



CÂMARA MUNICIPAL

Projeto de Regulamento para Subvenção Municipal em Reabilitação Integral de Edificado no Espaço Central e Residencial Histórico de Carcavelos

Nota Justificativa

Nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, constitui dever do Estado e das autarquias locais assegurar a promoção de medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Nessa linha de ação, a reabilitação urbana reveste uma das prioridades das políticas do município de Cascais, tendo em vista a promoção das condições de vida dos munícipes, do ordenamento do território e do ambiente, bem como a dinamização económica e social do concelho.

Já a reabilitação de edifícios é uma atividade predominantemente dos cidadãos, sobretudo dos proprietários, que pretendem dotar os seus imóveis com as características necessárias à sua utilização ou a uma nova utilização.

Neste sentido, e por forma a enquadrar a estratégia do município em criar incentivos fiscais e financeiros para a intervenção dos cidadãos, foram definidas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), entre as quais a área de reabilitação urbana 35 – Carcavelos e a respetiva ORU – Operação de Reabilitação Urbana simples, aprovada em reunião de 9 de abril de 2018 da Assembleia Municipal, a qual prevê apoio financeiro municipal, sob a forma de subvenção específica, a regulamentar quanto à sua forma e limites, condicionado anualmente às disponibilidades financeiras do município, e exclusivamente direcionado para a reabilitação integral de edificado localizado nos Espaços Central e Residencial Históricos de Carcavelos (de acordo com o PDM de Cascais e planta anexa).

Os Espaços Central e Residencial Históricos de Carcavelos coincidem com um conjunto urbano homogéneo na sua tipologia, morfologia, época e imagem, que se pretende salvaguardar e valorizar, atentas as importantes referências de identidade histórica e patrimonial da vila.

Por estas razões, e considerando que a atribuição desta subvenção deve estar delimitada por linhas enquadradoras específicas, que garantam a clareza e transparência do processo e promovam a garantia da sua eficácia, regulamenta-se a modalidade da subvenção específica a adotar, assim como os seus trâmites de aplicação.

Nos termos do n.º 1 do artigo 98.º e artigo 100º do Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de Janeiro (Código do Procedimento Administrativo), o início do procedimento foi deliberado em reunião de Câmara de Cascais de 22 de maio de 2018, tendo a sua publicitação ocorrido no sítio da internet do município de Cascais entre 11 e 25 de junho de 2018, não se tendo constituído nenhum interessado.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Lei habilitante

O regulamento é elaborado ao abrigo e nos termos do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, da alínea g) do nº 1 do artigo 25º e k) do nº 1 do artigo 33º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro (regime jurídico do funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias) e nº 1 do artigo 75º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei nº 88/2017, de 27 de julho, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Artigo 2º

Objeto

1. O presente regulamento define o regime para a concessão de apoio financeiro, enquanto medida de incentivo à recuperação de património construído, a proprietários ou terceiros, com legitimidade para o efeito, que promovam ações de reabilitação integral de edifícios para qualquer uso, com 30 ou mais anos, ou com nível de conservação igual ou inferior a 2, aferida nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, localizados nos Espaços Central e Residencial Históricos de Carcavelos, de acordo com o PDM de Cascais e delimitados na ORU de Carcavelos, cuja Planta se anexa ao presente regulamento (Anexo I).

2. Os apoios previstos neste regulamento revestem a forma de subvenção municipal e têm carácter de complementaridade ao autofinanciamento.

Artigo 3º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento, entende-se por:

- a) «Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes mearas que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- b) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

- c) «Reabilitação integral de edifícios» a forma de intervenção que se traduz num conjunto de obras através das quais se confere a um edifício, no seu todo, adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, da qual resulte um aumento de dois níveis de conservação acima do anteriormente atribuído, atingindo, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas), não sendo consideradas reabilitação integral as obras de mero restauro, manutenção, limpeza, embelezamento ou equipamento do edifício;
- d) «Data de início e data de conclusão da obra», respetivamente, a data da comunicação ao município de início dos trabalhos prevista no nº 1 do artigo 80º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), e a data da vistoria final, para efeitos do apuramento do nível de conservação ou da emissão da autorização de utilização, sempre que esta seja legalmente exigível.

CAPÍTULO II

Caracterização e limites da subvenção municipal

Artigo 4º

Regime

1. A atribuição da subvenção municipal à reabilitação integral do edifício fica condicionada à previsão no plano de atividades da câmara municipal e existência de dotação orçamental para o efeito.
2. A intervenção de reabilitação deverá cumprir os seguintes Parâmetros Urbanísticos:
 - 2.1 Ampliações, no âmbito da refuncionalização do edifício:
 - a) Índice de edificabilidade: aumento até 20% relativamente ao total do valor legalmente existente na pré-existência a reabilitar. Caso se tratem de *usos estratégicos* conforme previsto no ponto VII) da alínea b) do artigo 5º do RPDM- Cascais, o índice de edificabilidade será fixado em função das opções definidas no programa de reabilitação que vier a ser estabelecido e aprovado pela autarquia;
 - b) Índice de ocupação: É permitido o aumento até 20% da pré-existência a reabilitar, calculado a partir do total do valor legalmente existente. Caso se tratem de “usos estratégicos” conforme previsto no ponto VII) da alínea b) do artigo 5º do RPDM- Cascais, o índice de ocupação será fixado em função das opções definidas no programa de

reabilitação que vier a ser estabelecido e aprovado pela autarquia.

2.2 Demolições

No âmbito da reabilitação da pré-existência as demolições devem ser reduzidas ao máximo e devidamente fundamentadas em função das opções técnicas de reabilitação do imóvel a prosseguir.

2.3 Manutenção das fachadas

No âmbito das operações de reabilitação de edifícios são admissíveis soluções que prevejam a recomposição das fachadas, desde que visem a melhoria do objeto arquitetónico e dos parâmetros de integração no conjunto edificado em que se insere;

2.4 Volumetria

No âmbito da reabilitação da pré-existência é admitida a construção de sótão ou de um piso recuado;

2.5 Usos

Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, é admissível, no âmbito de refuncionalização do imóvel, o aumento do número de fogos e/ou novos usos, bem como a integração de outras aptidões funcionais determinadas em função das opções de reabilitação do imóvel a prosseguir.

3. O apoio financeiro a conceder pelo município concretiza-se após a conclusão da intervenção de reabilitação e a emissão da autorização de utilização, sempre que legalmente seja exigível.
4. Não há lugar à atribuição de subvenção quando se verifique a existência de qualquer ilegalidade urbanística.

Artigo 5º

Modalidades e limites à subvenção municipal

A subvenção municipal contempla as seguintes modalidades:

- a) Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada até ao montante máximo de 5.000€ (cinco mil euros), para edifícios construídos em 1951 e anteriores a esta data;
- b) Comparticipação até 20% do orçamento da obra realizada até ao montante máximo de 2.000€ (dois mil euros), para edifícios construídos posteriormente a 1951.



CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 6.º

Atribuição de financiamento

- 1 - O financiamento aprovado é atribuído sob a forma de subvenção não reembolsável ao destinatário final.
- 2 - O pagamento é efetuado por transferência para a conta bancária indicada pelo proponente no ato de candidatura, após a data de conclusão da obra nos termos da alínea d) do artigo 3º.

CAPÍTULO III

Condições de acesso

Artigo 7º

Condições de acesso

1. É condição de atribuição da subvenção municipal para reabilitação integral de edifícios a prévia apresentação de candidatura à Câmara Municipal de Cascais, e respetiva aprovação.
2. Podem candidatar-se os proprietários ou terceiros, com legitimidade para o efeito, que promovam ações de reabilitação integral de edificado, nos termos definidos no nº1 do artigo 2º e alínea c) do artigo 3º deste regulamento.

Artigo 8º

Âmbito de aplicação da subvenção municipal

1. Após a apresentação da candidatura é efetuada uma vistoria inicial, antes do início da obra, e uma vistoria final, após a conclusão da obra de reabilitação do edifício.
2. São consideradas despesas elegíveis para efeitos de subvenção municipal as despesas de investimento motivadas por intervenções na conservação, manutenção, adaptação e/ou beneficiação do edificado, designadamente as relativas aos elementos funcionais considerados na "Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios", constante na Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.
3. As despesas elegíveis, enumeradas no número anterior, devem encontrar-se discriminadas na documentação aquando da apresentação da candidatura, nomeadamente nos orçamentos iniciais, e ainda nos documentos justificativos de despesa e comprovativos de pagamento aquando da conclusão da obra.



CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 9º

Instrução de candidaturas

1. As candidaturas a subvenção municipal devem ser apresentadas através de minuta própria para o efeito, a ser disponibilizada pela câmara municipal, e serem acompanhadas dos seguintes documentos:

- a) Cópia do documento de identificação do requerente;
- b) Certidão da Conservatória do Registo Predial emitida há menos de um ano ou código de acesso à certidão permanente;
- c) Comprovativo da emissão da licença ou comunicação prévia previstas no artigo 4º do RJUE (regime jurídico da urbanização e edificação) e do respetivo pagamento das taxas que forem devidas;
- d) Previsão dos custos, acompanhada dos respetivos orçamentos discriminados para cada ação, de acordo com o nº2 do artigo 8º;
- e) Calendarização da execução da obra;
- f) Fotografias a cores caracterizadoras do estado do edificado exterior a reabilitar;
- g) Licença de utilização;
- h) Planta de localização do imóvel Esc. 1/1000.

2. A candidatura sempre que seja apresentada por uma sociedade, associação ou fundação, ou mandatário deve ser acompanhada respetivamente por:

- a) Cópia do cartão de cidadão do representante legal, ou representantes legais e pela certidão da Conservatória do Registo Comercial emitida há menos de um ano ou código de acesso à certidão permanente;
- b) Cópia do cartão de cidadão do representante legal, cópia dos estatutos e respetiva ata de eleição dos corpos diretivos;
- c) Procuração ou outro documento que confira a representação.

3. A candidatura deve conter sempre o pedido de vistoria inicial.

4. Após a conclusão da obra devem ser apresentados:

- a) Requerimento para realização da vistoria final, com indicação do número do registo de entrada da vistoria inicial;



CÂMARA MUNICIPAL

- b) Documentos justificativos de despesa e comprovativos de pagamento referentes às despesas enumeradas no nº 2 do artigo 8º deste regulamento (faturas e recibos ou documentos contabilísticos de valor probatório equivalente).
- c) Certidão de não dívida à Segurança Social e às Finanças.
- d) Indicação da entidade e número da conta bancária.

CAPÍTULO IV

Acompanhamento e publicidade

Artigo 10º

Avaliação das candidaturas

1. As candidaturas são analisadas pelos serviços municipais competentes em matéria de apreciação de concessão de incentivos para reabilitação urbana.
2. No decurso da análise das candidaturas, os candidatos podem ser convocados para prestar os esclarecimentos tidos por necessários.
3. Decorrido o processo de análise, os serviços elaboram parecer fundamentado relativamente à qualidade e interesse das candidaturas para o concelho, concluindo com proposta a enviar a reunião de Câmara sobre a viabilidade de concessão do apoio, e respetivo enquadramento.

Artigo 11º

Publicidade

1. Após a comunicação da aceitação da candidatura, na sequência da vistoria inicial, o proponente deve afixar uma placa informativa da candidatura em local visível da via pública, no prazo de 30 dias a contar daquela comunicação.
2. A referida placa deve ser executada de acordo com o modelo constante do Anexo II ao presente regulamento.

Artigo 12º

Notificação da decisão

- 1 – A aprovação das candidaturas ou o seu indeferimento são comunicados ao interessado nos termos legais.



CÂMARA MUNICIPAL

2 – As listas dos projetos subvencionados são tornadas públicas anualmente, com a identificação dos prédios e o montante atribuído.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 13º

Dúvidas e Omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais, serão integrados e/ou esclarecidos por deliberação dos órgãos competentes, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 14º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.