

MUNICÍPIO DA GUARDA**Aviso n.º 15766/2024/2**

Sumário: Aprova o Regulamento de Incentivos à Reabilitação de Edifícios nos Núcleos Históricos do Município da Guarda.

Sérgio Fernando da Silva Costa, Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público, nos termos e para efeitos das disposições conjugadas na alínea t), do n.º 1, do artigo 35.º e artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, publicado com o Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a assembleia Municipal da Guarda, na sua reunião de 28 de junho de 2024 deliberou, por unanimidade, e conforme proposta da Câmara Municipal datada de 11 de junho de 2024, aprovar o projeto de "Regulamento de Incentivos à Reabilitação de Edifícios nos Núcleos Históricos do Município da Guarda".

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o respetivo projeto de regulamento foi submetido a consulta pública pelo período de 30 (trinta) dias.

Para conhecimento geral se mandou publicar este aviso na 2.ª série do *Diário da República* e proceder à sua divulgação através da colocação de editais nos lugares de estilo habituais e no sítio da internet da Câmara Municipal, em www.mun-guarda.pt.

2 de julho de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Sérgio Fernando da Silva Costa.

**Regulamento de Incentivos à Reabilitação de Edifícios
nos Núcleos Históricos do Município da Guarda**

Nota justificativa

O regime jurídico da reabilitação urbana, consubstanciado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento local, competindo às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas.

Este novo regime legal reforça o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes neste âmbito, com novos princípios e mecanismos que proporcionaram um significativo conjunto de oportunidades, designadamente: a flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana; procedimento simplificado de controlo prévio de operação urbanísticas; definição de incentivos fiscais; regulamentação da reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e segurança.

No estrito âmbito das suas competências definidas na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, o Município deve criar um sistema de incentivos à reabilitação urbana de forma estimular a recuperação do património já edificado, contribuindo ativamente para a melhoria da visibilidade patrimonial da cidade, sua história, do turismo cultural, da economia local, do parque habitacional e, consequentemente, também para a melhoria da qualidade de vida dos seus utilizadores.

Torna-se assim imperioso que, no uso do poder regulamentar das autarquias locais, consagrado no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e tal qual consignado no n.º 7 do seu artigo 112.º, preceitos densificados pelo legislador ordinário no artigo 25.º n.º 1 alínea g), em conjugação com o artigo 33.º n.º 1 alínea k), ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Município da Guarda possa dispor de um instrumento normativo que discipline as atividades anteriormente referidas,

Neste contexto pretende-se com o presente regulamento estabelecer as regras de acesso e critérios de atribuição aos incentivos a atribuir pelo Município às operações urbanísticas que se consubstanciem na realização de obras de conservação de edifícios situados nos núcleos históricos da cidade da Guarda e restantes aglomerados urbanos do concelho.

Face às disposições aplicáveis dos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a decisão da Câmara Municipal dar início ao procedimento de elaboração do presente regulamento foi objeto da realização de um período de consulta prévia, tendo o respetivo projeto de regulamento sido submetido a consulta pública, pelo prazo de 30 dias, conforme aviso publicado na 2.ª série do *Diário da República*, 2.ª série, n.º 6 de 09 de janeiro de 2024 e, sob proposta da Câmara Municipal datada de 21 de junho de 2023.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º e artigo 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa, bem como da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, 12 de setembro, e do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

Artigo 2.º

Objetivos

O presente regulamento tem por objetivo a fixação dos princípios e as regras relativas à atribuição, por parte do município da Guarda, de apoio técnico e/ou financeiro, aos proprietários dos edifícios que se encontrem nas condições de elegibilidade previstas no artigo 3.º, para efeitos da realização de “obras de conservação” de fachadas e coberturas, enquanto medida de incentivo à reabilitação do património edificado e melhoria de condições do seu desempenho energético.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

Para efeito de obtenção dos apoios previstos no presente regulamento são elegíveis todos e quaisquer edifícios inseridos no território do Município da Guarda que, independentemente do respetivo uso ou afetação, satisfaçam, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Se localizem em qualquer das zonas consideradas como “Núcleo Histórico”, nos termos do definido no n.º 1 do artigo 5.º do presente regulamento;
- b) Careçam da realização de “obras de conservação” de fachadas, coberturas ou vãos;
- c) Possuam características arquitetónicas que lhes permitam ser considerados como sendo de arquitetura tradicional (vernácula ou erudita);
- d) Mantenham, na sua essência, preservadas as características arquitetónicas originais.
- e) As obras de conservação contribuam para:
 - i) A reabilitação do edifício através da melhoria das suas condições de segurança, habitabilidade, salubridade e desempenho energético;
 - ii) A manutenção das características morfológicas urbanas bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;
 - iii) A melhoria da imagem e condições do tecido urbano edificado enquanto fator de incentivo à manutenção e fixação de habitantes;

Artigo 4.º

Exclusões

Não se encontram abrangidas pelos apoios previstos no presente regulamento quaisquer outras intervenções no edificado que não correspondam a “obras de conservação” de fachadas, coberturas ou vãos, designadamente, e por referência às definições constantes do artigo 2.º do RJUE, obras de alteração, ampliação, demolição, reconstrução, etc.

Artigo 5.º**Definições**

1 – Para efeitos da aplicação do presente regulamento entende-se como “núcleos históricos”, no caso da cidade da Guarda, as áreas delimitadas no âmbito do PDM em vigor como “Centro Histórico da Guarda e zona envolvente”, Póvoa do Mileu e zona antigas da Sequeira, Alfarazes e Galegos e, para os restantes aglomerados do concelho, as respetivas “áreas urbanas consolidadas” nas quais se insiram e sejam em termos morfológicos identificáveis os conjuntos edificados mais antigos dos referidos aglomerados e que estiveram na génese do seu surgimento.

2 – São ainda consideradas as definições e vocabulário urbanístico constantes dos diplomas legais seguidamente elencados:

a) Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, que instituiu o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação;

b) Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que instituiu o Regime Jurídico da reabilitação Urbana;

c) Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;

d) Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

3 – Todas as definições e conceitos expressos nos regulamentos dos instrumentos de gestão do território plenamente eficazes na área do Município da Guarda, bem como ainda, e quando aplicável, a demais legislação com eles relacionada.

4 – Devem ainda ser consideradas, quando aplicáveis, as demais definições e conceitos técnicos constantes em diplomas legais que regulem matérias relacionadas com as tratadas no presente regulamento.

Artigo 6.º**Destinatários**

Para efeitos da obtenção dos apoios previstos no presente regulamento consideram-se elegíveis:

a) Os (as) Proprietário(as)

b) Arrendatários(as), desde que para o efeito devidamente mandatados pelo respetivo proprietário(a);

c) Usufrutuário(as) desde que para o efeito devidamente mandatados pelo respetivo proprietário(a);

d) Administrações de condomínio legalmente constituídas e mandatadas para a realização obras no exterior dos edifícios (fachadas e coberturas) ou, caso este não exista, qualquer condómino, desde que mandatado pela totalidade dos restantes condóminos do prédio.

Artigo 7.º**Condições de acesso**

Para se poder candidatar aos apoios técnicos e financeiros o (a) requerente deve:

a) Ter a situação tributária e contributiva devidamente regularizada à Autoridade Tributária (AT) e Segurança Social (ISS), ou objeto de acordo de regularização;

b) Não estar em nenhuma situação de incumprimento perante o Município da Guarda.

Artigo 8.º**Formalização do pedido de apoio**

1 – A formalização do pedido de apoio junto da Câmara Municipal deve ser efetuada, preferencialmente em formato digital (endereço de email a definir), ou no Balcão único da Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 30 dias antes da data prevista para o início dos trabalhos, e ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento (conforme modelo a preparar e disponibilizar no Balcão Único e no site da internet do Município da Guarda);
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade para a realização da intervenção;
- c) Certidão atualizada da situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária;
- d) Certidão atualizada da situação tributária regularizada perante a Segurança Social;
- e) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- f) Caderneta predial do prédio ou prédios abrangidos;
- g) Cópia da ata da reunião da assembleia de condóminos;
- h) Planta de localização obtida no endereço disponível para o efeito no portal do município em www.mun-guarda.pt;
- i) Licença/autorização de utilização do edifício comprovativa de que se trata de construção, legalmente existente, concluída há pelo menos 30 anos ou, no caso de edifícios construídos antes de 1951, certidão comprovativa da sua isenção;
- j) Memória descritiva e justificativa identificando e caracterizando as obras de conservação a efetuar;
- k) Calendarização da execução das obras de conservação.
- l) Orçamento do custo da obra;

2 – Para efeitos do Orçamento do custo da obra referido na alínea l do ponto anterior deverão considerar-se os seguintes valores de referência:

Local das obras de conservação	Custo m/2
Fachadas (não incluindo vãos)	25 €/m2
Coberturas	45 €/m2
Vãos (caixilharias)	450 €/m2

3 – Os valores constantes do ponto anterior, e por deliberação da Câmara Municipal, poderão ser objeto de atualização anual tendo por referência a Portaria que determina anualmente o custo/m2 de construção para efeitos da determinação do valor patrimonial dos imóveis em termos de IMI.

Artigo 9.º**Saneamento e apreciação liminar**

1 – No prazo de 8 dias úteis a contar da apresentação do requerimento, o serviço responsável pela análise da candidatura profere, por uma única vez, proposta de convite ao aperfeiçoamento do pedido, se concluir pela ininteligibilidade do mesmo ou pela falta de documento instrutório exigível e que seja indispensável ao conhecimento da pretensão.

2 – Proferido despacho de aperfeiçoamento do pedido, o requerente dispõe de 10 úteis dias após a respetiva notificação, para proceder em conformidade, sob pena de rejeição liminar do mesmo.

3 – Se, no prazo de 10 dias úteis a contar a junção à candidatura dos elementos solicitados nos termos do presente artigo, continuarem a subsistir situações que impeçam a correta apreciação do pedido, designadamente no que diz respeito à legitimidade do requerente ou caracterização das obras de conservação a realizar, o mesmo será igualmente objeto de despacho de rejeição liminar.

Artigo 10.º

Relatório de avaliação técnica

1 – Verificada a regularidade da instrução do processo de candidatura, o técnico responsável pela respetiva análise elabora relatório fundamentado sobre o enquadramento e adequação da pretensão às normas do presente regulamento e objetivos a atingir com o mesmo;

2 – No caso de a pretensão ser objeto de uma apreciação favorável, o relatório referido no ponto anterior, a submeter à decisão da Câmara Municipal, deverá conter proposta de decisão quanto à possibilidade de atribuição do apoio financeiro, bem como a sua determinação tendo por base os valores de referência constantes.

3 – Sempre que das obras de conservação possa resultar uma melhoria das condições de eficiência energética do edifício, fator que deverá ser objeto de ponderação no âmbito da apreciação referida no ponto 1, o valor do apoio financeiro a conceder pela Câmara Municipal e determinado nos termos do artigo 13.º do presente regulamento será majorado em 20 %.

Artigo 11.º

Obrigações do requerente

1 – São obrigações do requerente:

a) Executar as obras de conservação no prazo estipulado na calendarização definida no mesmo e no formulário de candidatura apresentado;

b) Promover a publicitação do apoio financeiro atribuído pela Câmara Municipal através da colocação de uma placa, ou painel, de acordo com modelo a definir pela Câmara Municipal, onde além da designação “Obras de conservação apoiadas pela Câmara Municipal da Guarda”, deverá constar o nome do(a) requerente, a identificação do edifício, a data da deliberação que concedeu o apoio financeiro, bem como o montante financiado;

c) A placa, ou painel, deve ser colocada preferencialmente na fachada do edifício, em local visível que garanta a legibilidade da informação, e deve permanecer no local, em bom estado de conservação e legibilidade, durante o período de tempo em que decorram as obras de conservação, e até 1 ano após as mesmas serem dadas por concluídas.

Artigo 12.º

Apoio técnico

Sempre que requerido a Câmara Municipal poderá prestar, através dos seus técnicos, apoio à preparação da candidatura, colaborando com o requerente ou, se for o caso, com quem este mandar para o efeito, na definição das obras de conservação necessárias para obtenção de um nível de conservação superior.

Artigo 13.º

Apoio financeiro

1 – O apoio financeiro a prestar pela Câmara Municipal da Guarda no âmbito do apoio previsto no presente regulamento corresponderá a 50 % (cinquenta) do valor global do orçamento a apresentar (sem IVA), nos termos do artigo 8.º

Artigo 14.º**Contrato**

A atribuição do apoio previsto no artigo 2.º será formalizada através de contrato escrito a celebrar entre o Município da Guarda e o (a) requerente.

Artigo 15.º**Conteúdo do contrato**

O contrato mencionado no artigo anterior deverá conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- a) Identificação do(a) beneficiário(a) ou beneficiários(as);
- b) Identificação do edifício ou edifícios, se se tratar de reabilitação de um conjunto edificado;
- c) Valor e tipo do apoio prestado;
- d) Prazo para a realização das obras.

Artigo 16.º**Fiscalização e controlo**

A fiscalização e controlo da intervenção, nas componentes física e financeira, será efetuada pelos técnicos da Câmara Municipal da Guarda.

Artigo 17.º**Anulação da candidatura**

1 – Para efeitos deste regulamento considera-se incumprimento:

- a) A prestação de falsas declarações/informações;
- b) O não cumprimento integral, ou parcial, do previsto na candidatura, nomeadamente a realização da intervenção em desacordo com o aprovado em sede de candidatura.

2 – O incumprimento do previsto no número anterior determina a anulação da candidatura e a restituição do apoio recebido.

Artigo 18.º**Dotação Orçamental**

1 – Anualmente a Câmara Municipal da Guarda deliberará a atribuição de uma dotação orçamental a afetar para o ano seguinte, e a submeter à apreciação da Assembleia Municipal.

2 – No caso de a verba definida nos termos do ponto anterior se revelar insuficiente para satisfazer a procura, pode a Câmara Municipal, se tal se justificar e os fundos disponíveis o permitirem, promover o reforço da respetiva dotação, no cumprimento das normas de execução orçamental em vigor.

Artigo 19.º**Sistema da qualidade**

Para efeitos de instrução e formalização dos procedimentos previstos no presente regulamento, deverão ser considerados os modelos de requerimento e normas de instrução de processos (NIP's) disponibilizados no âmbito do sistema da qualidade em vigor na Câmara Municipal.

Artigo 20.º**Taxas**

As taxas aplicáveis no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas e atividades administrativas com elas relacionadas, quando devidas ao Município, ou respetivas isenções, são as constantes do “Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município da Guarda” em vigor à data da formalização do pedido.

Artigo 21.º**Comunicação prévia**

1 — A realização das operações urbanísticas previstas no presente regulamento está sujeita ao cumprimento das disposições e procedimentos aplicáveis previstos no RJUE em vigor, designadamente os de licenciamento ou comunicação prévia.

2 — No caso das operações urbanísticas não sujeitas a qualquer procedimento de controlo prévio, devem os interessados dar conhecimento à Câmara Municipal, até cinco dias antes do início dos trabalhos, do local e do tipo de operação urbanística que vai ser realizada, para os efeitos previstos nos artigos 80.º-A e 93.º, ambos do RJUE.

Artigo 22.º**Conclusão das obras de conservação**

Concluídas as obras de conservação o requerente deverá de tal facto dar conhecimento à Câmara Municipal para efeitos de realização de vistoria que confirme a sua realização em conformidade com as condições do projeto de financiamento e libertação do valor do apoio financeiro concedido pela Câmara Municipal.

Artigo 23.º**Remissões**

As referências a outros regulamentos, ou diplomas legais em vigor, constantes no presente regulamento consideram-se, no caso de revogação dos mesmos, feitas para os novos regulamentos ou diplomas legais que os venham a substituir.

Artigo 24.º**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

2 de julho de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Sérgio Fernando da Silva Costa.

317860406