



**Projeto  
de  
REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES DEGRADADAS**



**Projeto**  
**REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES**  
**DEGRADADAS**

**PREÂMBULO**

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.

Considerando-se a área de reabilitação urbana, “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

Nesta senda, não é despiciente trazer à colação, que ao longo dos anos o Município de Mora tem canalizado todos os seus esforços para a atração de investimento privado, tendo como grandes objetivos, combater o desemprego, relançar a economia local, inverter o processo de desertificação e envelhecimento da população, atrair e fixar pessoas.

Reconhecendo o interesse municipal na preservação e reabilitação dos núcleos urbanos das sedes das freguesias elaborou um levantamento pormenorizado dos edifícios situados nas áreas urbanas mais antigas, que culminou com a aprovação da delimitação das correspondentes Áreas de Reabilitação Urbanas – ARU.

Na sede do Concelho, seguiu-se a mesma metodologia, a qual conduziu à aprovação da delimitação da ARU e da Estratégia de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana de Mora.

Pretende-se assim, que os proprietários de imóveis situados dentro da delimitação definida pelas ARU's que não estejam em condições de habitabilidade sejam encorajados a recuperá-los, reabilitando-se os edifícios bem como os centros históricos.

No estrito âmbito das suas competências definidas na Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, é intuito do Município criar um sistema de incentivos que, apesar de não financiar a totalidade das obras a realizar, visa estimular o interesse dos destinatários para a recuperação do património já edificado. Sendo contemplada uma solução que permite, através da atribuição de apoios financeiros específicos a fundo perdido, proceder à realização de obras de recuperação de prédios urbanos, dando um novo impulso à reabilitação urbana, melhorando a economia local, melhorando o parque habitacional e consequentemente a qualidade de vida.

O presente regulamento tem por objetivo principal substituir o anterior Programa de Apoio à Recuperação de Habitações Degradadas, ajustar a sua aplicação ao Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, incentivar a reabilitação urbana, começando por desencadear a vontade de reabilitar por parte do particular e só depois compensar pelo esforço do proprietário.



**Projeto**  
**REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES**  
**DEGRADADAS**

Atendendo ao que precede, os custos que possam advir ao Município são diluídos em face da importância que assume, em todas as suas vertentes, a recuperação do património edificado.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais ao abrigo das disposições combinadas nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, elaborou-se este regulamento, que foi presente na reunião de Câmara Municipal do dia 16 de maio de 2018, foi submetido a consulta pública, atendendo à natureza das matérias versadas, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e sancionado pela Assembleia Municipal de Mora, na sua sessão do dia \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018, no âmbito da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1.º**  
**Lei habilitante**

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo dos seguintes preceitos legais:

- a) Artigo no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) Alínea i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- c) Artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que aprova o regime jurídico de reabilitação urbana, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

**Artigo 2.º**  
**Objeto e âmbito**

1. O presente regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoio financeiro a proprietários, extensivo a inquilinos com autorização dos proprietários, enquanto medida de incentivos à recuperação de património construído.
2. O presente regulamento, aplica-se às intervenções realizadas nos imóveis situados dentro dos limites das áreas de Reabilitação Urbanas de Cabeção, Brotas, Pavia e ARU/ORU de Mora e destinados a habitação.
3. Nas situações em que para além de habitação existam frações destinadas a outros fins (comércio, serviços, etc.) caberá à Câmara Municipal a decisão sobre o seu enquadramento.

**Artigo 3.º**  
**Definições**

Sem prejuízo do estabelecido no Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e para efeitos do disposto no presente Regulamento, entende-se por:

- a) Edificação – a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) Obras de reconstrução – as obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas;
- c) Reabilitação de edifícios – forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro bem como às frações eventualmente integrados nesse edifício, ou a



**Projeto**  
**REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES**  
**DEGRADADAS**

- conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das aptidões de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
- d) Obras de alteração – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou a sua fração, designadamente as respectivas estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou de altura da fachada;
  - e) Obras de conservação – as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente obras de restauro, reparação ou limpeza;
  - f) Obras de escassa relevância urbanística – as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico;
  - g) Fachada – cada uma das faces aparentes do edifício, constituído por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;
  - h) Fração – a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;
  - i) Assembleia de condóminos – reunião dos proprietários.

**Artigo 4.º**  
**Imóveis**

Para se candidatar ao apoio financeiro concedido pelo Município de Mora, o imóvel tem de cumprir os seguintes requisitos:

- a) Edifício ou fração cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos;
- b) Edifício no qual se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.

**Artigo 5.º**  
**Objetivo da Intervenção**

Toda e qualquer intervenção deve ter em conta:

- a) Preservação das fachadas principais;
- b) Manutenção dos elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial;
- c) Manutenção do número de pisos e da configuração da cobertura;
- d) Não redução da resistência estrutural do edifício;
- e) Preservação das coberturas.

**CAPÍTULO II**  
**DA CANDIDATURA**

**Artigo 6.º**  
**Condições de acesso**

Para se poder candidatar ao apoio financeiro o requerente deve:

- a) Ser proprietário do imóvel em causa ou inquilino com autorização do proprietário;
- b) Ser representado pelo administrador do condomínio, em caso de edifício constituído em regime de propriedade horizontal, desde que legalmente constituído e em exercício;



**Projeto**  
**REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES**  
**DEGRADADAS**

- c) Caso não exista condomínio legalmente constituído, o pedido tem de ser entregue por um condómino, mandatado pela totalidade dos condóminos do prédio em causa, apresentando uma ata e um registo da constituição em propriedade horizontal do prédio;
- d) No caso de pessoa coletiva, subscrever o requerimento a pessoa ou pessoas com poderes para obrigar;
- e) O imóvel a recuperar destina-se a habitação própria permanente. Caso seja alienado, a Câmara Municipal será ressarcida do valor correspondente ao apoio prestado.

**Artigo 7.º**  
**Candidaturas**

As candidaturas serão apresentadas na Secção de Atendimento da Divisão de Obras e Urbanismo da Câmara Municipal, enviadas por correio ou por via eletrónica para o endereço [geral@cm-mora.pt](mailto:geral@cm-mora.pt) da qual conste nomeadamente:

- a) Requerimento, segundo modelo a fornecer pela Câmara Municipal, constante do Modelo n.º \_\_\_\_\_, em anexo, onde conste o tipo de intervenção a realizar e os apoios requeridos: Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira a faculdade para a realização da intervenção (Caderneta Predial Urbana);
- b) Memória descritiva, com fotografia do local e calendarização.

**Artigo 8.º**  
**Saneamento e apreciação liminar**

1. O proprietário que pretenda candidatar-se a apoios no âmbito do presente regulamento, deve obrigatoriamente apresentar o requerimento antes da execução das obras, para que os serviços municipais possam avaliar as condições e necessidades das mesmas.
2. No prazo de 8 dias a contar da apresentação do requerimento, o Presidente de Câmara profere por uma única vez despacho de convite ao aperfeiçoamento do pedido, se concluir pela ininteligibilidade do mesmo ou pela falta de documento instrutório exigível.
3. Proferido o despacho previsto no número anterior, o requerente dispõe do prazo de 10 dias para corrigir ou completar o pedido, sob pena de rejeição liminar.
4. No prazo de 10 dias a contar da junção à candidatura dos elementos solicitados, se subsistirem deficiências instrutórias, a candidatura é liminarmente rejeitada pela Câmara Municipal.

**Artigo 9.º**  
**Apoio Técnico**

O Município de Mora dará:

- a) Apoio por parte dos técnicos municipais no acompanhamento das intervenções de reabilitação urbana;
- b) Elaboração dos projetos de arquitetura e de especialidades, quando necessário, mediante o depósito de uma caução no montante de 500,00 €, os quais serão devolvidos ao requerente quando as obras forem concluídas e emitidas as respetivas licenças de utilização, revertendo a favor da Câmara caso as obras não se iniciem no prazo de 2 anos.

**Artigo 10.º**  
**Apoios materiais**

- a) Recolha de Resíduos de Construção e Demolição (RCD), sendo da responsabilidade dos proprietários a sua seleção – inertes, madeiras, vidros, metais, plásticos, e condução

- para reciclagem. Em função das condições e volumes, poderão os RCD ser carregados a granel e quando tal situação não for viável deverão ser acondicionados sob responsabilidade dos proprietários em *big bags* e colocados em locais acessíveis a camion com grua para carregamento e condução para reciclagem;
- b) Execução de ramais de água e esgoto, incluindo a reposição de pavimento;
  - c) Fornecimento de areia do rio crivada;
  - d) Fornecimento de cal e pigmentos corantes com as cores tradicionais;
  - e) Fornecimento de tinta branca, na reabilitação de fachadas que receberam anteriormente outros materiais de revestimento;
  - f) Fornecimento de telha cerâmica (telhas, tamancos e cumeeiras) para a recuperação de coberturas, até atingir o *plafond* de 750 euros;
  - g) Fornecimento de 50 sacos de cimento para obras de requalificação geral e de 10 sacos para obras de reabilitação de fachadas.

#### **Artigo 11.º**

##### **Apoios Fiscais e Financeiros**

- a) Taxas devidas pelo licenciamento de obras a 100 %;
- b) Taxa de ocupação de via pública;
- c) Taxas de construção e ligação de ramais de água e esgoto.

#### **Artigo 12.º**

##### **Fiscalização e controle**

A fiscalização e controle de intervenção, nas componentes física e financeira, incluindo a verificação documental, será efetuada pelos técnicos da Câmara Municipal.

#### **Artigo 13.º**

##### **Anulação da candidatura**

- 1- Para efeitos do presente 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 nas alíneas do número anterior determina a anulação da candidatura.

### **CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 14.º**

##### **Dúvidas e Omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidos pelo recurso a critérios legais de interpretação e integração de lacunas serão submetidos para decisão da Câmara Municipal.

#### **Artigo 15.º**

##### **Legislação Subsidiária**

Aplica-se subsidiariamente a legislação vigente sobre a matéria versada, a regulamentação municipal em vigor, outros programas e regulamentos municipais em vigor (Regulamento do



**Projeto**  
**REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÕES**  
**DEGRADADAS**

Cartão Jovem, Regulamento do Cartão Municipal do Idoso, ARU/ORU de Mora) e, na sua insuficiência, o Código do Procedimento Administrativo e os princípios gerais do Direito.

**Artigo 16º**  
**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª Série do Diário da República.