anos 2001/2002), quando da constituição do GTL de Vila Flor¹ que teve como tarefa a elaboração do *Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico de Vila Flor*, visando a articulação funcional e espacial com a sua envolvente urbana e ao mesmo tempo impedir a contínua degradação do edificado e apoiar a reabilitação e renovação da área delimitada.

¹ O Plano de Pormenor foi elaborado no âmbito do Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) – Ações preparatórias/constituição do G.T.L., conforme estipula o despacho nº 38/SEALOT/96, de 2 de julho, publicado no DR nº 189, II série, de 16 de agosto.

Fig. 3 – Delimitação da ARU de Vila Flor



Fonte: Vastus, Lda, 2015

A área delimitada para a ARU de Vila Flor integra-se no perímetro urbano definido no Plano Diretor Municipal² em vigor, constituindo assim, grande parte do Núcleo Urbano da Vila.

Metodologia

Considerando os objectivos 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 de reabilitação urbana direccionada para a reabilitação do edificado, público e privado, à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva numa área urbana com cerca de 50 ha, associado a um investimento público de 10 375 000,00 € (dez milhões trezentos e setenta e cinco mil euros).

Deste modo, o presente documento consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. Ou seja, a delimitação da ARU de Vila Flor teve como base a definição de duas fases de trabalho; uma primeira, que diz respeito à delimitação da

² Resolução Conselho Ministros nº 115/94, de 22 de setembro, publicada no DR, 1ª série-B, nº 2609, de 10 de novembro de 1994, alterada pela RCM nº 206/97, publicada no DR, 1ª série-B, nº 283.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Área de Reabilitação Urbana e uma segunda, que diz respeito à fase atual e que consiste na definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, sendo deste modo, a ORU efectuada através de instrumento próprio.

1 - ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Importa ter presente que a estratégia de intervenção no núcleo histórico da vila, decorre da realização do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Centro Histórico de Vila Flor³, tendo sido este o primeiro instrumento a aprofundar os estudos e a sistematizar a informação que nos permite actualmente ter o conhecimento preciso sobre esta parcela do território.

De facto, o processo de planeamento municipal e a visão dos diversos executivos, que ao longo do último século definiram quer estratégias de intervenção no seu território quer programas de intervenção na Vila, ao nível da realização de equipamentos de utilização coletiva ou de projetos de intervenção em espaços públicos, traduz-se na imagem e na identidade da Vila atual.

A ARU engloba assim o núcleo medieval e a sua envolvente, a área de expansão programada e consolidada no período do Estado Novo, através do Antepiano de Urbanização⁴, iniciado em 1949 e com remodelação posterior de 1951, até à área recentemente programada pelo executivo e destinada quer a habitação de promoção municipal quer a equipamentos de utilização colectiva.

Relativamente ao estado de conservação do edificado, de uma forma geral os edifícios encontram-se bem conservados, verificando-se, no entanto que, em alguns casos, o estado mais grave de degradação corresponde a edifícios devolutos, localizando-se em vários pontos da Vila.

Importante também para a delimitação da área foram as funções existentes na área de intervenção, sendo a maioria dos edifícios habitacionais, onde naturalmente coexistem diversas funções, sobretudo na área mais central do núcleo urbano. As outras funções

³ Com Deliberação Municipal para a sua elaboração datada de 20 de junho de 2001 e, relatório final, datado de setembro de 2002.

⁴ Da autoria do Arquiteto Alfredo Ângelo de Magalhães e do Engº Civil José Ferreira Várzea, aprovado em 1951, na qual se previa uma zona de proteção à construção que enquadra e envolve o tecido urbano da Vila.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

presentes dizem respeito quer a equipamentos de utilização colectiva, tais como o Museu Berta Cabral, a Igreja Matriz de S. Bartolomeu, os Paços do Concelho e a Santa Casa da Misericórdia (Hospital, lar), entre outros equipamentos e serviços, com uma capacidade de atração de escala municipal e que servem de âncora aos principais eventos de referência no concelho. Localizam-se ainda na área de intervenção, as atividades económicas que conferem à vila a centralidade enquanto principal aglomerado do concelho e, como tal, o primeiro nível do sistema urbano municipal, destacam-se as farmácias, os bancos e agências de seguros, as drogeries, a restauração e o forno de pão.

1.1 - Breve caracterização da Vila

A vila de Vila Flor, pertence ao concelho com o mesmo nome, localizado na Sub-Região do Douro, da Região Norte, apresentando a dita vila em 2011 uma população de aproximadamente 2.135 habitantes (2.276 em 2001), concentrando grande parte da população do concelho, com um peso relativo desses habitantes de 31,9%, tendo em conta os 6.697 residentes que o concelho apresentava nos últimos censos de 2011. A população concelhia tem vindo a decrescer, apresentando a vila uma tendência idêntica, aumentando, contudo o seu peso, no que diz respeito à população aí residente (de 28,8% em 2001 para os já citados 31,9% em 2011). O número de famílias clássicas cifrava-se em 782, o que corresponde a uma dimensão média da família de 2,7 indivíduos.

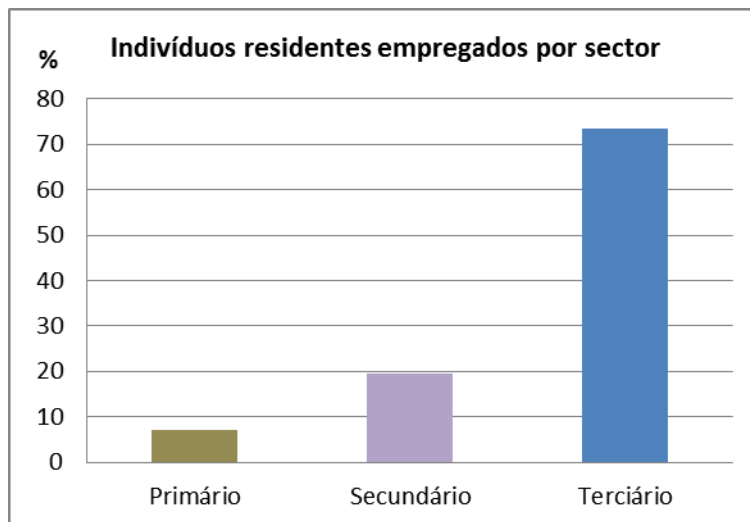
As principais atividades económicas são o comércio a retalho, a indústria transformadora, sobretudo do ramo alimentar, a prestação de serviços e a restauração e alojamento, estas sobretudo na vila, mas também a Olivicultura, Vinicultura, Horticultura e Pecuária com uma importância sobretudo ao nível da freguesia e do concelho. Dos indivíduos residentes na vila, 73,4% estão empregados no sector terciário, 19,5% no secundário e 7% no primário.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

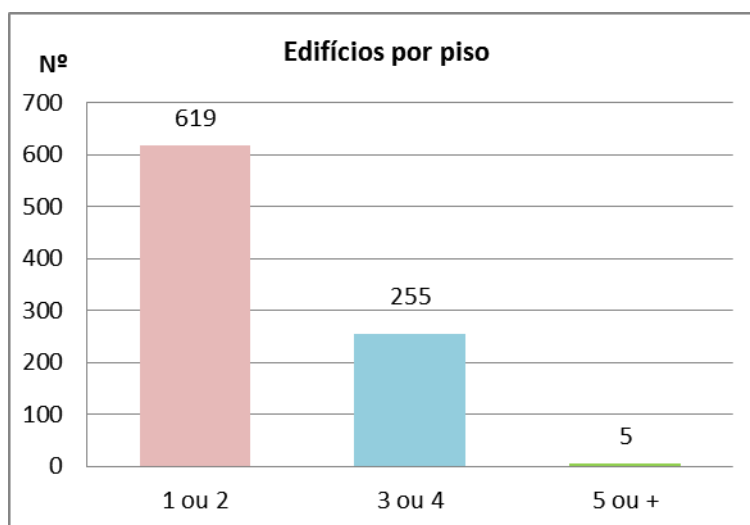
Gráfico 1



Fonte dos dados: www.ine.pt

O parque edificado da vila é constituído, de acordo com os censos de 2011, por 879 edifícios, com destaque para aqueles com 1 a 2 pisos, acomodando no total 1.229 alojamentos (9 dos quais colectivos), estando 96 desses alojamentos vagos. Desse total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual 251 estão arrendados, predominando aqueles com áreas entre os 100 e 200m² (49% do total). O peso dos edifícios da vila no total do concelho, corresponde a 18,3%, enquanto os alojamentos da vila tem um peso de 23,5%.

Gráfico 2

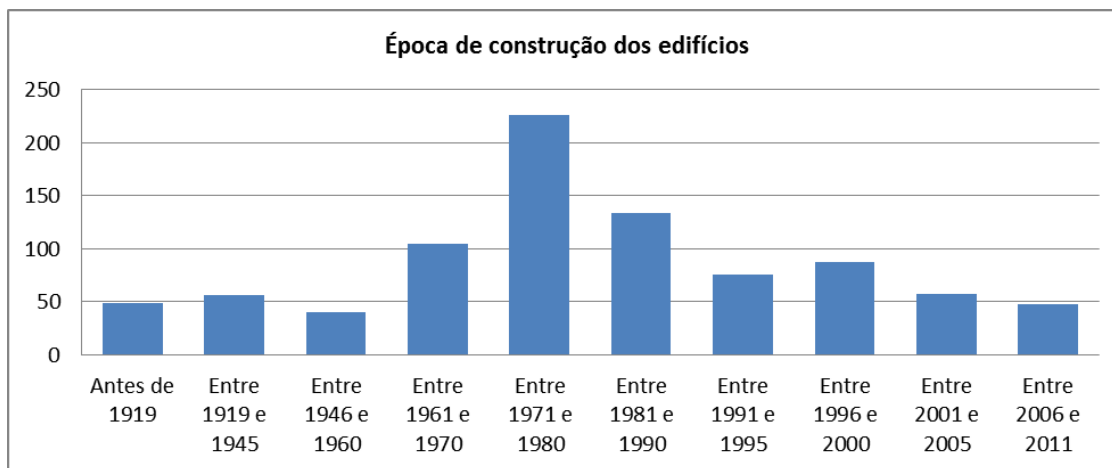


Fonte dos dados: www.ine.pt

Devido ao carácter polarizador da vila no contexto concelhio, os edifícios principalmente não residenciais correspondem a 2,4% do total do parque edificado (contra os 1,7% no concelho), destacando-se aqueles afectos aos serviços públicos e equipamentos colectivos, ainda que predomine na vila a função exclusivamente residencial, correspondendo a 83,7% dos edifícios (94,3% no concelho).

De um total de 879 edifícios, 49 são anteriores a 1919 (5,6% do total dos edifícios da vila), correspondendo essa quase meia centena de edifícios a 13,4% do total dos edifícios dessa época no concelho. Se somarmos a esses edifícios aqueles construídos até à década de 70, esse peso mantém-se, evidenciando um conjunto de edifícios com interesse arquitectónico e histórico. No perímetro da vila, a época de construção mais representativa é aquela entre 1971 a 1980, valendo 25,7% do total dos edifícios da vila. O material de construção mais comum é o betão armado com 51,2%, sendo a alvenaria o restante material utilizado.

Gráfico 3



Fonte dos dados: www.ine.pt

No âmbito da elaboração do PP de Salvaguarda do Centro Histórico de Vila Flor, em 2002, foi realizada pelo GTL a caracterização do edificado dessa área e que pretendeu caracterizar a situação existente relativamente aos seguintes aspectos: uso dos edifícios, estado de conservação, características tipológicas dominantes, regime de ocupação, logradouros. No que diz respeito ao uso dos edifícios e ocupação dos lotes, predominam imóveis de uso habitacional, verificando-se que a maior parte da ocupação, a nível de R/Chão, é feita por comércio, serviços, garagens e alguns



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

armazéns. Relativamente ao estado de conservação conclui-se, que a situação predominante é de bom ou de razoável estado de conservação, verificando-se que os casos mais graves derivam do abandono a que estão votados os imóveis, alguns motivados pela morosidade na resolução de partilha de herança.

Tabela 1 – Estado de Conservação do edificado no Centro Histórico de Vila Flor

Estado de Conservação	Quantidade	Porcentagem
Bom	102	26%
Razoável	185	46%
Mau	96	24%
Ruína	15	4%
TOTAL	398	100%

Fonte: Adaptação de “Estudos de Caracterização” do PP de Salvaguarda do Centro Histórico de Vila Flor (GTL, 2002)

1.2 - Evolução Urbana da Vila⁵

Para a realização deste capítulo, para além da consulta efectuada a diversas publicações, foi fundamental a consulta da sistematização efectuada pelo GTL, em 2002, no âmbito da realização do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vila Flor. Neste documento faz-se referência aos seguintes estudos:

Para o período medieval as informações começam a ser mais abundantes, contando desta forma com elementos recolhidos na Tese de Mestrado de Paulo Dórdio Gomes intitulada “Arqueologia das Vilas Urbanas de Trás-os-Montes e do Alto Douro. A reorganização do povoamento e dos territórios na Baixa Idade Média (séculos XII-XV)”, e no artigo do mesmo autor intitulado “O Povoamento Medieval em Trás-os-Montes”, que permitiram colocar algumas hipóteses interpretativas sobre a planta da cerca medieval mandada edificar por D. Dinis nos finais do séc. XIII⁶.

Desta forma, não parecem restar dúvidas de que o seu povoamento remonta à época romana, como parecem indicar os vestígios arqueológicos encontrados no centro

⁵ In GTL - Estudos de Caracterização - 8, *Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vila Flor*, 2002. (p. 55)

⁶ In GTL – Metodologia Património Arqueológico, *Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vila Flor*, 2002, (Anexo).
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | ORU de Vila Flor



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

histórico de Vila Flor, não sendo contudo de descartar a possibilidade de uma ocupação humana mais remota. Este povoamento antigo quase anónimo não é mencionado nas Inquirições de 1258, o que não significará que não existisse já uma pequena comunidade rural⁷.

Os vestígios romanos de Vila Flor anteriormente referidos, ocorreram na rua do Paço, perto da Casa do Paço, solar que foi dos Condes de Sampaio, onde apareceram há muitos anos, aquando de um desaterro, várias moedas romanas, entre elas uma de ouro do tempo do Imperador Trajano. Segundo a tradição, a Fonte das Bestas teria sido construída no local (à beira da estrada para Roios) onde houve uma fonte romana. Já neste século foi mudada de local, perdendo, por isso, uma parte importante do seu interesse histórico.

Da sua cronologia destacam-se as seguintes datas: 1286, 24 Maio - concessão de carta de foral à vila por D. Dinis, que mudou o nome de Póvoa de Além-Sabor para o de Vila Flor; 1295 - D. Dinis manda erguer em Vila Flor uma cintura de muralhas com 5 portas, das quais apenas resta o arco de D. Dinis; 1320 - a Terra de Vilariça tem 15 paróquias, quase todas entre os rios Sabor e Tua, destacando-se S. Pedro de Alfândega, Santiago de Torre de Moncorvo, S. Bartolomeu de Vila Flor, S. Salvador e S. João de Ansiães; 1350 / 1450 - Vila Flor integrava a rede dos castelos portugueses (Monteiro, João Gouveia, pp. 24-25); 1381 - doação da vila a João Rodrigues Portocarreiro; 1512 - concessão de novo foral por D. Manuel I; 1706 - o senhor de Vila Flor é Manuel António de São Paio e Melo e Castro e Torres e a vila tem 300 vizinhos; 1758 - o senhorio pertence a António de São Paio e Melo e Castro Moniz e Torres e tem 274 vizinhos⁸; séc. 18 - destruição da torre para construção da nova igreja matriz; 1861 - demolição de uma das portas por iniciativa do município; 1868 - demolição da porta do Rossio, que dava para o largo com o mesmo topónimo, por ordem do município; séc. 19, finais - menção por Pinho Leal da existência, junto à Porta da Vila, de um pequeno lanço das velhas muralhas, tendo contígua uma casa de dois andares, recentemente reformada e denotando grande antiguidade, parecendo ter sido uma torre ou fortim para defesa da dita porta; 1944 - início da elaboração do processo de

⁷ In *Grande Enciclopédia Portuguesa e Brasileira*, XXXV, p. 505. Lisboa: Editorial Enciclopédia Limitada.

⁸ Autor e Data: Rita Vale 2011. http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=27979



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

classificação do Castelo de Vila Flor, na sequência do qual se constatou não existir propriamente um castelo, mas somente um arco, tendo adossado um prédio urbano que se presumia ter constituído defesa da estrutura; 1961 / 1962 - informação de um dos proprietários da casa que se adossa à Porta, sobre o estado de ruína da estrutura, tendo solicitado à DGEMN uma intervenção; 1964, Março - queixa, por parte de um dos proprietários da casa anexa à Porta, da derrocada de uma parte do imóvel, em virtude do mau tempo, declarando-se estar perante situação de perigo; 1964 / 1965 - início do processo de compra do imóvel pelo Estado.

Segundo a tradição, Vila Flor nasceu quando o poeta e rei, D. Dinis vai ao encontro de sua noiva, Isabel de Aragão, quando se acolhe a “Proba de Alem Saavor”. Depois da sua passagem pela povoação e tendo achado o lugar de extraordinária beleza, mudou para ela a sede do concelho.

Durante a década de 1280, D. Dinis promoveu importantes reorganizações no território de Santa Cruz da Vilarça. Esta vila terá perdido parte importante do seu termo em 1285 para a vila de Torre de Moncorvo⁹, e mais tarde a 24 de Maio de 1286 o mesmo monarca concede Carta de Foral à antiga Povia d’ Alem Sabor que a partir desta data passa a denominar-se “Vila Frol” (Vila Flor).

O foral concedido a Vila Flor é em tudo idêntico ao de Santa Cruz de Vilarça “... *damus et concedimus vobis populatoribus de nostra popula. quae uocatur de alem Saauor, pro foro forum Sancte Crucis de Valariça, cui populae nos poninus nomen Vila Ffrol*”. Esta concessão terá tido como consequência uma transformação urbana desta vila onde por volta dos finais do séc. XIII e inícios do Séc. XIV se inicia a construção de uma cerca amuralhada. Esta cerca, a julgar pelo único exemplo que restou, a porta de D. Dinis, seria construída em alvenaria de xisto e possuiria 4 ou 5 portas¹⁰.

Embora tenha sido neste documento que pela primeira vez foi referenciado o nome de

⁹ D. Dinis terá concedido a esta vila carta de Foral muito provavelmente em 1285. Tendo-se perdido o original desta carta resta o traslado tirado pelo tabelião desta vila, que declara ter visto e lido uma carta selada com selo de chumbo de el-rei-D. Dinis, na qual diz este monarca fazer cartam de foro *populatoribus de Turer Mendi Corvo* (Grande Enciclopédia, Torre de Moncorvo, 220).

¹⁰ Segundo Rodrigo Mendes da Silva autor do séc. XVII esta vila era murada e possuía cinco portas “... *famosa en la provincia de Traslomontes, murada com cinco puertas, ocupa a esaldas de cierta sierra* ...” in Grande Enciclopédia Portuguesa e Brasileira, XXXV, p. 505.

Vila Flor, existem outras abordagens mais recentes sobre a vila e que nos ajudam a caracterizá-la do ponto de vista da evolução urbana.

Vila Flor teve um crescimento económico notável no início do seu nascimento como sede de concelho, situação que atingiu o seu ponto mais alto na segunda metade do séc. XV. Até finais desse século, a povoação foi terra importante e rica, contribuindo grandemente para esse progresso material a colónia judaica que, nesse tempo, habitava Vila Flor. Pelas atividades que desenvolveram a vila cresceu e prosperou, transformando-se num considerável centro económico da época.

Esta importante colónia judaica terá habitado no séc. XV apenas a vila e arrabaldes. Segundo Pinho Leal, o bairro dos israelitas ter-se-á localizado junto da «Porta da Vila», hoje designada por «Arco de D. Dinis». Escreve este autor que se via ainda «intra-muros», que se atinge por umas escadas suaves, «casas velhíssimas, formando bitesgas», restos da judiaria que houve na povoação¹¹. Atualmente, quase todos os edifícios existentes neste local têm menos de 10 anos (figura 4).

Fig. 4 – Localização do velho bairro judeu



Fonte: GTL, 2002. (p. 55)

Este grupo étnico teria sido um dos principais impulsionadores da economia local que se desenvolveu sobretudo no espaço em redor da Rua Nova, também denominada de Rua dos Mercadores.

¹¹ LEAL, Pinho, *Portugal Antigo e Moderno*, XI, p. 732, 1873.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Atualmente apenas subsiste a porta de D. Dinis existindo memória da presença de um outro acesso ao interior da vila, junto ao Rossio, mas que terá sido demolido em 1868 por deliberação camarária.

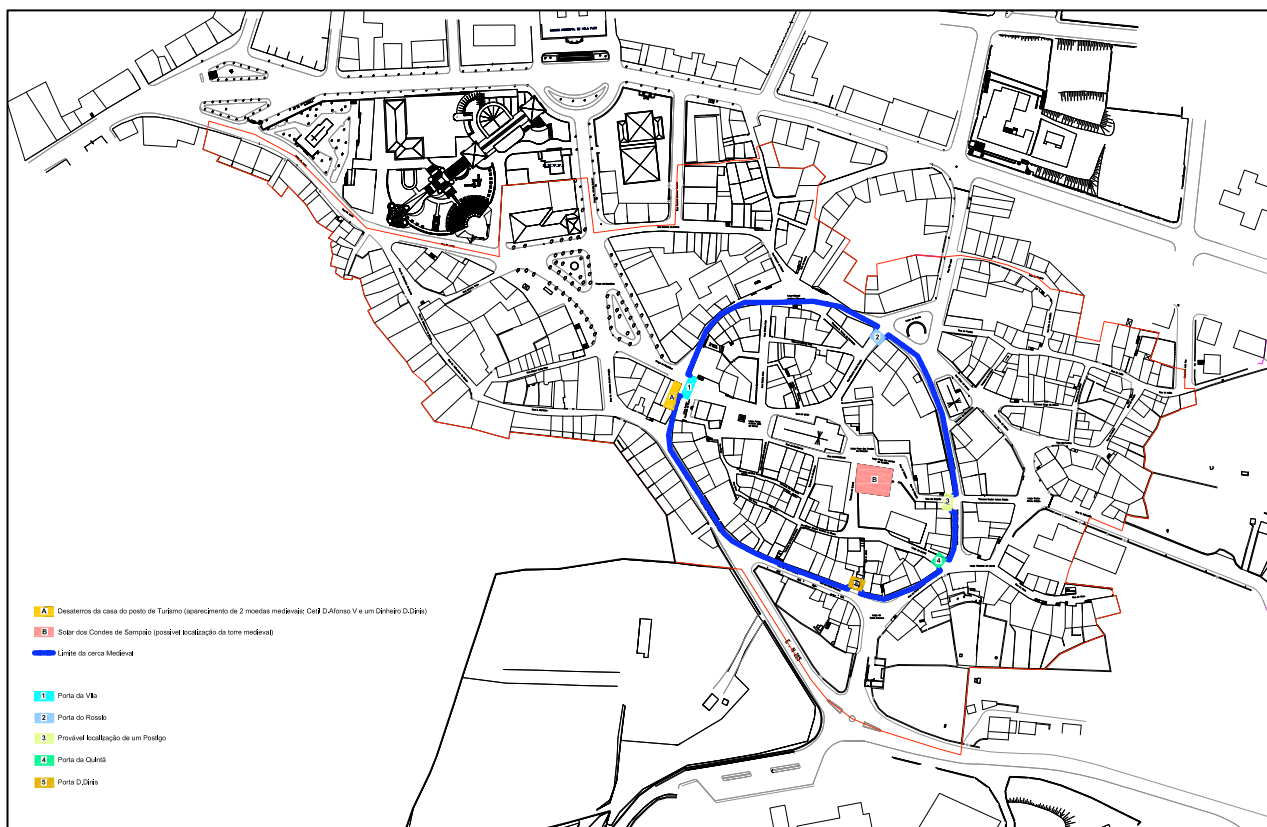
Procedendo a uma análise da planta atual de Vila Flor é possível detectar, na atual malha urbana, indícios do traçado da antiga cerca medieval, podendo ser delimitada pelo largo Manuel António de Azevedo, pelo largo do Rossio, seguindo o traçado da Rua da Misericórdia, da Rua Padre Conceição Pereira Cabral, da Rua da Fonte Romana, da Rua Dr.º Alexandre Alvares Aragão, que vai desembocar no Largo Doutor Alexandre de Matos, seguindo depois pela Rua Baltazar Correia de Morais para vir a convergir novamente no sentido do largo Manuel António de Azevedo.

As portas desaparecidas encontrar-se-iam provavelmente localizadas no largo da Quintã e no local onde hoje se encontra localizado o Largo Doutor Alexandre de Matos, havendo ainda a possibilidade da existência de uma outra porta ou postigo localizada junto ao cruzamento da atual Rua da Calçada com a Rua Padre Conceição Pereira Cabral.

Contudo, com a expulsão dos judeus, as condições económicas sofreram um rude golpe. A população ficou reduzida. Muitas casas e outros edifícios caíram em ruínas. No entanto, o desânimo das populações locais bem depressa foi ultrapassado. Na época barroca dá-se o ressurgimento da economia, privilegiando-se a atividade agrícola, que vai contribuir para um novo surto de progresso da vila e do concelho. A vida prosperou e as populações passaram a viver uma vida desafogada. Grandes obras foram realizadas nessa altura. Com efeito, «aos séculos XVII e XVIII devemos a fisionomia atual do núcleo antigo, dignificado com a monumental igreja matriz, capelas, casa, fontes, num conjunto majestoso, mas sobriamente elegante»¹².

¹² *As Mais Belas Vilas e Aldeias de Portugal*. Lisboa: Verbo Editora, 1991.
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | ORU de Vila Flor

Fig. 5 – Planta Interpretativa de Vila Flor Medieval



Fonte: Plano de Pormenor Zona Histórica de Vila Flor, GTL, 2002

No século XVII, Rodrigo Mendes da Silva referiu-se-lhe nos seguintes termos: «...famosa en la província de Trasmontes, murada com cinco puertas, ocupa a espaldas de cierta sierra agradable planta en un valle que (...) riengala cinco fuentes»¹³. O Dr. Cabral Adão, um conhecido vilaflorense, aborda na sua obra, Paisagens do Norte, a existência em Vila Flor de «adereços romanos, góticos, árabes, judaicos...»¹⁴.

Estrutura Urbana¹⁵

A vila integra no seu tecido urbano, de origem irregular, uma diversidade de malhas que refletem as diferentes épocas de construção dos edifícios existentes e da

¹³ In *Grande Enciclopédia Portuguesa e Brasileira*, XXXV, p. 510. Lisboa: Editorial Enciclopédia Limitada

¹⁴ In CABRAL, Adão, *Paisagens do Norte*, p. 18 –19.

¹⁵ In GTL - Estudos de Caracterização - 8, Plano de Pormenor do Centro Histórico de Vila Flor, 2002. (p. 55).



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

evolução urbana da sua estrutura, onde se destacam diversos edifícios de distintas tipologias de ocupação, com valor arquitectónico.

Deste modo, a leitura da evolução urbana da vila, de diversas épocas de construção, complementa-se com a imagem e o traço dos edifícios que a integram. Das habitações medievais, aos solares barrocos, até ao regionalismo e ao “português suave” do século passado dos equipamentos públicos, constituem este núcleo urbano riquíssimo e que é agora alvo de intervenção, características que consubstanciaram um dos critérios de delimitação da área de intervenção.

No plano urbanístico esta vila medieval seria composta por um largo central onde se encontraria implantada a igreja matriz e os edifícios públicos mais importantes, como por exemplo, a casa da câmara. Identificámos este espaço como o atual largo Padre António José de Morais onde ainda hoje se ergue a igreja matriz, o pelourinho e os antigos paço do concelho cujo edifício atualmente alberga o museu de Vila Flor. Este largo é o ponto mais alto da vila situando-se no cimo de um pequeno outeiro para o qual convergem várias ruas ou vielas, sendo nalgumas ainda possível identificar o antigo traçado medieval. De entre o conjunto de ruas e ruelas que organizam o traçado urbano do Centro Histórico de Vila Flor, destacamos a Rua da Calçada, a Rua de D. Dinis, a Travessa da Residência e a Travessa Padre António José de Morais.

Junto à igreja matriz, no local onde atualmente se localiza o solar dos Condes de Sampaio, e segundo a tradição oral, ai estaria implantada a torre fortificada desta vila.

Do património habitacional, merecem referências especiais as modestas e antigas casas de raiz rural, localizadas na parte velha da vila, junto do “Arco de D. Dinis”, onde, segundo a tradição, se terá localizado o bairro dos judeus (figura 6).

Fig. 6 – Arco de D. Dinis



Fonte: Rita Vale.

http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=27979.19.11.2015

Assim, do presumível castelo resta uma porta de arco apontado granítico, onde são visíveis os entalhes para o encaixe das portas, designada por Porta da Vila ou de D. Dinis, defendida por uma torre semicircular, virada a SE, construída em pequenos blocos de granito e xisto. Existe ainda uma pequena parte de pano de muralha, mas encontra-se, na sua maioria, embebida na malha urbana, e, por isso, imperceptível. O ligeiro declive é compensado por grandes degraus, calcetados à portuguesa.

Esse Arco de D. Dinis, integra as ruínas do Castelo de Vila flor¹⁶, classificado como Imóvel de Interesse Público (IIP), através do Decreto nº 40 361, DG, 1.ª série, n.º 228 de 20 outubro 1955. Dos trabalhos efectuados pela DGEMN, que integram o acervo do SIPA, constam os desenhos e fotografias que a seguir se identificam.

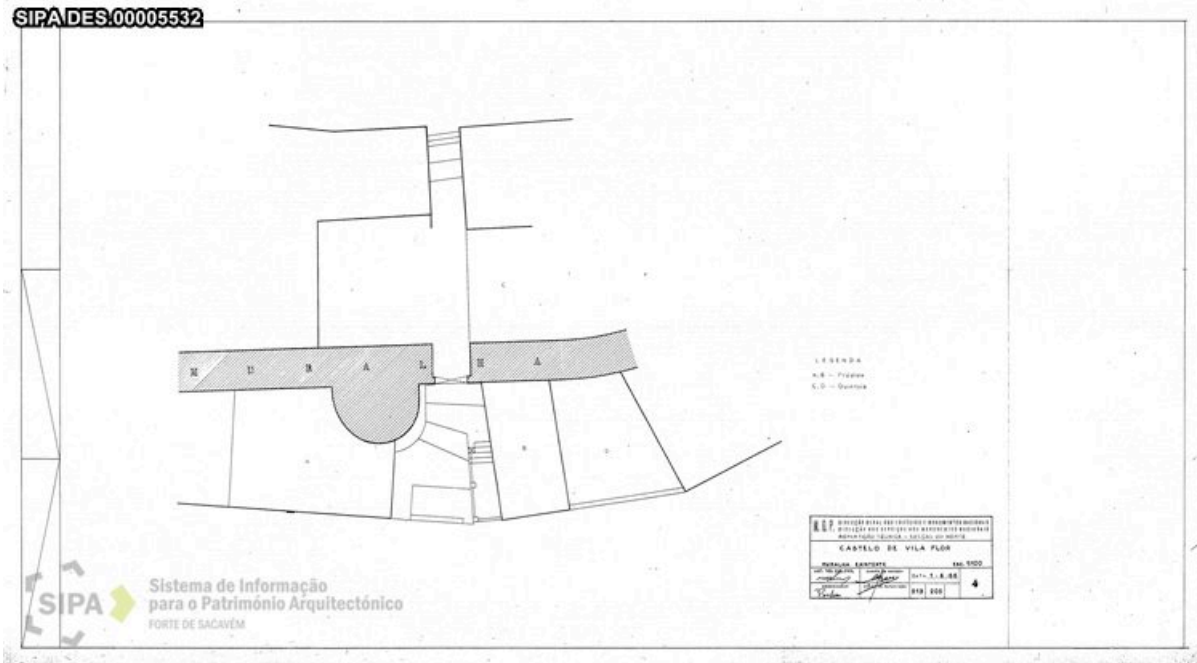
¹⁶ http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125.19.11.2015
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | ORU de Vila Flor



VASTUS

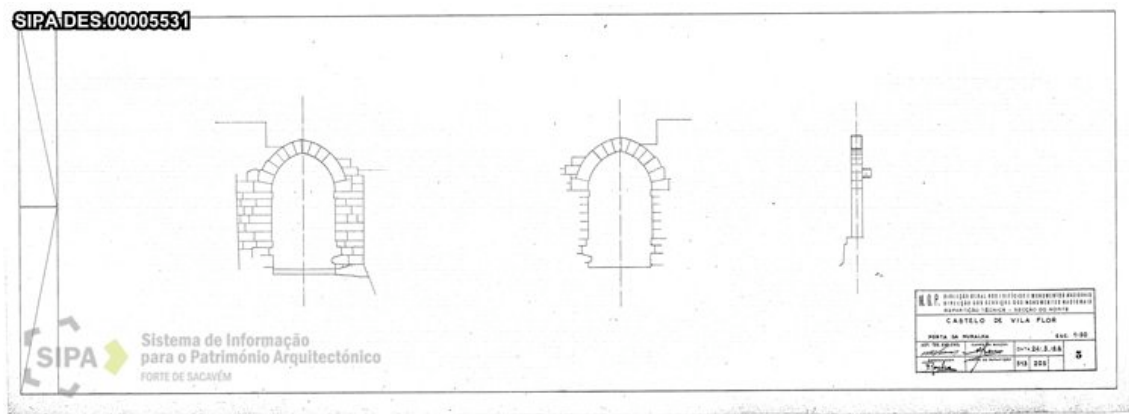
Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 7 – Castelo de Vila Flor



Fonte: http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125

Fig. 8 – Castelo de Vila Flor



Fonte: http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125

Fig. 9 – Castelo de Vila Flor



Fonte: http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125

Por volta de meados do séc. XVI o primeiro censo português, realizado no reinado de D. Manuel, o designado numeramento de 1527, refere que grande parte da cerca da vila de Vila Flor se encontrava derrubada¹⁷.

Este documento fala ainda na existência de arrabaldes. Estes localizar-se-iam junto às principais saídas da vila sendo ainda hoje possível detectar a existência de habitações de traça quinhentistas nas principais ruelas que cercam o perímetro amuralhado.

¹⁷ FREIRE 1909: p. 255.

Os trabalhos efectuados pela DGEMN nos anos 60, a partir de uma queixa, por parte de um dos proprietários da casa anexa à Porta, da derrocada de uma parte do imóvel em virtude do mau tempo, declarando-se estar perante situação de perigo, conduziram ao início do processo de compra do imóvel pelo Estado em 1964/1965.

Fig. 10 - Casas adossadas à muralha, 1961



Fonte: www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125.19.11.2015

Fig. 11 - Arco, 1962



Fonte: www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125.19.11.2015



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 12 - Zona Envolvente, 1965



Fonte: www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125.19.11.2015

Fig. 13 - Muralha, 1965



Fonte: www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=2125.19.11.2015

Aparecem ainda, aqui e além, velhas casas típicas da lavoura, compostas de rés-do-chão – onde eram guardadas as alfaias, produtos agrícolas e acomodados os animais domésticos – e um andar para habitação. Do lado da rua têm varanda e alpendre.

Por outro lado, existem diversos solares brasonados, testemunhas de uma época, marcada pelo domínio da aristocracia local. Só na vila, sede do Município, há seis solares com pedra de armas de antigas e atuais famílias fidalgas.

Para além das casas antigas de raiz rural – que têm como história comum o facto de se situarem no local onde existiu a velha judiaria de Vila Flor – destacamos o património de habitação de raiz urbana, com história própria.

Fig. 14 - Casa no Largo dos Condes de Sampaio



Fonte: Rita Vale, 2011



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 15 - Janela Manuelina na Praça da República

SIPA/FOTO.00937511



Fonte: Rita Vale, 2011

Fig. 16 - Casa manuelina na Rua de Santa Luzia

SIPA/FOTO.00937500



Fonte: Rita Vale, 2011



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 17 – Frente Urbana da Praça da República



Fonte: Rita Vale, 2011

Fig. 18 - Solar dos Capitães-Mores



Fonte: GTL, 2002



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 19 - Solar dos Condes de Sampaio



Fig. 20 - Solar dos Lemos



Fonte: GTL, 2002

Fig. 21 – Pormenor da fachada com brasão dos Titulares (Solar dos Lemos)



Fonte: GTL, 2002



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 22 - Solar do Visconde de Lemos



Fonte: GTL, 2002

Fig. 23 – Solar de Cid Leite Pereira



Fonte: GTL, 2002



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 24 – Casa de Araújo Leite



Fonte: GTL, 2002

Fig. 25 – Casa Paroquial com as armas papais



Fonte: GTL, 2002



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 26 – Museu Municipal Dr^a Berta Cabral



Fonte: GTL, 2002

Fig. 27 – Frente Urbana da Praça da República



Fonte: SIPA, 2016



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Fig. 28 – Fonte de Vila Flor



Fonte: http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=475.19.11.2015.

Fig. 29 – Fonte de Vila Flor



Fonte: http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=475.19.11.2015.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Atualmente, o espaço de recepção da vila é constituído pelo Largo de Santa Luzia encontrando-se, na sua envolvente alguns equipamentos de utilização colectiva, como o Centro Cultural, bem como alguns serviços públicos como a Segurança Social, Tribunal e Câmara Municipal, Repartição das Finanças e Cartório Notarial, e Bombeiros Voluntários que definem uma série de percursos estruturantes. No centro medieval de Vila Flor esse espaço é assegurado pelo Largo do Rossio, parte integrante de um conjunto de elementos arquitectónicos e históricos de grande valor patrimonial e que tem vindo a ser valorizado urbanisticamente nos anos recentes, onde se localiza o Museu e o Posto de Turismo. Os espaços urbanos de génese mais recente, apresentam também alguns espaços públicos como a Praça do Sétimo Centenário e alguns logradouros. Os espaços verdes de utilização colectiva, são constituídos ainda pelo jardim do hospital, jardim da praça, jardim do mercado, entre outras pequenas áreas residuais.

Toda a vila é apoiada pelo eixo de atravessamento EN215, com sentido NO/SE e que permitiu uma estruturação da expansão da vila, sobretudo no sentido NO, permitindo esta via uma ligação ao centro da vila, nomeadamente pela via Av. Marechal Carmona ou pela R. Doutor Oliveira Salazar. Esta via liga também ao centro medieval de Vila Flor, com uma estrutura viária irregular, com algumas ligações pedonais. A expansão subsequente da vila e as transformações operadas a partir do Plano Geral de Urbanização, permitiram uma existência de perfis transversais mais largos, com maior capacidade de circulação e estacionamento gerando uma malha regular. O CM1148 permite uma fácil ligação ao IC5, que veio facilitar as ligações da vila à região e ao país.

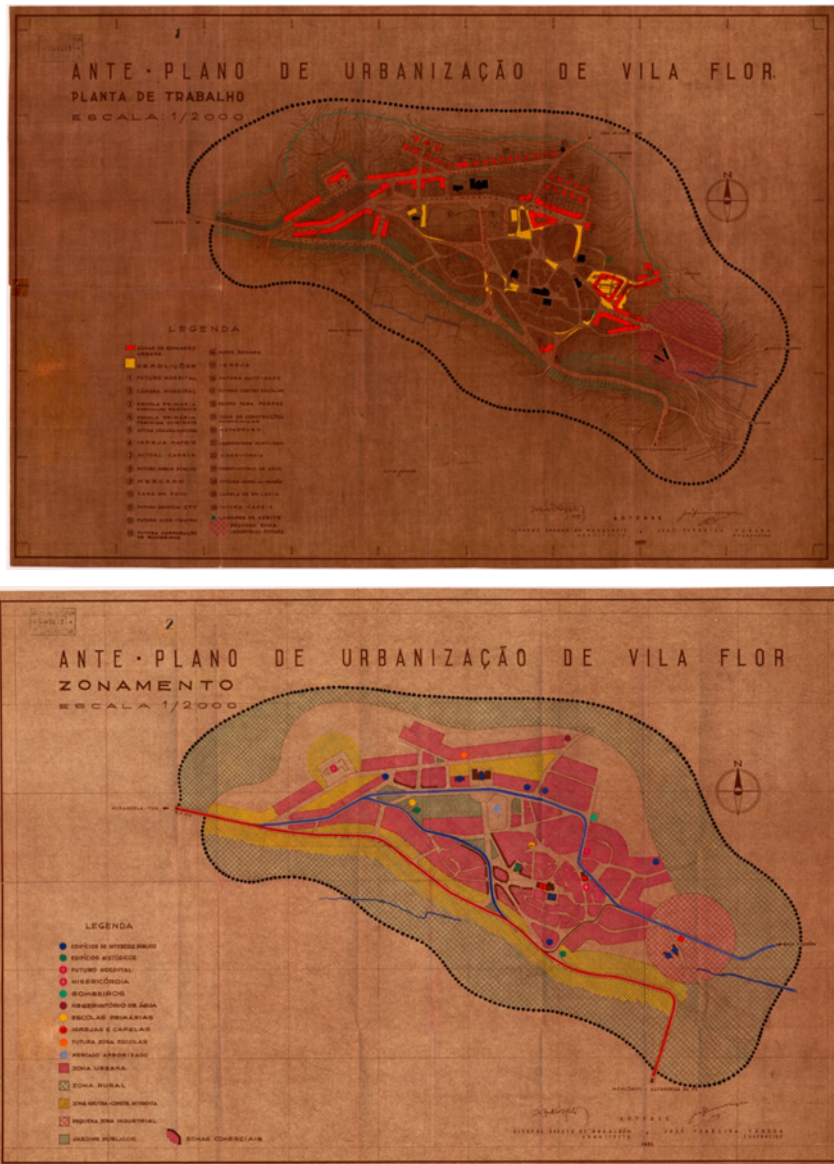
1.3 - Enquadramento nos IGT em vigor e programas de desenvolvimento municipal

Do ponto de vista urbano, Vila de Flor integra o conjunto das vilas portuguesas onde foram implementados 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.

O Antepiano de Urbanização de Vila Flor, de 1949, da autoria de José Ferreira Várzea (Eng.º Civil) e Alfredo Ângelo de Magalhães (Arq.), representado pela Planta de

Apresentação e Planta de Zonamento à esc. 1/2000, foi iniciado em 1949 e aprovado pelo CSOP em 1951, após a realização de uma remodelação. Este apresentava um conjunto de orientações para a construção, demolição e ocupação de cada zona prevista na Planta de Zonamento.

Fig. 30 – Antepiano de Urbanização de Vila Flor – Planta de Apresentação e de Zonamento, 1951



Fonte: SNIT – Arquivo Histórico da DGTU



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

A área de intervenção encontra-se enquadrada por IGT eficazes e por outros planos/estudos que dão orientações estratégicas para este e outros territórios do Município.

No **PDM em vigor** (Resolução do Conselho de Ministros nº 206/97), são definidos um conjunto de objectivos, como sejam:

- Definir e estabelecer princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- Salvar e valorizar o património cultural e natural existente;
- Promover e acautelar o desenvolvimento económico e social;
- Servir de enquadramento à elaboração de planos de atividades do município;
- Fornecer orientações para o planeamento municipal;
- Salvar os direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos.

O perímetro urbano da vila encontra-se classificado, na sua parte mais antiga, como *Espaços Urbanos*, estando grande parte da restante área classificada como *Espaços Urbanizáveis* e uma outra pequena parte na extremidade NO classificada como *Espaços Industriais (Zona Industrial e Expansão Prevista)*. Com a revisão desse IGT a decorrer nesta altura, a classificação proposta para o perímetro correspondente à vila, corresponde a *Espaços Urbanizados* sobretudo *Residenciais do Tipo II* e *Residenciais do Tipo I*, mas também a *Espaços Centrais*, *Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento*, *Espaços de Uso Especial* e *Espaços Verdes de Recreio e Lazer*.

NORDESTE 21

A Agenda 21 Local é um processo de envolvimento dos cidadãos e agentes locais públicos e privados na definição de uma estratégia de promoção da sustentabilidade local, tendo em 2006 a Resíduos do Nordeste, EIM, promovido a Agenda 21 Local Nordeste Transmontano (de âmbito regional), que visou fomentar um conjunto de ações de desenvolvimento para a sustentabilidade do território.

Foi identificado, no âmbito da participação pública e para o concelho de Vila Flor a seguinte visão: “*Vila Flor, como epicentro do Nordeste Transmontano com população*



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

*ativa, postos de trabalho qualificados e um polo de atracção turística aproveitando o espólio natural da nossa terra.”, adquirindo grande preponderância neste concelho a problemática das acessibilidades e mobilidade, mas também a falta de zonas verdes e de lazer, sendo apontado pelos inquiridos um desejável aumento do investimento em **oferta desportiva e na criação de zonas verdes de lazer de proximidade aos aglomerados urbanos.***

1.4 - Investimentos realizados

As opções atuais relativas à estratégia municipal de regeneração urbana, concretizam-se através da reabilitação urbana da área de intervenção da ARU. Contudo, o município continua, como referido anteriormente, a estratégia implementada desde há algumas décadas. Efetivamente, os investimentos realizados quer na renovação dos espaços públicos quer na reabilitação de alguns edifícios destinados a equipamentos públicos atestam essa política.

Grande parte da área de intervenção, foi também alvo nos últimos anos de um importante investimento municipal, sobretudo com a infraestruturização, beneficiação de espaços públicos e instalação de serviços e equipamentos públicos, que muitas vezes não foram acompanhados por um investimento privado no que diz respeito ao edificado inserido nesta área.

O Quadro seguinte, com a inventariação dos projetos aprovados no âmbito dos três Quadros Comunitários de Apoio (QCA), traduz a efetiva atuação do executivo local.

Vila Flor realizou um esforço considerável ao nível do investimento em infraestruturização no âmbito dos Quadros Comunitários de Apoio, sendo certo que foi no QCA II que se concentrou o grosso dos projetos.

A maior parte das intervenções efetuadas no âmbito do QCA I obedeceram ao padrão tradicional de infraestruturização básica, nomeadamente ao nível da beneficiação da rede viária e alargamento da rede de infraestruturas urbanas, sendo, no entanto, possível encontrar projetos no domínio do incremento de estruturas de apoio à atividade económica.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

No QCA II verifica-se um grande número de projetos apresentados (40), sendo que dos que foram executados, a maior parte, destinou-se a ações de requalificação urbana (ênfase para o programa de Centros Rurais), melhoramentos ao nível da dotação de equipamentos coletivos e beneficiações da rede viária concelhia.

No último QCA registou-se um abrandamento do recurso aos fundos comunitários. Cerca de 18 projetos foram apresentados, sendo que a maioria, tal como tinha sucedido anteriormente, dirige-se para ações de incremento da dotação ao nível dos equipamentos coletivos e para ações de qualificação urbanística e ambiental.

Em termos do QREN, a maioria dos projetos candidatos seguem a linha das intervenções do último QCA. As obras destinam-se a requalificações urbanísticas, a intervenções no domínio das acessibilidades e equipamentos coletivos.

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

Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investi. Total (€)	Programa	S.A ¹⁸ (%)
Beneficiação das Estradas Municipais – 2ª fase	2002	42.170.300,00	PO NORTE	75
Abastecimento de Água a Folgares e Freixiel	2002	250.097,26		75
Ordenamento Paisagístico do Monte da Senhora da Lapa – 2ª Fase	2002	359.508,58		75
Portas da Terra Quente – Reabilitação dos Arruamentos de Vilas Boas	2002	45.131,00		50
Tratamento e Valorização Paisagística da Srª do Rosário em Freixiel	2002	39.594,57		50
Qualificação Urbanística do Bairro da Lameira Grande	2002	110.402,31		50
Qualificação e Consolidação Urbanística do Largo da Fonte Velha	2002	12.962,50		50
Tratamento e Valorização do Edifício Escola Primária e Recreio	2002	37.003,00		50
Construção do Polidesportivo em Vilas Boas	2002	27.412,95		50
Construção do Polidesportivo em Freixiel	2002	29.704,59		50
Valorização do Cabeço da Srª da Assunção	2002	158.934,00		50
Tratamento e Valorização Paisagística da Forca de Freixiel	2002	52.331,88		50
Qualificação e Consolidação Urbanística do Largo da Lamela	2002	11.239,41		50
Piscina Coberta de Aprendizagem em Vila Flor	2003	1.258.018,00		75
Qualificação do Arruamento de Acesso ao Largo do Pelourinho – Freixiel	2004	165.236,00		50

¹⁸ S.A. – Subsídio Atribuído.



Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Designação do Projeto	Ano de Candidatura	Investi. Total (€)	Programa	S.A ¹⁸ (%)
Aduтора a Vilas Boas	2005	27.560.000,00		
CM1146 entre Vilas Boas e Ribeirinha	2006	11.750.000,00		
Saneamento e Abastecimento de Água a Carvalho de Egas	2007	11.570.000,00		
Infraestruturas de saneamento básico do Vieiro	2008	13.850.000,00		

Fonte: Câmara Municipal de Vila Flor, 2014

Quadro 2: Projetos aprovados no âmbito do QREN

Designação do Projeto	Valor Elegível (€)	Valor do Financiamento (€)
Parque de Estacionamento Coberto de apoio à zona histórica	578.367,35	404.857,15
Remodelação do Gimnodesportivo de Vila Flor	649.659,69	500.000,00
Central de Camionagem	1.015.500,00	710.850,00
Reordenamento da rede viária e acesso entre a Av. Dr. Francisco Guerra e Av. Marechal Carmona	2.025.289,2	1.417.702,44
Caminho Seixo/Barragem (Eletrificação)	108.140,94	81.105,70
Caminho Samões/Barragem (Eletrificação)	68.610,78	51.458,09

Fonte: Câmara Municipal de Vila Flor, 2014

2 - DEFINIÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Desta forma, a área da ARU e consequentemente da Operação de Reabilitação Urbana de Vila Flor tem uma área de 500611 m² (50,06 ha), abrangendo o centro histórico da vila, uma área inicial de expansão desse núcleo a norte onde se concentram alguns dos serviços e jardins públicos da vila e outra área residencial (privada e municipal) a oeste. Abarca ainda uma importante área a sudoeste, onde se prevê o futuro e desejável Parque Urbano da Vila e uma pequena área a este, correspondendo ao Parque Municipal de Feiras e Exposições.

Os projetos e as ações definidas no presente programa visam:

- Valorizar o núcleo urbano da Vila, através da promoção da reabilitação do edificado com valor arquitectónico e cultural;
- Desenvolver e consolidar a atividade turística, através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e dos equipamentos de utilização colectiva;
- Promover a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica do tecido urbano, reforçando a identidade da Vila;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- Aumentar a atratividade regional e reforçar a centralidade da Vila, no contexto concelhio.

A elaboração do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana* tem como desígnio principal acelerar a dinâmica do mercado da reabilitação urbana em Vila Flor, 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 perspectiva de sustentabilidade dos processos.

O prazo previsto para a execução da **Operação de Reabilitação Urbana é de 10 anos.**

2.1 - Prioridades e Objectivos da ORU

A operação de reabilitação urbana de Vila Flor tem como prioridade o desenvolvimento integrado da vila, contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população e potenciar o desenvolvimento turístico do concelho, através da valorização dos seus equipamentos de utilização colectiva.

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:

- Promover a atratividade ao Centro Histórico de Vila Flor;
- Revitalizar funcionalmente o edificado e consolidar o sector do turismo através da reabilitação de edifícios públicos em novos equipamentos de utilização colectiva;
- Apoiar a requalificação das atividades económicas existente e atrair novas atividades;
- Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e da gestão pedonal e viária;
- Melhorar a qualidade de vida da população residente, promovendo a continuidade dos espaços urbanos e dos espaços verdes de utilização colectiva, em estreita ligação com os equipamentos existentes.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

De facto, os objectivos a atingir com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Flor visam a criação de uma dinâmica de requalificação dos edifícios públicos que integram a ARU e, por outro, criar as condições de atração e de localização no centro da vila de atividades residenciais e comerciais, promovendo, deste modo a revitalização e atratividade económica da sede do concelho necessárias para uma efetiva Regeneração Urbana de Vila Flor, realizada conjuntamente com o investimento dos privados.

2.2 - Programa da Operação de Reabilitação Urbana

O presente Programa de Investimento Público identifica as ações estruturantes de reabilitação a adoptar no qual o município pretende reabilitar edifícios existentes destinados à promoção de atividades e serviços públicos de apoio à população local, mas também pretendem contribuir para o desenvolvimento do sector turístico e concorrer, deste modo, para atrair um número significativo de população que possa conhecer, disfrutar e percorrer o território do município, tendo como ponto de partida ou de chegada, a sua Sede de Concelho, Vila Flor. As ações definidas complementam assim, a estratégia que vem sendo construída pelo Executivo 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 Colectiva, de acordo com as definições previstas no RJIGT¹⁹;
- **Equipamentos de Utilização Colectiva**, nas suas diferentes tipologias;
- **Infraestruturas Urbanas**, destacando-se a melhoria da mobilidade e da acessibilidade.

Das ações de reabilitação definidas no quadro 1, consideram-se como ações estruturantes de reabilitação urbana, as seguintes:

¹⁹ Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio e Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 9 de maio.
Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | ORU de Vila Flor



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- Requalificação Urbana da Praça da República;
- Reconstrução do edifício do “Centro de Artes Graça Morais”;
- Conservação e Requalificação do Museu Municipal Dr^a Berta Cabral;
- Beneficiação e requalificação do Posto de Turismo;
- Intervenções na Escola Pré + EB1 de Acolhimento de Vila Flor;
- Criação do Parque Urbano da Vila.

Quadro 3 – Definição das Tipologias e das Ações previstas na ORU

Tipologias de Intervenções	Projetos/Ações Previstas	Calendarização
ESPAÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURAS E CONSOLIDAÇÃO DO EDIFICADO		
Requalificação de Espaços Urbanos	Requalificação urbana da Praça da República	2016-2018
	Qualificação do Espaço Público Urbano - Arruamentos, acessos, passeios e áreas envolventes, incluindo a melhoria da mobilidade e segurança	2016-2026
Qualificação de Espaços Verdes de Utilização Colectiva	Parque Urbano da Vila	2021-2026
Beneficiação de Infraestruturas urbanas	Requalificação do Acesso à Central de Camionagem e melhoria da mobilidade e segurança	2016-2018
Consolidação do Edificado (Tecido Urbano)	Elaboração de UOPG 5 (P. Pormenor)	2021-2026
	Reabilitação de Habitação a Custos Controlados (Bairro Amarelo)	2016-2026



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

(continuação)

Tipologias de Intervenções	Projetos/Ações Previstas	Calendarização
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		
Beneficiação/Reabilitação de Edifícios destinados a Equipamentos de Utilização Colectiva	Remodelação/Requalificação da Escola EB2,3/S	2016-2026
	Reconstrução do “Centro de Arte Graça Morais”	2016-2020
	Recuperação da antiga escola primária Manuel Azevedo para Arquivo Municipal	2018-2020
	Conservação/requalificação do Museu Municipal Dr ^a Berta Cabral	2016-2020
	Beneficiação/requalificação do Posto de Turismo	2016-2018
	Conservação/Requalificação dos Paços do Concelho	2016-2026
	Remodelação/Requalificação do Mercado Municipal	2017-2019
	Conservação/Beneficiação do Centro Cultural	2016-2020
	Intervenção na Biblioteca Municipal	2018-2020
	Intervenções na Escola Pré + EB1 de Acolhimento de Vila Flor	2016-2020
	Remodelação/requalificação do Parque Municipal de Feiras e Exposições	2019-2021



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

2.3 - Programa de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

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 o valores parciais previstos para as diferentes tipologias de intervenção.

As fontes e financiamento previstas para a ORU são o *Portugal 2020*, nomeadamente o *Programa Operacional Regional do Norte 2014/2020 - Norte 2020* e demais programas operacionais temáticos no Continente, tais como o *POSEUR - Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos*.

O valor de investimento total previsto é **10 375 000,00**, sendo o mesmo repartido pelas seguintes tipologias de intervenções:

- **ESPAÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURAS E CONSOLIDAÇÃO DO EDIFICADO** - 4 085 000,00
- **EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA** - 6 290 000,00

Quadro 4 - Programação das ações previstas na Operação de Reabilitação Urbana de Vila Flor

Tipologias de Intervenções	Projetos Previstos	Investimento previsto €
ESPAÇOS PÚBLICOS, INFRAESTRUTURAS E CONSOLIDAÇÃO DO EDIFICADO		
Requalificação de Espaços Urbanos	Requalificação urbana da Praça da República	450 000,00
	Qualificação do Espaço Público Urbano - arruamentos, acessos, passeios e áreas envolventes, incluindo a melhoria da mobilidade e segurança	1 545 000,00
Qualificação de Espaços Verdes de Utilização Colectiva	Parque Urbano da Vila	850 000,00
Sub-Total		2 845 000,00



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Tipologias de Intervenções	Projetos Previstos	Investimento previsto €
Beneficiação de Infraestruturas urbanas	Requalificação do Acesso à Central de Camionagem e melhoria da mobilidade e segurança	820 000,00
	Sub-Total	820 000,00
Consolidação do Edificado (Tecido Urbano)	Elaboração de UOPG 5 (Plano de Pormenor)	110 000,00
	Reabilitação de Habitação a Custos controlados (Bairro Amarelo)	310 000,00
	Sub-Total	420 000,00

Tipologias de Intervenções	Projetos Previstos	Investimento previsto €
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA		
Beneficiação/ Reabilitação de Edifícios destinados a Equipamentos de Utilização Colectiva	Remodelação/Requalificação da Escola EB2,3/S	550 000,00
	Reconstrução do “Centro de Arte Graça Morais”	1 320 000,00
	Recuperação da antiga escola primária Manuel Azevedo para Arquivo Municipal	325 000,00
	Conservação/requalificação do Museu Municipal Dr ^a Berta Cabral	380 000,00
	Beneficiação/requalificação do Posto de Turismo	180 000,00
	Conservação/Requalificação dos Paços do Concelho	610 000,00
	Remodelação/Requalificação do Mercado Municipal	520 000,00
	Conservação/Beneficiação do Centro Cultural	490 000,00
	Biblioteca Municipal	210 000,00
	Intervenções na Escola Pré + EB1 de Acolhimento de Vila Flor	1 500 000,00
	Remodelação/requalificação do Parque Municipal de Feiras e Exposições	205 000,00
	Sub-total	6 290 000,00
	TOTAL	10 375 000,00



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

3 - MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

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 Vila Flor.

O modelo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) sistemática a adoptar consiste, no que se refere à reabilitação dos edifícios, na iniciativa privada dos particulares e, no que se refere às restantes ações no Espaço Urbano, nos Espaços Verdes, nas Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Colectiva, à iniciativa da entidade gestora, ou seja, do Município de Vila Flor.

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;**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana”**
- **PROHABITA.**

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



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

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, 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 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.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- **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.

- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Programa de Reabilitação Urbana”**

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se prioritariamente aos seguintes tipos de intervenções:

- 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



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

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

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

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 artº 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.

O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%.

Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

- **PROHABITA**

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança,



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais e o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efectuadas em execução deste programa, sendo que, nestes casos, não será necessária a celebração de um Acordo de Colaboração.

5 - BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com o previsto na legislação²⁰, 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 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 de Vila Flor, dos seguintes benefícios fiscais:

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

²⁰ 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.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

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”.

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

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objecto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva 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 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 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 colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- **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 respectivas 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 respectivas 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

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 fracção) 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 fracções urbanas, apresentada em anexo, define os



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

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 objectivo 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 266/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou fracções abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.



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

código do técnico número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

(a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

(b)

Índice de anomalias

(a/b)



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

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 n.º 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)



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

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

Decreto-Lei nº 266/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou fracções 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 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de fracções, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 setembro - Estabelece um regime excepcional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de fracções, 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.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Ficha Técnica	ARU Elaboração de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU – Fase 2
Conteúdo	Relatório de formalização do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana relativo à aprovação da ORU de Vila Flor, em instrumento próprio, na ARU previamente delimitada, de acordo com o previsto na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. Este relatório depois de apresentado e deliberada a sua aprovação em Reunião de Câmara, será posteriormente submetido a discussão pública, nos termos do RJGT, e enviado ao IHRU por meios electrónicos. A CM envia projeto à Assembleia Municipal de Vila Flor para aprovação. A CM envia para publicação, através de Aviso na 2ª série do Diário da República e divulga no <i>site</i> do Município.
Data de produção	Fevereiro de 2016
Data da última versão	Março de 2016
Elaboração	Vastus, Gabinete de Projeto, Planeamento e Ambiente, Ld. ^a
Coordenador do Projeto	Isabel Maria Matias – Doutorada em Morfologia Urbana Mestre em Ordenamento do Território e Planeamento Ambiental Arquitecta
Equipa Técnica	Pascal de Moura Pereira – Geógrafo Adriano Manuel Borges - Arquitecto
Consultores	Maria José Fontelo Carranca – Jurista Rui Almeida – Arquitecto
Estado do documento	Para discussão com Executivo Municipal
Código do Projeto	V0102015
Nome do ficheiro digital	ORU_2#Fase_MAR2016_v04