

# **REGULAMENTO DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE FACHADAS DO CENTRO HISTÓRICO DE OVAR**

## **PREÂMBULO**

Fruto do uso e desuso das funções originais, o património cultural ovarense, e em particular o arquitetónico, tem sofrido ao longo dos anos uma contínua degradação e alteração, arriscando a perder os elementos identitários mais representativos, como o património azulejar e o património religioso, através da perda da imagem e autenticidade da cidade “do azulejo” ou das “Capelas dos Passos”.

A conservação dos edifícios permite uma maior fruição dos espaços urbanos reabilitados, a sustentabilidade e potencialização dos investimentos públicos realizados pela Câmara Municipal, através de estratégias desenvolvidas e em curso, tais como, a requalificação da “Rua do Azulejo”, a criação do “Percurso turístico do Azulejo”, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a cidade de Ovar, bem como, pelo “Atelier de Conservação e Restauro do Azulejo” (ACRA).

Não obstante a importância dos problemas sociais e económicos, geralmente associados à degradação física dos edifícios, não é no âmbito deste programa que se pretende encontrar um equilíbrio social, pelo menos não de forma direta, atento a existência de outros programas, municipais e nacionais, com esse carácter.

O programa de “Apoio à Recuperação de Fachadas do Centro Histórico de Ovar”, pretende, sobretudo, criar um sistema de incentivos para a reabilitação dos imóveis no seu aspeto exterior, melhorando ou preservando a imagem e autenticidade dos edifícios de valor arquitetónico, artístico e cultural, promovendo uma paisagem urbana mais atrativa.

Promover e incentivar a manutenção e a recuperação dos valores culturais, através da criação de estratégias de reabilitação integradas, é uma responsabilidade de todos, que a todos beneficiará, potenciando uma cidade mais sustentável, resiliente, dinâmica e competitiva a nível social, económico e cultural.

## **Lei Habilitante**

O presente regulamento municipal é elaborado nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, das alíneas e) e n) do n.º 2 do artigo 23.º, alínea g) n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprova o estatuto das entidades intermunicipais, estabelece o regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais e aprova o regime jurídico do associativismo autárquico, do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo.

# **CAPÍTULO I**

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Objetivo**

1 – O presente Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoios técnicos e financeiros, enquanto medida de incentivo à recuperação de fachadas de edifícios com valor arquitetónico, artístico e histórico, dentro de Áreas de Reabilitação Urbana.

2 – As intervenções a realizar ao abrigo deste regulamento devem responder aos seguintes objetivos:

- a) Reabilitar fachadas degradadas ou descaracterizadas;
- b) Proteger e promover a valorização do património arquitetónico, como um valor de identidade, diferenciação e imagem urbana;
- c) Promover a dinamização socioeconómica, através da criação de condições de atração turística, de incentivo à instalação da população e de novas atividades económicas.

### **Artigo 2.º**

#### **Área de intervenção**

O presente regulamento aplica-se à área de reabilitação urbana do centro histórico de Ovar, preferencialmente aos imóveis localizados nos arruamentos delimitados, conforme planta constante do Anexo I ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

### **Artigo 3.º**

#### **Conceitos**

Para efeitos do disposto no presente regulamento, consideram-se os seguintes conceitos e definições:

- a) Manutenção/Conservação – Intervenção periódica destinada à prevenção ou à correção de pequenas degradações das construções para que estas atinjam o seu tempo de vida útil, sem perda de desempenho;
- b) Restauro – Ações que têm por objetivo a restituição, integral ou parcial, da situação original de um estado posterior à construção de um edifício, deteriorado pela ação do tempo ou alterado em épocas sucessivas, visando o restabelecimento da unidade e da coerência da edificação, do ponto de vista da sua conceção e legibilidade originais, e a acentuação dos valores estéticos e históricos de uma edificação;
- c) Recuperação – Intervêm na conservação e/ou restauro.

## **CAPÍTULO II**

### **APOIOS**

#### **Artigo 4.º**

##### **Ações elegíveis**

1 – O presente regulamento aplica-se às seguintes intervenções:

- a) Recuperação e valorização das fachadas principais dos edifícios que confrontem diretamente com o espaço público, designadamente:
  - i. Conservação e restauro de socos, beirados, platibandas e colunas;
  - ii. Conservação e substituição de caleiras e tubos de queda;
  - iii. Rebocos, pinturas e caiações;
  - iv. Conservação e restauro de ornamentos cerâmicos de remate (estatuetas, pinhas, vasos e balaustres, por exemplo), e outros elementos arquitetónicos e artísticos de igual valor patrimonial;
  - v. Conservação e restauro de azulejos de valor patrimonial;
  - vi. Conservação e restauro, ou substituição, das caixilharias (portas e janelas);
  - vii. Eliminação de dissonâncias arquitetónicas, cromáticas e/ou relativas à natureza dos materiais existentes;
  - viii. Excecionalmente poderão ser consideradas intervenções que promovam a valorização da imagem de conjunto e da envolvente urbana.
- b) Conservação do telhado de edifícios principais, excluindo anexos, garagens e outras construções localizadas em logradouro, designadamente:
  - i. Manutenção/conservação e substituição de telhas, mantendo os materiais preexistentes

#### **Artigo 5.º**

##### **Apoio financeiro**

1 – A atribuição do incentivo depende da observância das seguintes condições:

- a) Conclusão dos trabalhos nos termos e condições definidos pelos serviços da Câmara Municipal;
- b) Apresentação da fatura discriminada respeitante aos trabalhos abrangidos e efetivamente realizados;
- c) Aprovação do Presidente da Câmara Municipal, com poder de subdelegação nos Vereadores.

2 – O incentivo a conceder reveste a forma de subsídio não reembolsável.

3 – O mapa de trabalhos e fatura discriminada deve cingir-se exclusivamente aos trabalhos abrangidos.

4 – A Câmara Municipal poderá propor alterações ao mapa de trabalhos, no sentido de garantir soluções técnicas e/ou estéticas mais consentâneas com o valor patrimonial dos edifícios e sua envolvente.

5 – O incentivo financeiro concedido detém um limite máximo de 5000 euros, calculado com base na fatura (c/IVA) respeitante aos trabalhos efetivamente realizados, nos seguintes termos:

- a) Até 1000 euros, será concedido um apoio financeiro de 100%;
- b) Ao remanescente, acima de 1000 euros, o apoio financeiro será de 50%.

6 – Em situações excecionais e devidamente justificadas, aos imóveis com fachadas azulejadas de valor patrimonial muito relevante, poderá ser concedido um apoio financeiro até 100%, após análise crítica e devidamente fundamentada do ACRA.

7 – É concedida a isenção do pagamento de taxas e licenças para a execução das obras financiadas, nos termos do RMUE.

## **Artigo 6.º**

### **Apoio técnico**

Cabe à Câmara Municipal de Ovar, quando solicitado, através dos serviços competentes, prestar apoio técnico-consultivo, nomeadamente:

- a) Esclarecer o conteúdo do regulamento;
- b) Dar apoio aos candidatos na instrução de todo o processo;
- c) Disponibilizar bolsa de prestadores de serviços, competindo a adjudicação ao candidato.

## **CAPÍTULO III**

### **CANDIDATURA**

## **Artigo 7.º**

### **Condições de acesso**

1 – Podem candidatar-se ao apoio os proprietários, arrendatários ou titulares de quaisquer outros direitos reais que tenham poder de disposição sobre os edifícios identificados no artigo 2.º.

2 – Não é admissível a apresentação de nova candidatura para imóveis que já tenham beneficiado dos apoios previstos neste regulamento, durante o prazo de 8 anos, contados a partir da data da deliberação que os atribui.

## **Artigo 8.º**

### **Instrução do pedido e candidatura**

O pedido de candidatura ao apoio financeiro previsto ao abrigo do presente regulamento, é conjugado com disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), devendo ser apresentado na Câmara Municipal, instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento de candidatura, de acordo com formulário próprio a fornecer pela Câmara Municipal;
- b) Identificação civil e fiscal;
- c) Certidão atualizada da Conservatória do Registo Predial, referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial; quando omissos, a respetiva certidão negativa do registo predial, acompanhada da caderneta predial onde constem os correspondentes artigos matriciais;
- d) Documentos comprovativos da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realização da operação ou da atribuição dos poderes necessários para agir em sua representação, sempre que tal comprovação não resulte dos pontos anteriores;
- e) Delimitação da área objeto da operação e sua área de enquadramento em planta de localização/topográfica fornecida pela Câmara Municipal à escala 1:1.000, assinalando convenientemente a localização da pretensão, delimitando: os limites do terreno, a cor azul, a área de intervenção sujeita a obras, cor a vermelha;
- f) Extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Diretor Municipal;
- g) Fotografias da situação atual do imóvel;
- h) Caracterização da operação urbanística, com descrição dos materiais e técnicas a utilizar;
- i) Calendarização da execução da obra, com estimativa do prazo de início e de conclusão dos trabalhos;
- j) Mapa de trabalhos com estimativa orçamental, descritiva e detalhada, a preencher de acordo com minuta tipo a fornecer pela Câmara Municipal, respeitando os valores máximos previstos nos termos do Anexo II, ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante;
- k) Declaração de titularidade de alvará emitido pelo IMPIC, I. P. (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P.), ou Certificado de empreiteiro de obras particulares, emitido pelo IMPIC, I. P.;
- l) Quando aplicável, declaração de responsabilidade pelos danos causados na via pública ou equipamentos públicos ou aos respetivos utentes;
- m) Cópia da fatura discriminada respeitante aos trabalhos abrangidos, efetivamente realizados (a entregar após validação prévia da candidatura e execução das obras).

## Artigo 9.º

### Saneamento e apreciação liminar do pedido

Quando estejam em falta documentos necessários à instrução da candidatura, o candidato é notificado, por uma única vez, para no prazo de quinze dias corrigir ou complementar o pedido, sob pena de rejeição e arquivamento do processo de candidatura.

## Artigo 10.º

### Apreciação e classificação

1 – A apreciação e classificação da candidatura far-se-á de acordo com os seguintes critérios de preferência, por ordem decrescente de prioridade:

- a) Valor patrimonial arquitetónico, artístico e histórico do edifício;
- b) Estado de conservação;
- c) Impacto na imagem de conjunto e no meio urbano;
- d) Relevância da obra proposta.

2 – Os indicadores referidos no número anterior, serão classificados em 1, 3 e 5 pontos, e avaliados de acordo com a seguinte tabela de classificação:

**TABELA DE CLASSIFICAÇÃO**

Valor patrimonial	Muito relevante	Relevante	Pouco relevante
	5	3	1
Estado de conservação da fachada	Péssimo	Mau	Médio
	5	3	1
Impacto na imagem de conjunto e da envolvente urbana	Muito relevante	Relevante	Pouco relevante
	5	3	1
Relevância da obra proposta	Melhorias significativas	Melhorias razoáveis	Sem melhorias
	5	3	1

3 – O resultado da apreciação é obtido através da soma da pontuação atribuída a cada indicador.

4 – É condição necessária para validação da candidatura, a obtenção de um resultado de apreciação mínimo, consoante a localização do imóvel, nos seguintes termos:

- a) Superior a 9 valores, nos imóveis localizados nos arruamentos delimitados na planta constante do Anexo I do presente Regulamento;
- b) Igual ou superior a 16 valores, nos imóveis inseridos na restante área de reabilitação urbana do centro histórico de Ovar.

## **Artigo 11.º**

### **Validação prévia da candidatura**

1 – Da realização da visita técnica inicial é elaborada informação pelos serviços técnicos, com o seguinte teor:

- a) Apreciação do pedido com os critérios estabelecidos no artigo 10.º;
- b) Validação prévia da candidatura apresentada e do valor da eventual participação, com base no orçamento, validado nos termos do Anexo II do presente Regulamento;
- c) Apreciação da pretensão, nos termos do RJUE, com incidência no cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente, o Plano Diretor Municipal (PDM), o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e servidões e restrições de utilidade pública;
- d) Proposta de Decisão.

2 – Por despacho da competência do Presidente da Câmara Municipal, com poder de subdelegação nos Vereadores, o candidato será notificado quanto aos seguintes assuntos:

- a) Validação prévia da candidatura apresentada e do valor da eventual participação;
- b) Aceitação ou deferimento da realização da operação urbanística, nos termos do RJUE, bem como, das condicionantes estabelecidas para a execução das obras.

## **Artigo 12.º**

### **Duração das obras**

As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 60 dias a contar da data do conhecimento da aprovação da candidatura e serem concluídas no prazo máximo de 4 meses a contar da mesma data, salvo em casos devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

## **Artigo 13.º**

### **Execução dos trabalhos**

1 – Os trabalhos só poderão ser iniciados, após receção por parte do candidato da notificação a que alude o n.º 2 do artigo 11.º.

2 – A execução dos trabalhos decorrerá sob supervisão técnica dos serviços da Câmara Municipal.

## **Artigo 14.º**

### **Avaliação e controlo**

1 – Concluídos os trabalhos, o candidato deve apresentar na Câmara Municipal, os seguintes elementos:

- a) Pedido de visita técnica final, para verificação dos trabalhos realizados;
- b) Fatura(s) discriminada(s) respeitante(s) aos trabalhos abrangidos e efetivamente realizados.

2 – Após a análise dos elementos apresentados e da realização da visita técnica final, será elaborada proposta de decisão final, relativa ao cumprimento dos requisitos estabelecidos no presente regulamento, bem como o montante de apoio a atribuir.

### **Artigo 15.º**

#### **Incumprimento**

A prestação de falsas informações implica a anulação da candidatura.

### **Artigo 16.º**

#### **Decisão Final**

1 – A decisão de pagamento do incentivo atribuído, relativo ao investimento efetuado, será tomada por despacho da competência do Presidente da Câmara Municipal, com poder de subdelegação nos Vereadores.

2 – O candidato será notificado da decisão final, referente ao valor do apoio financeiro concedido.

## **CAPITULO IV**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Artigo 17.º**

#### **Publicidade**

Constitui responsabilidade dos beneficiários, no prazo de 10 dias após a respetiva decisão, promover a publicitação do apoio concedido, com afixação bem visível, no local da intervenção, de um painel publicitário, a fornecer pela Câmara Municipal, que deverá permanecer até à conclusão da obra e em boas condições de manutenção.

### **Artigo 18.º**

#### **Meios financeiros**

A Câmara Municipal de Ovar inscreverá anualmente no seu orçamento e plano de atividades, os meios financeiros destinados à concretização do presente regulamento.



## **Artigo 19.º**

### **Legislação subsidiária**

A aplicação do presente regulamento não exclui a aplicação de toda a legislação aplicável, nos termos gerais, nomeadamente no que concerne ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

## **Artigo 20.º**

### **Omissões**

Caso se venha a verificar alguma omissão ou dúvida na aplicação do presente Regulamento, caberá à Câmara Municipal de Ovar a decisão da situação concreta.

## **Artigo 21.º**

### **Monitorização**

Semestralmente será elaborado relatório de monitorização, para submissão a Reunião de Câmara e concomitante conhecimento à Assembleia Municipal.

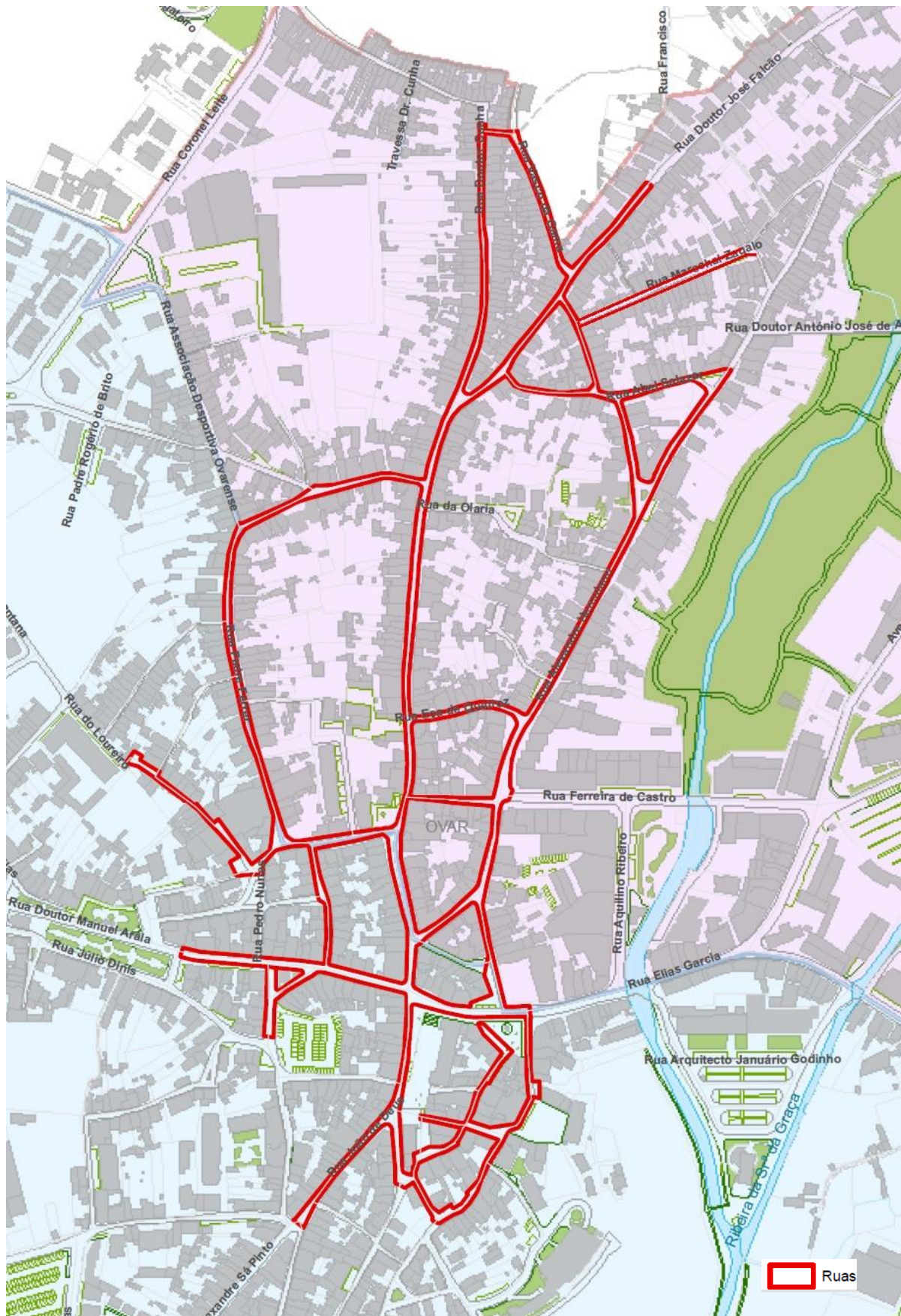
## **Artigo 22.º**

### **Entrada em vigor**

O presente regulamento depois de aprovado pela Assembleia Municipal, entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da publicação em Diário da República.

## Anexo I

### Planta – Delimitação dos arruamentos da área preferencial de intervenção



## Anexo II

### Tabela preços máximos dos trabalhos por m<sup>2</sup> ou unidade (un.)

<b>FACHADAS</b>	<b>CONSERVAÇÃO</b> Limpeza Consolidação	<b>RESTAURO</b> Reparação Preenchimentos Reproduções Rebocar e Pintar	<b>SUBSTITUIÇÃO</b> Novos materiais
<b>Argamassas/Cantaria</b> (ex: pano de parede/socos/beirados/ platibandas/colunas/guarnições)	15€/m <sup>2</sup>	40€/m <sup>2</sup>	-
<b>Ferro forjado</b>	20/m <sup>2</sup>	40/m <sup>2</sup>	-
<b>Ornamentos cerâmicos</b>	100€/un	250€/un	-
<b>Azulejos</b>	150€/m <sup>2</sup>	300€/m <sup>2</sup>	150€/m <sup>2</sup>
<b>Caixilharia exterior</b> (portas, janelas, montras)	-	120€/m <sup>2</sup>	90€/m <sup>2</sup>
<b>Caleiras e Tubos de queda</b>	-	15€/m	30€/m
<b>Telhas</b>	15€/m <sup>2</sup>	-	25€/m <sup>2</sup>

Os valores expressos incluem o fornecimento dos materiais e mão-de-obra, sem IVA.