

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

PREÂMBULO

Fruto do uso e desuso das funções originais, o património cultural owarenses, 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 II

Tabela preços máximos dos trabalhos por m² ou unidade (un.)

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

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