

REGULAMENTO

DO

PROGRAMA

“RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES NA ZONA HISTÓRICA DA CIDADE E DEVESA”

INTRODUÇÃO

O levantamento socioeconómico da população residente nas zonas antigas evidencia um significativo número de senhorios e inquilinos de fracos recursos económicos e de ainda menores disponibilidade financeiras, o que compromete a reabilitação pretendida naquelas zonas e fomenta a degradação sistemática das suas construções.

Para inverter esta situação, importa criar um sistema de incentivos que, não financiando a totalidade das obras a realizar, estimule o interesse dos proprietários e inquilinos à reabilitação das habitações, tanto no aspecto exterior, como na criação das infra-estruturas interiores necessárias à melhoria das condições de habitabilidade.

Assim, face ao quadro legal em vigor, ao abrigo do qual se determina que os municípios dispõem de atribuições no domínio da habitação, artigo 13º, nº 1, alínea i), da Lei nº 159/99, de 14 de Setembro, é possível aos órgãos do município, no exercício da competência definida no artigo 24º, alínea c), do mesmo diploma legal, criar um sistema de incentivos que, apesar de não financiar a totalidade das obras a realizar, pretende estimular o interesse dos destinatários para a recuperação do património já edificado, de forma a melhorar as condições de conservação e de habitabilidade existentes na área de intervenção.

Deste modo, é contemplada uma solução que permite, através da concessão de apoios financeiros, proceder à realização de obras no edificado em áreas de reabilitação urbana, criando condições potenciadoras de uma melhor qualidade de vida nas áreas urbanas antigas e de conservação ou reabilitação do parque habitacional.

O presente programa desenvolver-se-á de acordo com as seguintes cláusulas:

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem o seu suporte legal, genericamente no artigo 241.º da CRP e na alínea c), do n.º 4, do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5 – A/02, de 11 de Janeiro, rectificada pelas Declarações de Rectificação n.os 4/02 e 9/02, de 06 de Fevereiro e 05 de Março e especificamente na alínea d), do artigo 11.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoios técnicos e financeiros a proprietários e inquilinos (desde que autorizados pelo respectivo senhorio), enquanto medida de incentivo à recuperação do património construído na Zona Histórica da Cidade e Devesa.

Artigo 3.º

Área de intervenção

A área de Intervenção deste Programa é a Zona Histórica da Cidade e Devesa, delimitada em planta anexa.

Artigo 4.º

Destinatários

São destinatários do presente programa proprietários e inquilinos desde que autorizados pelo respectivo senhorio.

Artigo 5.º

Critérios de Atribuição e Prioridade

1 - Será dada primazia às candidaturas em que as carências económicas do agregado familiar sejam maiores, apresentem maior grau de necessidades ao nível das infra-

estruturas básicas (redes de água, esgotos e electricidade) e de equipamentos fixos do alojamento (ao nível da casa de banho e da cozinha), careçam de intervenção urgente na cobertura e revelem um adiantado estado de degradação do respectivo imóvel.

2 - É dada preferência às candidaturas que se trate de 1ª habitação. Quando não se trate de 1ª habitação, dar-se-á primazia a imóveis de interesse histórico-arquitectónico, a colocar no mercado de arrendamento para habitação.

3 - Dos melhoramentos efectuados ao abrigo deste Programa não pode resultar aumento de renda extraordinária, durante 3 anos, após a conclusão das obras.

4 - Apenas serão comparticipadas as obras que se encontrem em conformidade com as disposições gerais sobre acabamentos exteriores referidas no Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Histórica e da Devesa, de Castelo Branco (PP/ZHD/CB) aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 49/2003, publicado no DR, 1ª série – B, nº 76, de 31 de Março de 2003 e ainda as condições técnicas estipuladas no processo de candidatura aprovado.

5 – A título excepcional, devidamente justificado, analisando caso a caso e comparando com a totalidade das candidaturas, poderá a Câmara Municipal financiar a totalidade da intervenção ao nível da cobertura que ameace a integridade física de quem habita o edifício ou seja factor de fortes infiltrações.

Artigo 6º

Subprogramas

6.1 Subprograma A – Reabilitação de Fachadas e Coberturas

1- A reabilitação de fachadas e coberturas consiste na realização de obras de manutenção, reparação, restauro, pequenas remodelações, consolidação e reparação de paredes, refechamento de juntas, limpeza de cantarias, aplicação de rebocos e pinturas, reabilitação ou substituição de portas e janelas em madeira, recuperação e limpeza de cobertura e beirados, colocação de caleiras e tubos de queda, etc.

6.2 Subprograma B – Reabilitação do Interior das Habitações

1 - A reabilitação de edifícios consiste nos trabalhos anteriormente descritos, a realizar no exterior e ainda nas seguintes obras no interior da habitação:

- Aplicação, manutenção, restauro ou remodelação de tectos, de revestimento de paredes ou do pavimento;
- Construção ou beneficiação de casas de banho, considerando como equipamentos mínimos: lavatório, sanita, polibã ou banheira;
- Colocação de lava-loiças e substituição de canalizações degradadas;
- Electrificação ou renovação de rede e quadro eléctrico;
- Reparação ou substituição de estrutura de pavimento em ruína.
- Ventilação e iluminação natural do interior da habitação.

Artigo 7º

Apoio técnico à organização dos processos

1 - A Câmara Municipal de Castelo Branco, através do Gabinete de Reabilitação Socio-Habitacional do Centro Histórico e Cívico, poderá dar apoio técnico aos candidatos para a identificação das necessidades de intervenção, bem como na instrução de todo o processo.

2 - A entrega das candidaturas far-se-á no Gabinete de Reabilitação Socio-Habitacional do Centro Histórico e Cívico que elaborará informação à consideração superior, sobre a sua viabilidade.

Artigo 8º

Acompanhamento arqueológico

No âmbito deste Programa, sempre que haja trabalhos de remoção de solo, desmonte de paredes, detecção de elementos notáveis na construção, os serviços de arqueologia da Câmara Municipal devem ser solicitados para avaliar e acompanhar os mesmos, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 9º

Apoios financeiros a conceder

Os apoios a conceder terão os seguintes valores máximos por habitação:

9.1 Subprograma A – Reabilitação de fachadas e coberturas

- Reparação de cobertura e beirados –
- Substituição total de cobertura e beirados –
- Reboco e Pintura – 10,00 euros /m²
- Picagem criteriosa dos rebocos das fachadas -
- Limpezas de cantarias – 5,00 euros /m²
- Restauro ou substituição de/por portas exteriores em madeira– 150,00 euros / m²
- Restauro ou substituição de/por janelas e caixilharias em madeira – 80,00 euros / m²
- Recuperação de cobertura e beirados – 55,00 euros / m²
- Colocação de subtelha tipo “Onduline” para revestimentos a telha canudo – 14,00 euros / m²
- Substituição de caleiras e tubos de queda – 15,00 euros / m²

Em qualquer dos casos, a comparticipação total dependerá dos trabalhos a efectuar e não ultrapassará o valor de 4.500,00 euros, por edifício.

9.2 Subprograma B – Reabilitação do Interior das Habitações

- Construção de casas de banho novas – 1.500,00 euros
- Beneficiação de casas de banho – 600,00 euros
- Colocação de lava loiças e substituição de canalizações – 600,00 euros
- Electrificação ou renovação da rede e quadro eléctrico – 500,00 euros
- Restauro ou substituição de pavimentos em perigo de ruína – 15 euros / m²
- Restauro ou substituição de tectos em perigo de ruína – 15 euros / m²

Em qualquer dos casos, a comparticipação total dependerá dos trabalhos a efectuar e não ultrapassará o valor de 4.250,00 euros, **por habitação**.

Artigo 10º

Duração das Obras

As obras devem ser iniciadas no prazo máximo de 90 dias a contar da data do conhecimento da aprovação da candidatura e serem concluídas no prazo máximo de nove meses a contar da mesma data, salvo em casos devidamente justificados e aceites pela Comissão constituída nos termos do nº 1, do artigo seguinte.

Artigo 11º

Candidatura

1- As candidaturas são apresentadas no Gabinete de Reabilitação Socio-Habitacional do Centro Histórico e Cívico, mediante a apresentação de um projecto, do qual conste nomeadamente:

- a. Requerimento em impresso próprio a fornecer pela Câmara Municipal;
- b. Planta de localização à escala 1/1000 (a fornecer pela Câmara Municipal);
- c. Fotografia a cores caracterizadoras do estado actual das habitações a beneficiar, que demonstrem o real estado do imóvel em causa;
- d. Memória descritiva ou listagem das obras a efectuar (modelo próprio);
- e. Declaração de compromisso do início de obra no prazo de 90 dias do conhecimento da concessão de apoio à recuperação (modelo próprio);
- f. Documento comprovativo do acordo entre senhorio e inquilino onde se renuncia ao aumento extraordinário da renda, nos termos do nº. 2 do artº. 2º., quando aplicável;
- g. Documento comprovativo das rendas praticadas, quando aplicável.
- h. Autorização do senhorio para a intervenção no caso da candidatura ter sido apresentada pelo inquilino.
- i. Do processo deverá ainda fazer parte, o projecto de arquitectura e engenharia, que deve conter entre outros os seguintes elementos:
 - a. Levantamento do existente – Desenhos rigoroso e levantamento fotográfico;

- b. Proposta de intervenção, através de peças desenhadas e memória descritiva.

2- O Gabinete de Reabilitação Socio-Habitacional do Centro Histórico e Cívico, da Câmara Municipal de Castelo Branco, verificada a regularização das candidaturas de acordo com o disposto no nº 1 deste artigo, procede à sua hierarquização tendo por base o seguinte:

- a) Estado de conservação do imóvel e das obras que carece, com indicação das que, de entre estas, se considerem prioritárias;
- b) Rendimentos do agregado familiar do proprietário do imóvel, devendo a prova de rendimentos ser feita através de:
 - Fotocópia da declaração de IRS;
 - Fotocópia do recibo da reforma;
 - Deverá ainda ser entregue uma certidão emitida pela repartição de finanças, comprovativa do total de rendimentos auferidos, com inclusão do valor das rendas recebidas, por prédios arrendados.

Artigo 12º

Decisão sobre as candidaturas

1. A decisão sobre a admissão das candidaturas será feita pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Castelo Branco.
2. Após apreciação das candidaturas, é elaborada a lista dos apoios a conceder, a qual será submetida à Câmara Municipal para apreciação e aprovação das despesas.
3. A concessão de apoios será alvo de divulgação pública e comunicada por escrito aos interessados.

Artigo 13º

Fiscalização e controlo

A fiscalização e controlo da intervenção, incluindo a verificação documental, compete à Câmara Municipal de Castelo Branco.

Artigo 14º

Processamento das comparticipações

1. O processamento das comparticipações será efectuado após confirmação dos Serviços Municipais, mediante declaração comprovativa da conclusão das obras, visada pelo Técnico da Autarquia responsável pela fiscalização e apresentação de cópia das facturas referentes à execução dos trabalhos, tendo estes de estar consoante o aprovado e estipulado pelas entidades competentes.
2. O valor integral da comparticipação devida, caso se confirme o cumprimento do projecto/processo.

Artigo 15º

Incumprimento

1. A prestação de falsas informações implica a anulação da candidatura.
2. O não cumprimento do todo ou de parte do previsto na candidatura implica a devolução de todos os valores recebidos.
3. As alterações no prazo de **cinco anos** em desconformidade com as obras aprovadas e co-financiadas no âmbito deste programa, que não sejam aprovadas pela Câmara Municipal de Castelo Branco, obrigam à devolução das verbas afectas aos apoios recebidos.
- 4.

Artigo 16º

Zona de intervenção anual

1. A Câmara Municipal definirá anualmente a área prioritária de intervenção dentro da zona de intervenção indicada no artigo 1º.

2. Pontualmente poderão ser consideradas situações de exceção, localizadas fora da área prioritária de intervenção, em casos de emergência e/ou de extrema conveniência, e caso o *plafond* disponível o permita.

Artigo 17º

Inscrição de meios financeiros

A Câmara Municipal inscreverá anualmente no seu Orçamento e Plano Plurianual de Investimentos, os meios financeiros destinados à concretização deste programa.

Artigo 18º

Publicidade

As intervenções que beneficiam da contribuição financeira deste programa estão obrigadas a publicitar em local visível o apoio, com placa a fornecer pela Câmara Municipal de Castelo Branco.

Artigo 19º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento, depois de aprovado pela Assembleia Municipal, entra em vigor 15 dias após a publicação.

Castelo Branco, 30 de Abril de 2010

Área de Intervenção (Artigo 3º)

