

PROJECTO DE REGULAMENTO DE REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE TORRES NOVAS

PREÂMBULO

Considerando que a Câmara Municipal de Torres Novas aprovou recentemente o seu programa de acção para os próximos oito anos, “Torres Novas.pt – ponte para todos”, programa de índole concelhia, mas onde a recuperação do centro histórico tem referência prioritária no âmbito da perspectiva da Cidade Criativa que se pretende implementar e que, neste contexto, se entende fundamental assumir o município um papel interveniente e activo na promoção de dinâmicas, quer privadas, quer empresariais que fomentem uma intervenção apoiada e acompanhada.

Considerando que o referido programa – “CHERE - Centro Histórico em Requalificação Estratégica” - tem como objectivo afirmar de um modo claro a vontade inequívoca e quiçá determinante da autarquia em promover apoios claros e objectivos para que os torrejanos, conseguidos os objectivos, voltem a rever-se num Centro Histórico dinâmico, participado e com ofertas de serviços e pequeno comércio em que valha a pena acreditar.

Considerando que o CHERE é um desafio para todos, porque suportado com o dinheiro de todos mas, muito especialmente, virado para a juventude que terá uma oportunidade de ser parte integrante de uma revitalização que se quer urbana, mas também social.

Considerando que o CHERE terá uma área de intervenção bem definida e exclusiva do Centro Histórico de Torres Novas, dando prioridade à promoção da habitação, à promoção das actividades nas áreas da restauração e bebidas e ao reforço do comércio já existente.

Considerando que a Câmara Municipal apoiará técnica e financeiramente projectos de intervenção e acção que se insiram no espírito do objectivo subjacente ao CHERE.

Atento o quadro legal de atribuições das Autarquias Locais, fixado na Lei 159/99, de 14 de Setembro e na Lei 169/99, de 18 de Setembro, na redacção conferida pela Lei 5-A/02, de 11 de Janeiro, nos termos do qual, compete aos Municípios prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações promovendo, designadamente, pela defesa e protecção do património arquitectónico, ambiente, e qualidade de vida dos munícipes, é criado, pelo presente regulamento, um conjunto de medidas que assentam, essencialmente, na atribuição de apoios técnico, jurídico e financeiro e ainda no

reconhecimento de benefícios de ordem fiscal, com vista à reabilitação do património construído, constituindo um estímulo ao mercado do arrendamento, à revitalização da zona histórica e, simultaneamente, devolver àqueles edifícios condições de habitabilidade.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, e ainda de acordo com o disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 13.º e das alíneas c) e e) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e em conformidade com a deliberação tomada em reunião da Câmara Municipal de 31 de Janeiro de 2008, é presente, em cumprimento do disposto no artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, para apreciação pública, pelo período de 30 dias, o projecto de Regulamento Municipal que a seguir se apresenta:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

(Norma Habilitante)

O presente regulamento tem o seu suporte legal, genericamente no art 241º da Constituição da República Portuguesa e na alínea a) do nº 2 do art 53º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, republicada pela Lei nº 5-A/02, de 11 de Janeiro, rectificada pelas Declarações de Rectificação nºs 4/02 e 9/02, de 06 de Fevereiro e 05 de Março e especificamente na alínea d) do art 11º da Lei nº 2/2007, de 15 de Janeiro.

Artigo 2º

(Âmbito de Aplicação)

1. O presente Regulamento de Requalificação do Centro Histórico de Torres Novas, adiante designado por regulamento, aplica-se ao Centro Histórico de Torres Novas, definido no Plano Director Municipal como área a Preservar – UC1 e UC2, da Planta F3 (Anexo I).

2. O presente regulamento tem natureza especial em relação à legislação e planos municipais de ordenamento do território em vigor.

Artigo 3º

(Objecto)

O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à atribuição de apoios a prestar pelo Município de Torres Novas, ao abrigo do programa CHERE – Centro Histórico em Requalificação Estratégica, os quais assentam, em duas vertentes de intervenção: vertente urbana e vertente social. Essas vertentes abrangerão, nomeadamente:

I - Vertente Urbana

- a) Recuperação das fachadas e coberturas de edifícios;
- b) Recuperação do interior de edifícios com vista a um objectivo definido pelo proponente e aceite pela autarquia;
- c) Dinamização dos espaços públicos.

II - Vertente social

- a) Promoção da habitação permanente no centro histórico;
- b) Implementação de actividades nas áreas de restauração e bebidas;
- c) Implementação de actividade comercial desde que inovadora, ao nível das novas tecnologias;
- d) Implementação de actividades na área do artesanato, da cultura e do turismo;
- e) Reforço da dinâmica comercial dos actuais estabelecimentos.

Artigo 4º

(Regras Aplicáveis às Operações Urbanísticas)

Para efeitos das competentes operações urbanísticas, são aplicáveis as normas legais e regulamentares sobre a matéria.

CAPÍTULO II

DA ATRIBUIÇÃO DE APOIOS

Artigo 5º

(Âmbito)

Serão alvo de apoio do programa CHERE, os projectos integrados apresentados na autarquia que visem, pelo menos, uma das vertentes expressas no Artigo 3º, podendo revestir, designadamente, o aspecto técnico, jurídico e financeiro.

Artigo 6º

(Apoio Técnico)

Quando apresentado um projecto integrado que vise os objectivos do programa CHERE, a autarquia disponibilizará o necessário apoio técnico ao nível do aconselhamento, seja no âmbito da arquitectura ou no da engenharia.

Artigo 7º

(Apoio Jurídico)

Ao nível da aquisição ou do aluguer de imóveis na área pré-definida abrangida pelo programa CHERE a autarquia disponibilizará o necessário aconselhamento jurídico.

Artigo 8º

(Apoio Financeiro)

As participações financeiras a atribuir pela autarquia revestem as seguintes modalidades:

- a) 400,00 euros por cada m² de área de intervenção em imóveis abrangidos pelo previsto na alínea b) do ponto I e na alínea a) do ponto II, do Artigo 3º;
- b) 300,00 euros por cada m² de área de intervenção em espaços destinados às actividades previstas nas alíneas b), c), e d) do ponto II, do Artº 3º;
- c) Para os casos previstos na alínea e) do ponto II, do Artigo 3º, a autarquia disponibilizará um apoio financeiro até aos 5.000,00 euros, exclusivamente em obras de conservação previstas na alínea a) do ponto I, do mesmo artigo;
- d) O apoio global previsto na alínea a) do presente artigo não pode ultrapassar, por projecto, o montante de 20.000,00 euros;

e) O apoio global previsto na alínea b) do presente artigo não pode ultrapassar os 15.000,00 euros por projecto;

f) Para as intervenções previstas nas fachadas e/ou coberturas dos imóveis, o apoio financeiro não ultrapassará os 2.500,00 euros competindo à Câmara fixar o valor da comparticipação em função da intervenção que vier a ser exigida, bem como da qualidade do projecto global;

g) Em relação à alínea e) do ponto II, do Artigo 3º, a autarquia disponibilizará uma verba de 15.000,00 euros/ano para promoção de eventos na zona histórica, em parceria com associações ou grupos de comerciantes sediados no Centro Histórico;

h) Em relação à alínea a) do ponto II, do Artigo 3º, será atribuído um subsídio de 1.250,00 euros por cada recém-nascido às mães que confirmem, através de declaração da respectiva Junta de Freguesia, residir no Centro Histórico aquando do nascimento, há pelo menos um ano;

i) Será atribuído um valor mensal a título de apoio ao arrendamento, em função da especificidade do projecto apresentado, em valores que não ultrapassem os 20% do valor da renda, nos primeiros 3 anos de residência ou de actividade, até ao limite de 250,00 euros mensais.

CAPÍTULO III

DO PAGAMENTO DAS COMPARTICIPAÇÕES

Artigo 9º

(Pagamento das Comparticipações Financeiras)

O pagamento das comparticipações financeiras será efectuado do seguinte modo:

a) Quando for imposta intervenção nas fachadas ou nas coberturas do imóvel, o pagamento será feito, no prazo de 60 dias, após a confirmação feita pelos serviços municipais de que a obra está concluída;

b) A comparticipação prevista na alínea h) do Artigo 8º, será paga até 90 dias após o nascimento da criança, mediante a apresentação da respectiva certidão de nascimento;

c) Para os restantes casos de comparticipações financeiras os pagamentos serão feitos nos seguintes termos:

- 1/3 do montante será atribuído no acto da assinatura de protocolo com a autarquia;

- 1/3 do montante será atribuído trinta dias após a abertura do estabelecimento comercial, ou após a ocupação, se o destino do imóvel for a habitação;
- 1/3 do montante será atribuído um ano após o pagamento da segunda tranche da participação atribuída;

CAPÍTULO IV

DAS CANDIDATURAS

Artigo 10º (Beneficiários)

1 - Podem candidatar-se ao programa CHERE Pessoas Singulares ou Colectivas.

2 - As pessoas singulares terão de fazer prova através de declaração de IRS que usufruem um rendimento anual não inferior a 5.000,00 euros.

3 – Poderão ser admitidas, a título excepcional, candidaturas de pessoas singulares com rendimentos inferiores aos indicados na cláusula anterior, as quais, serão analisadas e decididas, caso a caso, pela Câmara Municipal.

Artigo 11º

(Garantias)

1 - Para garantia dos apoios previstos no Artigo 8º, o candidato terá que apresentar garantia bancária pelo montante da participação atribuída pela autarquia ou hipoteca.

2 - As garantias referidas no nº 1, só serão anuladas no seu todo, cumpridas as normas contratuais, dois anos após a abertura oficial do estabelecimento comercial ou da ocupação do imóvel quando o seu destino for a habitação.

Artigo 12º

(Contrato)

Quando a candidatura for apresentada na autarquia e desta mereça aprovação em reunião de câmara, serão, em simultâneo, aprovadas as normas que regerão os apoios a atribuir na situação em concreto, as quais, serão consubstanciadas num contrato escrito a celebrar entre os intervenientes - município e candidato.

Artigo 13º

(Conteúdo do Contrato)

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

- a) Identificação do beneficiário ou beneficiários;
- b) Identificação do edifício ou edifícios, se se tratar de requalificação de um conjunto edificado;
- c) Identificação de todas as despesas elegíveis objecto de comparticipação financeira;
- d) Valor da comparticipação financeira atribuída;
- e) Prazo para a realização das obras.

Artigo 14º

(Obrigações dos beneficiários)

Todas as comparticipações financeiras atribuídas ficam sujeitas à verificação da sua utilização em conformidade com o projecto de investimento, não podendo os bens com elas adquiridos ser desviados para outros fins, nem locados, alienados ou por qualquer modo onerados, no todo ou em parte, sem autorização prévia da Câmara Municipal.

Artigo 15º

(Incumprimento do Contrato)

1 - O não cumprimento, por parte do beneficiário ou beneficiários, de qualquer das obrigações fixadas no contrato celebrado com o Município de Torres Novas nos termos do artigo 12.º, confere à Câmara Municipal o direito de suspender os pagamentos acordados, bem como, exigir a devolução dos já efectuados, recorrendo para tal, se necessário, às garantias referidas no Artigo 11º.

2 - O disposto no número anterior não prejudica o direito do Município resolver o contrato, nos termos gerais de direito.

Artigo 16º

(Outras Condições)

A atribuição de apoios técnico e jurídico, a prestar no âmbito do programa CHERE, só será possível após autorização prévia da câmara, mediante a apresentação, por parte do candidato, de um projecto de intenções ou de um estudo prévio.

Artigo 17º

(Pedido de Candidatura)

1- O pedido de candidatura às comparticipações financeiras deverá ser apresentado à Câmara Municipal acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Requerimento;
- b) Cópia do Bilhete de Identidade;
- c) Cópia do Cartão de Identificação Fiscal;
- d) Documentação relativa ao rendimento anual do agregado familiar (Modelo do IRS), quando exigível;
- e) Certidão actualizada da descrição predial do edifício ou edifícios abrangidos pelas obras de requalificação e caderneta predial;
- f) Declaração do candidato discriminando a situação de cada fogo quanto ao seu uso, e se se encontram devolutos ou arrendados;
- g) Memória descritiva e orçamento detalhado das obras a efectuar, bem como, o respectivo projecto de arquitectura, quando exigível;
- h) Planta de localização;
- i) Levantamento fotográfico das áreas de intervenção.

2 – A entidade competente pela instrução do processo de candidatura, poderá solicitar ao beneficiário a junção de outros documentos não previstos nos números anteriores, com vista ao esclarecimento de dúvidas que possam surgir.

Artigo 18º

(Prazo de Entrega das Candidaturas)

1 - Os pedidos de candidatura às comparticipações financeiras deverão ser apresentados de 1 de Outubro de 2008 a 31 de Outubro de 2009.

2 - O prazo referido no nº 1, será eventualmente prorrogável, por deliberação camarária.

Artigo 19º

(Comissão de Análise dos Projectos Integrados)

1 - A análise dos projectos integrados no Programa CHERE ficará a cargo da Comissão de Análise dos Projectos Integrados (CAPI), a qual é constituída pelos seguintes membros:

- a) Presidente da Câmara ou por quem este delegar;
- b) Director do Departamento de Administração Urbanística;
- c) Director do Departamento de Obras e Serviços Urbanos;
- d) Técnico Superior competente em função da natureza do projecto apresentado.

2 - A CAPI remeterá à Câmara, para deliberação, o(s) projecto(s) acompanhado(s) do seu parecer.

Artigo 20º

(Cartão Municipal do Residente no Centro Histórico)

Aos residentes no Centro Histórico de Torres Novas será atribuído o “**Cartão Municipal do Residente no Centro Histórico**”, o qual, lhes conferirá os seguintes benefícios:

- a) Redução do pagamento pela utilização de Equipamentos Municipais;
- b) Descontos na utilização dos Transportes Urbanos Torrejanos (TUT);
- c) Facilidade de acesso ao estacionamento em condições a definir, caso a caso.

CAPÍTULO V

DAS ISENÇÕES

Artigo 21º

(Taxas de Ocupação do Domínio Público)

1 - A Câmara isentará, na totalidade, o pagamento das taxas de ocupação do domínio público para todo o tipo de esplanadas já existentes ou a implantar, sem prejuízo do parecer prévio da CAPI devidamente deliberado em reunião de Câmara.

2 – A isenção prevista no número anterior pode ficar dependente da obrigatoriedade de intervenção nas fachadas e nas coberturas do(s) imóvel(is) ao(s) qual(is) as esplanadas se encontram afectas.

Artigo 22º

(Taxas Urbanísticas)

Os beneficiários do programa CHERE ficam isentos do pagamento de todas as taxas urbanísticas, nos termos definidos no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação em vigor.

Artigo 23º

(Impostos)

Os beneficiários do programa CHERE ficam isentos do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), durante 3 anos, nos termos dos nºs 2 e 3 do artigo 12.º da Lei 2/2007, de 15 de Janeiro.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 24º

(Cobertura Orçamental)

- 1 – A dotação anual para o Programa CHERE será fixada nas Grandes Opções do Plano.
- 2 – As verbas globais fixadas para cada ano serão acrescidas dos saldos apurados nos anos anteriores.

Artigo 25º

(Dúvidas e Omissões)

Os casos omissos e as dúvidas que se suscitarem na aplicação das disposições do presente Regulamento, serão objecto de resolução, caso a caso, pela Câmara Municipal.

Artigo 26º

(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor quinze dias após a sua aprovação pela Assembleia Municipal.

