REGULAMENTO MUNICIPAL DE REABILITAÇÃO URBANA

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

ÍNDICE

PREÂMBULO....4
SECÇÃO I GENERALIDADES....5
Artigo 1.° Lei habilitante....5
Artigo 2.º Objecto....5
Artigo 3º Âmbito....5
SECÇÃO II BOLSA DA REABILITAÇÃO....6
Artigo 4.º Bases de dados....6
ARTIGO 5.º Responsabilidades da câmara municipal....6
ARTIGO 6.º Responsabilidade das empresas e técnicos aderentes 7
Artigo 7.º Condições de adesão à bolsa....8
Artigo 8.º Candidaturas....9
SECÇÃO III LOJA DA REABILITAÇÃO....10
Artigo 9.º prestação de Serviços....10
SECÇÃO IV INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS....11
Artigo 10.º IMI....11
Artigo 11.º Taxas....11
SECÇÃO V OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO....12
Artigo 12.º Reabilitação de edifícios....12
Artigo 13.º Controlo prévio de operações urbanísticas....12
Artigo 14.º Isenção de controlo prévio....12
Artigo 15.º Protecção do existente....13
Artigo 16.º Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia....14
SECÇÃO VI NORMAS DE REABILITAÇÃO....14
Artigo 17.º Conceitos....14
TÍTULO I ESPAÇO PÚBLICO....15
Artigo 18.º Pavimentos....15
Artigo 19.º Tapumes....15
Artigo 20.º Esplanadas, sombrinhas e outro equipamento....16
TÍTULO II REVESTIMENTO VEGETAL....16
Artigo 21.º Revestimento vegetal....16
TÍTULO III USOS....17
Artigo 22.º Critérios gerais....17
Artigo 23.º Usos não habitacionais....17
TÍTULO IV INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS....18
artigo 24º Intervenções em edifícios....18
Artigo 25.º Obras de demolição....18
Artigo 26º Obras de conservação, restauro, reparação....18
Artigo 27.º Obras de alteração, ampliação e Reconstrução....19
Artigo 28.º Obras de construção de raíz....20
TÍTULO V ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO....21
Artigo 29.º Coberturas e remates de coberturas....21
Artigo 30.º Revestimentos exteriores....22
Artigo 31.º Balanços sobre a via pública....23
Artigo 32.º Guarnecimento de vãos....23
Artigo 33.º Portas, janelas e outros vãos....24
Artigo 34.º Montras....25
Artigo 35.º Estores e portadas....25
Artigo 36.º Gradeamentos em janelas, portas e montras....25
TÍTULO VI ELEMENTOS COMPLEMENTARES DA CONSTRUÇÃO....26

Artigo 37.º Ar condicionado 26
Artigo 38.º Saídas de fumos, ventiladores e grelhas de arejamento 27
Artigo 39.º Antenas e cabos de electricidade e telefone 27
Artigo 40.º Vitrinas 27
artigo 41º números de polícia 28
Artigo 42.º Toldos 28
Artigo 43.º Publicidade exterior 29
Artigo 44.º Disposições Finais e transitórias 31
Artigo 45.º Casos omissos 31
Artigo 46.º Prazo de vigência e caducidade 31

REGULAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOVA DA BARQUINHA

PREÂMBULO

O programa do IXX Governo, no que respeita ao Ordenamento do Território, inclui a promoção de um território inteligente, actualizando as políticas de urbanismo e ordenamento do território, bem como a promoção de um território facilitador da mobilidade social, actualizando os regimes de arrendamento e de reabilitação urbana, através do aperfeiçoamento da Política de Reabilitação Urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

No Prosseguimento desse objectivo, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha já definiu três áreas de Reabilitação Urbana no âmbito do DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto.

Pretende-se estabelecer um regime que regule o modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução, com vista a atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Pretende-se enquadrar devidamente o papel dos diversos actores públicos e privados na prossecução das tarefas de reabilitação urbana, promovendo a participação de particulares neste domínio e o recurso a parcerias com entidades privadas.

É definido um conjunto de regras aplicáveis na realização de operações urbanísticas de reabilitação imobiliária destinadas a agilizar os procedimentos de licenciamento pelos particulares.

É criado um regime especial de taxas, visando-se, assim, criar um incentivo à realização de operações urbanísticas de reabilitação.

É criada uma Bolsa da Reabilitação on-line.

É criada a Loja da Reabilitação.

No que respeita ao financiamento, aspecto fulcral na reabilitação urbana, pretende a Câmara estabelecer protocolos

para a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado à reabilitação urbana.

Para concretizar de forma articulada os objectivos enunciados, designadamente, o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana consignados na lei referida, o acesso à Bolsa da Reabilitação e à Loja da Reabilitação, e tendo em atenção o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), é elaborado o presente Regulamento.

SECÇÃO I

GENERALIDADES

ARTIGO 1.°

LEI HABILITANTE

O presente Regulamento tem como lei habilitante o DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto.

ARTIGO 2.º

OBJECTO

O presente regulamento define os procedimentos necessários para a reabilitação de imóveis, bem como os direitos e obrigações dos vários agentes envolvidos no processo.

ARTIGO 3º

ÂMBITO

O presente Regulamento aplica-se à reabilitação de imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana.

SECÇÃO II

BOLSA DA REABILITAÇÃO

ARTIGO 4.º

BASES DE DADOS

1. É criada pelo Município de Vila Nova da Barquinha a Bolsa de Reabilitação on-line, adiante designada por Bolsa, que inclui bases de dados de imóveis, empresas de construção, empresas de materiais de construção, empresas de projecto e técnicos da região, que estão disponíveis para consulta no site www.cm-vnbarquinha.pt.

a) Nas bases de dados constam empresas seleccionadas pelo Município de Vila Nova da Barquinha;

b) A lista de nomes está ordenada em função da data de adesão à base de dados.

c) As bases de dados são objecto de revisão ao fim de um ano de funcionamento, reservando-se o Município de Vila Nova da Barquinha, o direito de alterar o modelo de funcionamento das mesmas e o serviço a elas associado e ainda o de os extinguir.

ARTIGO 5.º

RESPONSABILIDADES DA CÂMARA MUNICIPAL

1. A Câmara Municipal divulga na Bolsa, a base de dados dos imóveis sitos em Áreas de Reabilitação Urbana, em situação de venda ou arrendamento.
2. A Câmara Municipal divulga na Bolsa as empresas aderentes, de construção, de materiais de construção e gabinetes de projecto ou técnicos da região.
3. A Câmara Municipal insere um link no site www.cm-vnbarquinha.pt. das empresas e gabinetes de projecto e técnicos aderentes.
4. O Município de Vila Nova da Barquinha não tem qualquer responsabilidade nas relações contratuais que vierem a

estabelecer-se entre proprietários e projectistas e/ou prestadores de serviços de empreitada.

ARTIGO 6.º

RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E TÉCNICOS ADERENTES

1. Cabe ao proprietário a escolha dos projectistas e prestadores de serviços de empreitada.

a) A selecção dos prestadores de serviços e o pagamento dos serviços contratados é da exclusiva responsabilidade dos proprietários;

2. As empresas de construção aderentes à Bolsa fazem todas as obras de construção civil para a reabilitação de imóveis, tendo como base o valor do custo de construção nova por metro quadrado, definido pela portaria que anualmente fixa os preços unitários para o concelho, para os efeitos previstos na alínea c) do n.º 2 do Art.º 5º do Decreto-Lei n.º 141/88, de 22 de Abril (valor de 2014 - 557,91€), nas seguintes condições:

a) O valor do custo de obras de reabilitação de grau I e grau II, conforme especificação do anexo I é:

$$V1= 0,85V$$

b) O valor do custo de obras de reabilitação de grau III e grau IV, conforme especificação do anexo I é:

$$V2= 0,75V$$

Em que:

V é o custo da construção por m2 conforme o disposto no n.º2;

c) As obras são iniciadas no prazo máximo de 30 dias a contar da data do conhecimento da aprovação das operações urbanísticas.

d) Sem prejuízo do cumprimento das calendarizações aprovadas para execução das obras de reabilitação, as empresas de construção executam as obras de construção civil necessárias, de acordo com os prazos estipulados no anexo I.

3. As empresas de materiais de construção aderentes à Bolsa fornecem todos os materiais de construção para a reabilitação de imóveis, com um desconto de 20% em relação ao valor de venda ao público.

4. As empresas e técnicos aderentes à Bolsa dão resposta a todas as consultas que lhes são efectuadas através da Bolsa, num prazo de 15 dias, observando as seguintes condições:

a)As empresas de projectos e técnicos aderentes à Bolsa executam os projectos necessários à realização das obras de reabilitação dos imóveis de acordo com a tabela de preços constante do anexo II.

b) Os projectos necessários à realização das obras de reabilitação são realizados de acordo com os prazos constantes da tabela do anexo I.

5. As empresas e técnicos aderentes à Bolsa estão obrigados a comunicar à Câmara Municipal todos os pedidos que lhe forem apresentados pelos promotores de operações de reabilitação, remetendo-lhe, no prazo de cinco dias úteis contados da data do pedido, uma cópia do pedido apresentado.

ARTIGO 7.º

CONDIÇÕES DE ADESÃO À BOLSA

1. Os proprietários de imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana aderem à Bolsa nas seguintes condições:

a) É elaborado um contrato de promessa de compra e venda do imóvel à Câmara Municipal sendo o valor da transacção, o valor da avaliação do imóvel para efeitos de IMI, à data do contrato:

b) O contrato referido na alínea anterior é objecto de registo na CRP;

c) A Câmara tem o direito de cedência da sua posição contratual, não podendo o valor da venda do imóvel ser superior ao valor por ela contratado;

d) Para a realização das escrituras a Câmara emite uma certidão abdicando do exercício do seu direito de preferência.

2. Os proprietários de imóveis, as empresas de construção, de materiais de construção, de projectos e os técnicos candidatam-se à Bolsa mediante apresentação de ficha de candidatura e documentos anexos de acordo com o art.º 7º e Anexo III.

3. A selecção dos prestadores de serviços para integrarem a Bolsa é da exclusiva responsabilidade do Município de Vila Nova da Barquinha.

4. O Município de Vila Nova da Barquinha reserva-se o direito de excluir da base de dados e do sítio da internet as equipas que não apresentem proposta a 2 consultas consecutivas.

ARTIGO 8.º

CANDIDATURAS

1. Os proprietários dos imóveis candidatam-se mediante a apresentação de ficha de inscrição (anexo III) devidamente preenchida, acompanhada dos seguintes elementos que deverão ser entregues no Município de Vila Nova da Barquinha:

a) Planta de localização do prédio;

b) Certidão da CRP do prédio actualizada;

c) Caderneta predial actualizada do prédio;

2. As empresas de construção candidatam-se mediante a apresentação de ficha de inscrição (anexo III) devidamente preenchida, acompanhada dos seguintes elementos que deverão ser entregues no Município de Vila Nova da Barquinha:

a) Alvará de construção;

b) Comprovativo da capacidade de prestar um serviço integrado que inclua todos os trabalhos e fornecimentos necessários à execução de obras;

c) Curriculum da equipa técnica;

d) Portfolio de obras e projectos;

e) Apresentação comercial (facultativo);

3. As empresas de materiais de construção candidatam-se mediante a apresentação de ficha de inscrição (anexo III) devidamente preenchida, acompanhada dos seguintes elementos que deverão ser entregues no Município de Vila Nova da Barquinha:

a) Apresentação comercial da empresa.

4. As empresas de projecto e os técnicos candidatam-se mediante a apresentação de ficha de inscrição (anexo III) devidamente preenchida, acompanhada dos seguintes elementos que deverão ser entregues no Município de Vila Nova da Barquinha:

a) Curriculum da equipa técnica;

b) Portfolio de obras e projectos já executados.

SECÇÃO III

LOJA DA REABILITAÇÃO

ARTIGO 9.º

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

1. É criada pela Câmara Municipal a Loja da Reabilitação, adiante designada por Loja, que funciona no Edifício dos Serviços Municipais, a tempo parcial, em horário a afixar.

2. A Loja presta o apoio aos munícipes em todos os assuntos da reabilitação:

a) A Loja dá apoio técnico aos candidatos na instrução de processos de candidatura aos programas financeiros do estado de apoio à reabilitação.

b) A Loja dá apoio técnico aos candidatos, designadamente, na identificação das necessidades de intervenção no edifício e na organização processual de operações urbanísticas;

c) A Loja fornece informação sistematizada sobre procedimentos a adoptar em obras de conservação e no respectivo licenciamento;

d) A Loja fornece informação sistematizada sobre incentivos fiscais associados à reabilitação de imóveis conforme anexo IV;

3. A entrega das candidaturas faz-se na Loja da Reabilitação que elabora a informação para decisão da Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS

ARTIGO 10.º

IMI

1. A Câmara Municipal atribui aos proprietários o acesso aos apoios e incentivos fiscais de apoio à reabilitação urbana conforme anexo IV.

a) A Câmara Municipal pode isentar do imposto municipal sobre o património, os imóveis incluídos na Bolsa da Reabilitação durante um período de 3 anos.

b) A Câmara Municipal pode reduzir o valor do IMI relativo a operações urbanísticas de reabilitação de edifícios, de acordo com o grau de reabilitação efectuado, constante do anexo I.

2. Para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, a Câmara Municipal pode reduzir o imposto municipal sobre o património, aos imóveis em bom estado de conservação com utilização afecta à actividade de comércio e/ou serviços, durante um período de 3 anos renováveis.

3. A redução do imposto municipal sobre o património referida no número 2 pode atingir o limite máximo de 50%.

ARTIGO 11.º

TAXAS

1. A Câmara Municipal pode isentar o pagamento de taxas de licenciamento de operações urbanísticas, aos imóveis incluídos na Bolsa da Reabilitação.

2. A Câmara Municipal pode reduzir o valor das taxas de licenciamento de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios não incluídos na Bolsa de Reabilitação, de acordo com o grau de reabilitação efectuado.

SECÇÃO V

OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO

ARTIGO 12.º

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

1. Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente, realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no art.º 89º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e republicações e no art.º 55º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro e sequente republicação.
2. Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

ARTIGO 13.º

CONTROLO PRÉVIO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação de edifícios ou fracções localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente regulamento, o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro e republicações, no Decreto-Lei n.º 53/14 de 8 de abril, e demais legislação aplicável.

ARTIGO 14.º

ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO

1. A realização das operações urbanísticas, nos termos do presente artigo, deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente, as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de

protecção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, até 5 dias antes do início dos trabalhos, deve o promotor informar a Câmara Municipal dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa singular ou colectiva encarregue da execução dos mesmos.

ARTIGO 15.º

PROTECÇÃO DO EXISTENTE

1. A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reabilitação de edifícios, inseridos em áreas de reabilitação urbana, não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

2. As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.

3. Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre, declaração dos autores dos projectos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2, a fundamentação da sua não observância.

ARTIGO 16.º

INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE LICENCIAMENTO OU REJEIÇÃO DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício, ou de integração urbana.

SECÇÃO VI

NORMAS DE REABILITAÇÃO

ARTIGO 17.º

CONCEITOS

Para efeitos do presente Regulamento, considera-se:

Edifício degradado **-** Aquele que, independentemente da época de construção, não reúne as condições mínimas de habitabilidade, segurança e salubridade, nomeadamente por deficiência ou inexistência de:

i) Redes de distribuição de água, esgotos e electricidade;

ii) Instalações sanitárias;

iii) Fundações, estrutura e alvenarias adequadas, vãos e escadas;

iv) Revestimentos, pavimentos, coberturas e caixilharias adequadas a prevenir a entrada de humidade ou de outros agentes atmosféricos; ou simplesmente que apresente mau estado geral de conservação.

Obras de beneficiação **-** Obras que englobam as adaptações indispensáveis a realizar para que os edifícios possam desempenhar a função de habitação adequada, de acordo com as suas características e capacidade, podendo incluir o sistema de

distribuição predial de água e respectivos ramais, sistema de drenagem predial de águas residuais e respectivos ramais, sistema de distribuição instalações eléctricas interiores, ramais e baixadas eléctricas, a construção de rampas ou outras obras de adaptação destinadas a indivíduos portadores de deficiência ou mobilidade condicionada, bem como obras de ampliação.

Obras de conservação - Obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Obras de reparação – Os trabalhos necessários à eliminação de patologias que provoquem perdas de habitabilidade e conforto do imóvel.

Placa/chapa - Suporte publicitário, aplicado ou pintado em qualquer paramento visível e liso com ou sem emolduramento.

Vitrina - Mostrador envidraçado onde se expõem objectos à venda em estabelecimentos comerciais.

TÍTULO I

ESPAÇO PÚBLICO

ARTIGO 18.º

PAVIMENTOS

Nas Áreas de Reabilitação Urbana é interdita a destruição ou substituição de pavimentos tradicionais existentes, salvo por razões de melhoramento dos percursos pedonais, ou reposição das situações originais, reconhecidas pela Câmara Municipal.

ARTIGO 19.º

TAPUMES

1. Sempre que se efectuem obras de construção, estas são encerradas com tapumes em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação.
2. Sempre que necessário, constituem-se plataformas, vedações com corrimão ou cobertas que garantam ao público uma passagem

convenientemente protegida, devidamente sinalizada, com uma largura mínima de 1 m.

3. Sempre que necessário, é instalada sinalização necessária à circulação em segurança, de peões e automóveis.

4. O dono da obra é responsável pela reparação de danos causados no pavimento, que sejam provocados por erros, acções ou omissões decorrentes da instalação de tapumes.

ARTIGO 20.º

ESPLANADAS, SOMBRINHAS E OUTRO EQUIPAMENTO

A instalação de esplanadas nas Áreas de Reabilitação Urbana fica sujeita ao disposto no Regulamento Municipal de Esplanadas e Quiosques.

TÍTULO II

REVESTIMENTO VEGETAL

ARTIGO 21.º

REVESTIMENTO VEGETAL

1. Independentemente da natureza privativa do terreno, é proibido o derrube de espécies vegetais de valor estético assinalável nomeadamente, árvores classificadas, árvores de grande porte, e qualquer poda que altere a forma natural das espécies vegetais, sendo apenas permitida a poda de limpeza para supressão de ramos secos.

2. Nos espaços públicos existentes e a criar, a colocação de novas espécies arbustivas e arbóreas é objecto de estudos de arranjo urbanístico, desenvolvidos por arquitectos e arquitectos paisagísticos, devendo optar-se, preferencialmente, por espécies da flora tradicional e adaptadas à cultura mediterrânea.

TÍTULO III

USOS

ARTIGO 22.º

CRITÉRIOS GERAIS

1. Nas áreas de reabilitação urbana, apenas são permitidos usos compatíveis com a habitação e que contribuam para a vitalidade do tecido urbano e social da zona, e a conservação do carácter dos edifícios e morfologia urbana existente.
2. Consideram-se actividades incompatíveis com o uso habitacional, as seguintes:

a) Que produzam ruídos, fumos e resíduos que prejudiquem o uso habitacional ou agravem as condições de salubridade;

b) Que acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;

c) Que possam causar desqualificação do ambiente e da vivência urbana.

ARTIGO 23.º

USOS NÃO HABITACIONAIS

1. A instalação de usos não habitacionais fica sujeita às seguintes condições cumulativas:

a) É permitida, preferencialmente, ao nível do piso térreo da edificação;

b) Sempre que for possível, é feito um acesso independente aos pisos superiores, quando tenham outro uso.

2. A utilização total do edifício para um uso não habitacional é permitida no caso de instalação de equipamentos, empreendimentos turísticos, ou estabelecimentos de restauração e bebidas ou outros, de indiscutível importância para a revitalização urbana e ou para a reabilitação da edificação.
3. Em áreas predominantemente habitacionais, o licenciamento ou autorização para a instalação de cafés, cervejarias, restaurantes, snack-bar, e self-services, depende da observância de um horário de funcionamento, a aprovar pela Câmara Municipal.

4. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, a utilização industrial apenas é permitida desde que respeite a legislação em vigor, designadamente, o SIR e, preferencialmente, corresponda a uma actividade de tipo artesanal ou criativa.

TÍTULO IV

INTERVENÇÃO EM EDIFÍCIOS

ARTIGO 24º

INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS

1. As obras de reabilitação dos edifícios incluem, obrigatoriamente, a pintura exterior da totalidade do edifício, sempre que esta se encontre degradada.

2. A Câmara Municipal pode, em qualquer altura, determinar a reposição das características e materiais originais do edifício, sempre que tenham ocorrido modificações e adulterações causadas por intervenções incorrectas e ou de notória má qualidade, provocando a desfiguração e descaracterização arquitectónica, nomeadamente, ao nível das fachadas, dos elementos estruturais, da configuração dos telhados, da natureza e da cor dos materiais de revestimentos exteriores, podendo para tal determinar a apresentação de projecto das alterações necessárias.

ARTIGO 25.º

OBRAS DE DEMOLIÇÃO

1. Só é autorizada a demolição total de edifícios para construir de novo no mesmo local, quando se trate de edifício cuja fachada não possua qualquer elemento relevante a assinalar e preservar.

2. A demolição só é autorizada após aprovação do projecto pela Câmara Municipal, o qual deve ser instruído com fotografias das fachadas e dos seus pormenores construtivos.

ARTIGO 26º

OBRAS DE CONSERVAÇÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO

(Consolidação, correcção de dissonâncias), limpeza ou manutenção

1. As obras de conservação, restauro, reparação (consolidação, correcção de dissonâncias), limpeza ou manutenção, devem respeitar a traça original, características físicas e elementos arquitectónicos da edificação, pelo que ficam sujeitas às seguintes condições:

a) A substituição de materiais tradicionais relevantes é permitida nos casos em que a sua conservação ou restauro seja comprovadamente impraticável;

b) As reparações das coberturas não podem provocar alteração da sua forma e ou da altura existente;

c) A substituição dos telhados é permitida desde que seja mantida a forma, o volume, a inclinação e a aparência primitiva dos mesmos;

d) A substituição de cantarias é permitida, excepcionalmente, e quando comprovadamente as pedras apresentem degradação irrecuperável. Nestes casos, a substituição deve ser por pedras de iguais dimensões e características;

e) A substituição de portas e janelas é permitida, desde que se mantenham as proporções e o enquadramento dos vãos.

ARTIGO 27.º

OBRAS DE ALTERAÇÃO, AMPLIAÇÃO E RECONSTRUÇÃO

1. As obras de alteração, ampliação e reconstrução devem respeitar as características exteriores do conjunto, procurar uma integração tão perfeita quanto possível na envolvente, e ainda, ter em consideração a articulação necessária com o edifício objecto da intervenção.

2. São autorizadas soluções que recorram a linguagens, materiais e processos construtivos contemporâneos, desde que fique assegurado o disposto no número anterior, e que sejam preservados os elementos arquitectónicos, estruturais, plásticos ou decorativos mais expressivos e de valor patrimonial tais como

cantarias, relevos em massa, revestimento das paredes, dimensões dos vãos, materiais, cores, chaminés, telhados e cimalhas.

3. É obrigatória a reparação exterior de todo o edifício, designadamente a pintura, ainda que a intervenção não abranja a totalidade do mesmo.

4. É obrigatória a consolidação da estabilidade do edifício e dos seus elementos arquitectónicos característicos, não devendo a solução encontrada afectar a estabilidade dos edifícios confinantes.

5. Em regra, a construção de caves apenas é permitida se a sua utilização for para estacionamentos, áreas técnicas e arrecadações.

6. A ampliação em altura, dos edifícios abrangidos pelo presente Regulamento, pode ser autorizada se for comprovada a sua necessidade para os usos pretendidos. A autorização eventual da elevação da altura pré-existente fica sujeita a uma apreciação caso a caso, podendo ser aceite desde que:

a) Não prejudique a envolvente;

b) Seja sempre respeitada a altura predominante no conjunto envolvente, sem prejuízo da aplicação do artigo 59.º do RGEU, e do disposto no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de Abril, não sendo factor constitutivo de direitos a eventual existência de edifício ou edifícios que a excedam.

ARTIGO 28.º

OBRAS DE CONSTRUÇÃO DE RAÍZ

1. São autorizadas construções de raiz:

a) Em falhas da malha urbana, entendendo-se por falha na malha urbana o espaço não edificado, geralmente entre duas construções e confinante com a via pública;

b) Como fecho e reabilitação de quarteirões inacabados e ou com substituição de traseiras desqualificadas por novas frentes urbanas.

2. A construção a realizar deve integrar-se e respeitar as características exteriores do conjunto envolvente, nomeadamente, tipologias, alinhamentos e alturas das construções adjacentes.

3. São permitidas soluções arquitectónicas que recorram a linguagens, materiais e processos construtivos contemporâneos, desde que fique assegurado o disposto no número anterior.

4. As obras de construção ficam sujeitas às seguintes condições:

a) Em regra, os alinhamentos são os definidos pelas construções adjacentes e não podem romper a malha pré-existente;

b) A altura da edificação é a resultante da volumetria predominante no conjunto envolvente, sem prejuízo da aplicação do artigo 59.º do RGEU, e do disposto no art.º 3º do Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de Abril, não sendo factor constitutivo de direitos, a eventual existência de edifício ou edifícios que a excedam.

5. Em caso de reconhecido interesse municipal, pode ser autorizada uma altura superior à dos edifícios confinantes, sendo que a solução arquitectónica não pode negligenciar a valorização do sítio, a protecção de edifícios classificados, vistas e perspectivas.

TÍTULO V

ELEMENTOS DA CONSTRUÇÃO

ARTIGO 29.º

COBERTURAS E REMATES DE COBERTURAS

1. Não são permitidas novas coberturas com inclinação superior a 45º.

2. Para revestimento de coberturas, em regra, é utilizada telha em barro à cor natural, sendo outro tipo de materiais, visto caso a caso.

3. O algeroz deve ser escondido pelo beirado ou pela platibanda.

4. No caso das coberturas em telha, o remate de empenas é, preferencialmente, feito com telha de cumeeira ou telhão de barro de meia-cana, assente sobre a parede, protegendo-a.

5. Nos edifícios de arquitectura contemporânea as coberturas podem ser inclinadas, em terraço, ou verdes

ARTIGO 30.º

REVESTIMENTOS EXTERIORES

1. Na reabilitação de edificações existentes são aplicados nos paramentos de fachadas, empenas, tardoz e muros, unicamente rebocos lisos e afagados, de argamassa de cimento e areia ou cal e areia, pintados ou caiados.

2. No revestimento exterior de fachadas e muros é proibida a aplicação de rebocos tipo tirolês ou similar e de tintas texturadas.

3. No exterior de edificações novas ou do troço de ampliação de edificações existentes, podem ser utilizados revestimentos a pedra natural, artificial e ou derivados, desde que de aparência semelhante aos acabamentos predominantes no local, nomeadamente a pedra da região, o reboco caiado, as texturas e as cores, mediante a prévia apreciação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

4. No revestimento exterior de edificações novas, ou do troço de ampliação de edificações existentes podem, ainda, aplicar-se revestimentos cerâmicos vidrados, não vidrados, desde que os mesmos visem o enriquecimento plástico do edifício e um efeito estritamente decorativo, e sejam submetidos à prévia apreciação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

5. A marcação de socos, cunhais ou pilastras, molduras de vãos e cornijas, cimalhas, contra-beirados, remates, etc., é feita em cantaria de pedra calcária bujardada ou amaciada, ou em massa lisa e saliente, no mínimo 2 cm da parede, caiada ou pintada.

6. Os socos, quando previstos, devem ter uma altura média não inferior a 60 cm.

7. As pilastras e cunhais, quando previstos, devem ter uma largura mínima de 30 a 40cm.

ARTIGO 31.º

BALANÇOS SOBRE A VIA PÚBLICA

1. São proibidos corpos balançados fechados sobre a via pública.

2. Nos pisos superiores, podem construir-se janelas com sacadas ou varandas salientes até 0,50m do plano de fachada.

3. Em regra, não é permitida a aplicação de qualquer tipo de alpendre sobre a via pública (elementos rígidos com predomínio da dimensão horizontal, fixos aos paramentos das fachadas e com função decorativa e de protecção contra agentes climatéricos).

ARTIGO 32.º

GUARNECIMENTO DE VÃOS

1. O guarnecimento de vãos deve ser em cantaria de pedra calcária rija, bujardada ou amaciada, com uma largura que poderá variar entre os 12cm e os 20cm, ou em massa pintada com a mesma largura e, no mínimo, 2cm saliente em relação ao plano de fachada.

2. Não é permitida a pintura ou caiação, de cantarias de pedra em guarnição de portas e janelas exteriores, socos, cunhais, etc., assim como a sua cobertura por reboco ou outro acabamento. Exceptuam-se os casos onde, por questões de conservação e manutenção das referidas cantarias, haja que protegê-las.

3. Não é permitida a aposição de quaisquer elementos sobre cantarias.

4. Não é permitido o uso de lâminas de pedra, colocadas a cutelo, como remate dos vãos.

5. Não é permitido o uso de mármore nos guarnecimentos de vãos, peitoris de janelas, socos, cunhais, etc.

6. As soleiras de portas exteriores e degraus devem ser em cantaria de pedra calcária rija da região, maciça (3cm de espessura) com acabamento bujardado ou amaciado.

ARTIGO 33.º

PORTAS, JANELAS E OUTROS VÃOS

1. Para efeitos do presente artigo, as portas e janelas exteriores referem-se tanto às das fachadas fronteiras, como às das laterais e posteriores.

2. As portas e janelas são, preferencialmente, de desenho tradicional local, com a respectiva área envidraçada subdividida por travessas e pinázios finos; a proposta de outros desenhos tem de ser previamente aprovada pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

3.Podem ser utilizadas portas e janelas exteriores em alumínio lacado, ferro, PVC, ou outro material adequado, e desde que respeitem o desenho original.

4. É proibido o uso de alumínio à cor natural ou anodizado bronze ou preto.

5. As janelas de peito devem ser colocadas no interior do vão (no mínimo, 5cm da face exterior da parede), a fim de evitar a acumulação de água e a sua infiltração.

6. Podem utilizar-se óculos, frestas, e outros vãos, desde que sejam tomados em consideração os ritmos e proporções do edifício, e se integrem de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitectónica da fachada e respectiva envolvente urbana.

7. São proibidas marquises nas fachadas, excepto no caso de fachadas interiores para quintais e mediante parecer prévio da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

ARTIGO 34.º

MONTRAS

1. A constituição de montras, incluindo as resultantes de vãos de portas adaptados, deve manter a proporção, estrutura, e modelação, integrando-se de forma harmoniosa e equilibrada na composição arquitectónica da fachada e respectiva envolvente urbana.

2. A caixilharia pode ser substituída por vidro rochedo sem caixilho ou com caixilho de cor idêntica à das portas e aros dos restantes vãos do edifício.

3. Nos edifícios existentes os vãos de janelas podem ser adaptados a montras, com remoção integral dos panos de peito até ao pavimento, e ampliação do seu guarnecimento.

4. É proibida a projecção de montras salientes das paredes de fachada.

5. O envidraçado das montras deve ser colocado cerca de 5cm recuado em relação ao plano marginal dos edifícios.

ARTIGO 35.º

ESTORES E PORTADAS

Preferencialmente, são utilizadas para obscurecimento, portadas interiores, sendo interdito o uso de estores de plástico com caixa exterior e calhas de estore de alumínio anodizado na cor natural.

ARTIGO 36.º

GRADEAMENTOS EM JANELAS, PORTAS E MONTRAS

1. É autorizada a colocação de gradeamentos em vãos de janelas, portas ou montras desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Os gradeamentos sejam fixos, de enrolar, de abrir ou de correr desde que totalmente colocados no interior do vão respectivo, sem qualquer sobreposição às cantarias, e sem qualquer elemento saliente, nomeadamente ferragens, calhas, folhas e caixas de tambor dos gradeamentos de enrolar;

b) Os gradeamentos metálicos sejam pintados.

2. O tipo de gradeamento, cor, sistema e local de fixação, deve ser submetido a prévia apreciação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

TÍTULO VI

ELEMENTOS COMPLEMENTARES DA CONSTRUÇÃO

ARTIGO 37.º

AR CONDICIONADO

1. A colocação de aparelhos de ar condicionado só é permitida em locais não visíveis da via pública, preferencialmente escondidos atrás de platibandas, nos terraços, nos logradouros, pátios e quintais.

2. Pode ser autorizada a aplicação de aparelhos de ar condicionado nas fachadas dos edifícios, desde que integrados no interior das sacadas, escondidos por elementos engradados, ou pintados de cor idêntica à respectiva parede de fundo ou à dos próprios gradeamentos.

3. Caso não seja possível a solução descrita no número anterior, pode ser autorizada a inviabilização de um vão (desde que o aparelho fique escondido, nomeadamente por gradeamento) e, em última instância, a abertura da fachada para nela se embutir o referido aparelho.

4. É proibido o escoamento de aparelhos de ar condicionado nas fachadas ou para os arruamentos, devendo este fazer-se através de ligação à rede de esgotos do edifício.

5. Os edifícios novos ou sujeitos a reabilitação profunda devem prever no respectivo projecto de arquitectura, o lugar para os aparelhos exteriores a instalar.

ARTIGO 38.º

SAÍDAS DE FUMOS, VENTILADORES E GRELHAS DE AREJAMENTO

1. As saídas de fumos são obrigatoriamente feitas por chaminés de alvenaria construídas sobre as coberturas do edifício.

2. A colocação de ventiladores é feita em locais não visíveis a partir dos arruamentos, ou na sua impossibilidade, deverão os mesmos ser ocultados por engradamento, pintado à cor da fachada.

3. A instalação de grelhas de arejamento nas fachadas é permitida desde que sejam à cor da fachada e em caves, sejam colocadas, 0,40m acima do nível do pavimento exterior.

ARTIGO 39.º

ANTENAS E CABOS DE ELECTRICIDADE E TELEFONE

1. É proibida, em edificações novas, a colocação de cabos de infra-estruturas de electricidade ou de telecomunicações nas fachadas dos edifícios.

2. A colocação de antenas parabólicas ou outras, só é permitida em locais não visíveis da via pública.

ARTIGO 40.º

VITRINAS

1. É permitida a colocação de vitrinas nas fachadas de estabelecimentos comerciais, desde que se integrem harmoniosa e equilibradamente no conjunto da fachada do edifício, e em conformidade com as condições seguintes:

a) Não tenham um balanço superior a 0,25m nem uma distância ao solo inferior a 0,40m;

b) Não tenham altura superior a 1,50m;

c) Sejam aplicadas nas fachadas do piso térreo no espaço de fachada correspondente aos respectivos estabelecimentos comerciais;

d) Não sobreponham cunhais, pilastras, frisos, socos, emolduramentos de vãos e elementos arquitectónicos característicos ou estruturais.

2. É permitida a instalação de iluminação no interior das vitrinas, desde que não afecte a correcta leitura da arquitectura do edifico, nem constitua um elemento de agressão ao ambiente urbano.

ARTIGO 41º

NÚMEROS DE POLÍCIA

1. A colocação de números de polícia deve ser feita, preferencialmente, na verga de guarnição do vão passível de ser numerado, em posição central.

2. A colocação do número de polícia pode ainda ser feita directamente no reboco, logo acima da verga ou do vão, em posição central, ou lateralmente em relação ao vão, junto ao canto superior esquerdo ou direito, conforme seja mais facilmente visível e legível, a distância não superior a 15 cm.

3. São proibidos tipos de numeração autocolante, de carácter provisório.

5. Na ARU de Vila Nova da Barquinha o material das placas de números de polícia deve ser, preferencialmente, em pedra e na ARU de Tancos em azulejo de fundo branco com a numeração na cor azul.

ARTIGO 42.º

TOLDOS

1. A instalação de toldos na fachada não deve perturbar a sua correcta leitura, nem provocar obstrução de perspectivas panorâmicas, afectar a estética ou o ambiente, assim como a sua

colocação deverá obedecer a regras de sobriedade e de relação de escala com os edifícios, de tal modo, que não se tornem elementos dissonantes da arquitectura e da paisagem urbana.

2. É autorizada a colocação de toldos nas condições seguintes:

a) Sejam desmontáveis e ou rebatíveis

b) Cubram apenas um único vão;

c) Tenham as seguintes dimensões máximas e mínimas:

c1) A largura mínima seja a correspondente à largura interior do vão respectivo e, a máxima a correspondente ao somatório do vão, respectiva gola e guarnecimento, acrescido de 0,40m para cada lado do mesmo;

c2) A altura mínima seja de 2,0m contados do solo à parte inferior da sanefa; no caso de a largura do passeio, o permitir, o balanço máximo deve permitir um espaço livre em relação ao seu limite externo, não inferior a 0,50m.

d) A instalação do toldo não exceda os limites da frente do estabelecimento a que pertença e ultrapasse o nível do seu tecto;

e) A sua colocação na fachada não se sobreponha a qualquer elemento da arquitectura do edifício;

3. A cor e a forma dos toldos estão sujeitas à apreciação da Câmara Municipal, bem como a publicidade impressa.

ARTIGO 43.º

PUBLICIDADE EXTERIOR

1. A colocação de mensagens publicitárias é regulada pelo disposto no Regulamento Municipal de Publicidade e Propaganda de Vila Nova da Barquinha.

2. A publicidade deve cumprir, para cada edifício, regras de conjunto no que se refere a dimensões, cores, material e iluminação.

3. Nas ARU de Vila Nova da Barquinha e Tancos, apenas é permitida a instalação de suportes publicitários do tipo chapa ou placa, tabuleta, letras soltas ou símbolos nas seguintes condições:

a) Desde que as dimensões da chapa ou placa não sejam superiores a 1m2 e a espessura a 7cm;

b) Desde que as dimensões da tabuleta não sejam superiores a 0,60m de altura e de balanço e, quando a largura do passeio permitir, deixem um espaço livre de 0,50m relativamente ao seu limite exterior, e uma distância mínima ao nível do solo de 2,60m e de 3m a outra tabuleta de instalação permanente;

c) A aplicação de letras soltas ou símbolos, directamente sobre os paramentos das fachadas tenham as dimensões máximas de 0,40m de altura e 0,10m de saliência; a distância destas ao nível do solo não pode ser inferior a 2,0m.

d) Os materiais a utilizar sejam madeira à vista ou pintada, chapas metálicas pintadas a esmalte, chapas à base de ligas de latão, bronze ou cobre, e placas de acrílico transparente.

e) Não sobreponham cunhais, emolduramentos de vãos (portas, janelas ou montras), bases e gradeamentos ou outras zonas vazadas de varandas, cornijas e outros elementos com interesse na composição arquitectónica das fachadas;

f) Não ultrapassem o nível do piso do 1.º andar dos edifícios, excepto quando se trate de suportes publicitários do tipo placa em material transparente ou da cor da fachada e com inscrições de cor escura, ou letras soltas ou símbolos.

g) Nos casos em que acima do piso térreo exista mais do que um estabelecimento ou empresa, seja instalado junto à respectiva porta de acesso, um único suporte para instalação conjunta de toda a publicidade necessária.

4. Nos imóveis classificados ou em vias de classificação é proibida a colocação de anúncios, cartazes ou outro tipo de material informativo, sem autorização da Direcção Geral do Património, nos termos da legislação aplicável.

ARTIGO 44.º

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

O presente Regulamento não derroga os direitos conferidos pelas licenças, aprovações ou autorizações válidas, ainda que não tituladas por alvará, concedidas pela Câmara Municipal antes da sua entrada em vigor.

ARTIGO 45.º

CASOS OMISSOS

Todos os casos omissos são resolvidos pontualmente pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha nos termos da legislação aplicável.

ARTIGO 46.º

PRAZO DE VIGÊNCIA E CADUCIDADE

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação no Diário da República.