

INFORMAÇÃO

DE | DU

PARA | Reunião de Câmara

27/21

S/referência

S/comunicação

N/referência

Data

Bragança, 18 de janeiro de 2021

PARECER

DESPACHO

APROVADO EM REUNIÃO DE
CÂMARA DE 25/01/2021
BRAGANÇA, 25/01/2021
A COORD. TÉCN. DA DPIU,
Edite Freitas

Agendar para a próxima Reunião de Câmara.

O Presidente da Câmara Municipal,

18/01/2021,

Francisco

ASSUNTO: Proposta de alteração do Código Regulamentar

Com a maior preocupação da construção civil em encontrar soluções que promovam a eficiência energética dos edifícios, e ao mesmo tempo reduzir os custos da construção, o recurso a novos materiais de construção tem posto em causa a integridade e o enquadramento arquitetónico e urbanístico das povoações, nomeadamente do meio rural. A reabilitação de edifícios antigos alterou o paradigma da construção civil, dando origem à reabilitação sustentável "low cost". Exemplo nítido desse facto é aplicação de coberturas em chapa. Com as mais diversas formas e cores, e a ausência de acabamentos adequados na aplicação desses materiais, o seu uso tem descaracterizado as localidades.

No entanto, o facto de serem também soluções muito económicas, conjugado com a necessidade de reabilitar o edificado, cada vez mais degradado no meio rural, torna-se necessária a regulação da sua utilização, através da adaptação da regulamentação municipal, atualmente omissa quanto à aplicação destas novas soluções construtivas. Pretende-se, assim, estabelecer regras relativas a estas matérias, dada a necessidade de conciliar as novas soluções construtivas com o traço arquitetónico tradicional dos núcleos urbanos das aldeias.

Da mesma forma, pretende-se atualizar os valores mínimos de referência das estimativas orçamentais aplicáveis às operações urbanísticas. Os atuais valores foram definidos em Reunião de Câmara de 25/01/1999, e não foram atualizadas desde então, para além de só terem sido definidos dois valores (52.000\$00 para edifícios de habitação, e 30.000\$00 para outros tipos de uso).

34

Pretende-se também ampliar o conceito de “obra de escassa relevância”, de forma a incluir pequenas obras de alteração ou de beneficiação de edifícios que não justificam o controlo prévio por parte do município.

Pretende-se ainda colmatar algumas lacunas no que diz respeito a outras normas técnicas aplicáveis à edificação.

Assim, conforme previsto no n.º 2 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, propõem-se as seguintes alterações ao artigo “B-1/8.º - Obras de escassa relevância urbanística”:

“Artigo B -1/8.º - Obras de escassa relevância urbanística

1 - Para além das obras previstas nas alíneas a) a h) do n.º 1 do artigo 6.º-A do RJUE e ao abrigo da alínea j) do mesmo número, são consideradas obras de escassa relevância urbanística:

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...);

e) (...);

f) A substituição de caixilharias, desde que mantenham a cor, dimensão e formato das existentes;

g) A substituição de madeiramento de coberturas inclinadas, por material idêntico ou por elementos pré-fabricados de betão ou metálicos, desde que tal não implique a alteração da configuração, altura, inclinação ou revestimento do telhado nem ponha em causa a estrutura resistente do edifício, nem a sua cêrcea;

h) (...);

i) (...);

j) (...);

k) As alterações de fachada no âmbito do Regime da Publicidade e Ocupação do Espaço Público previstas no diploma “Licenciamento Zero”;

l) Introdução de pequenos elementos nas fachadas, designadamente grelhas de ventilação ou elementos decorativos até 400cm²;

m) Instalação de equipamentos e respetivas condutas ou chaminés de ventilação, exaustão, climatização, energias renováveis e outros similares, desde que colocados na cobertura e de acordo com as normas legais e regulamentares em vigor;

- n) Alteração dos revestimentos das coberturas em fibrocimento para painéis isotérmicos a imitar a telha lusa e na cor da telha cerâmica de barro vermelho;*
- p) Vedação de parte ou totalidade de um terreno, com recurso a rede metálica e postes de madeira e com altura não superior a 2,00 m;*
- q) A demolição das edificações ou remoção das instalações referidas nas alíneas anteriores.”*

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, propõe-se a inclusão de um novo artigo “B-1/25.º-A - Coberturas inclinadas”, com a seguinte redação:

“Artigo B-1/25.º-A - Coberturas inclinadas

1- Apenas são consideradas coberturas inclinadas aquelas que possuam inclinação não inferior a 15 %.

2- A inclinação das coberturas das edificações não poderá exceder 40 %.

3 - Nos Imóveis Classificados, Imóveis em Vias de Classificação, Outros Imóveis com Interesse e Imóveis de Valor Cultural, indicados no PDM, assim como nas respetivas zonas de proteção, apenas são permitidas coberturas inclinadas, revestidas a telha cerâmica de barro vermelho, tipo lusa (ou aba e canal), ou meia-cana (ou canal), sem prejuízo do exposto no n.º 5.

4 - Excetua-se a obrigatoriedade prevista na alínea anterior em caso de obras de conservação ou reconstrução e quando os materiais de revestimento originais sejam distintos dos indicados na alínea anterior, ou quando se tratar de uma ampliação de fachada em que se encontre anteriormente colocado outro tipo de telha, cuja extensão seja inferior à existente, devendo manter-se o mesmo material, sem prejuízo do exposto no n.º 5.

5 - Nos Conjuntos com Interesse, identificados no PDM, não abrangidos por plano de pormenor, as edificações deverão obedecer às seguintes condições:

- a) Nas localidades de Montesinho e de Rio de Onor, as coberturas serão obrigatoriamente inclinadas, revestidas a lousa preta da região;*
- b) Nas localidades de Rebordainhos e Outeiro, as coberturas serão obrigatoriamente inclinadas, revestidas a telha cerâmica de barro vermelho, tipo lusa (ou aba e canal), ou meia-cana (ou canal).*

6 - A colocação de chapas metálicas em coberturas inclinadas de edifícios dentro dos perímetros, e não abrangidos pelo n.º 3 do presente artigo, só é permitida quando a

imitar a telha lusa e na cor da telha cerâmica de barro vermelho, com acabamento rugoso, e rematada no beirado com perfil de remate à mesma cor ou com caleira, ou com beirado rematado a telha;

7 - A colocação de chapas metálicas em coberturas inclinadas de edifícios fora dos perímetros urbanos só é permitida nas seguintes condições:

- i) Quando se trate de edifícios destinados a habitação, garagens ou outros anexos associados ou complementares ao uso habitacional, a cobertura deve ser a imitar a telha lusa e na cor da telha cerâmica de barro vermelho, com acabamento rugoso;*
- ii) Quando não se trate de edifícios destinados a habitação, garagens ou outros anexos associados ou complementares ao uso habitacional, a cobertura deve ser na cor vermelha, com acabamento rugoso.”*

Conforme previsto no n.º 2 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, propõe-se a inclusão de um novo artigo “B-1/34.º-A - Estimativa orçamental”, com a seguinte redação:

“Artigo B-1/34.º-A - Estimativa orçamental

1 - A estimativa orçamental de custo de obras de edificação sujeitas a controlo prévio, não poderá ser inferior à estimativa de custo, obtida pelo somatório dos valores parcelares obtidos por aplicação à respetiva área de construção, pelo valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por portaria para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, corrigido pelos seguintes índices em função do uso:

- a) Habitação unifamiliar ou bifamiliar: 0,80;*
- b) Habitação coletiva, comércio, serviços, restauração e empreendimentos turísticos: 0,7;*
- c) Habitação social: 0,60;*
- d) Indústria e armazenagem: 0,50;*
- e) Sótãos não habitáveis, garagens, arrumos em cave e anexos: 0,4;*
- f) Agricultura, pecuária e afins: 0,30;*
- g) Varandas e escadas balançadas exteriores e terraços em cobertura: 0,30;*
- h) Muros de suporte de terras: 0,12;*
- i) Outros usos: índices devidamente fundamentados.*

2 - A estimativa orçamental referente a obras de escavação e movimentação de terras para efeitos de cálculo do valor da caução deve ser elaborada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ec = Vlb \times (C \times 0.02) \times SI$$

em que:

Ec ((euro)) = estimativa do custo das obras de escavação e movimentação de terras;

Vlb (m³) = volume da escavação em bancada;

C ((euro)) = valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente por portaria para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

SI = factor a aplicar consoante a qualidade dos produtos a escavar:

Em rocha – 1;

Em terra – 0,45.

3 - A estimativa orçamental referente a obras de urbanização, considerando as infraestruturas constantes da alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, é a decorrente do somatório dos valores obtidos por infraestrutura a executar, tendo como referência o orçamento da obra, baseado nas quantidades e qualidades dos trabalhos necessários à sua execução, a que são aplicados os preços unitários correntes na região, que podem ser eventualmente diferentes dos acima indicados, estando a mesma sujeita a reserva de aceitação e aprovação pelo órgão competente.

4 - A estimativa orçamental, havendo lugar à apresentação de aditamento ao projeto inicial que implique uma alteração da área de construção, deve ser apresentada em duplicado de acordo com os seguintes critérios:

- a) Estimativa, com a indicação dos valores totais finais;
- b) Estimativa, com os valores relativos à alteração.

5 - A estimativa orçamental, no caso de obras de legalização que impliquem a realização de obras, deve ser apresentada em duplicado de acordo com os seguintes critérios:

- a) Estimativa, com a indicação dos valores totais finais;
- b) Estimativa, com os valores relativos às obras a executar.”

Propõe-se também a inclusão do Capítulo IX no Título I da Parte B do Código Regulamentar, relativo à constituição de propriedade horizontal, com as seguintes normas:

“CAPÍTULO IX

Propriedade horizontal e convenção de pisos

Artigo B-1/116.º

Instrução do pedido

1 - Para efeitos de constituição de propriedade horizontal de edifícios, o pedido deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Requerimento escrito, dirigido ao presidente da Câmara Municipal, do qual deve constar a identificação completa do titular do alvará de licença ou autorização, com indicação do número e ano do respetivo alvará, incluindo o seu domicílio ou sede, bem como a respetiva localização do prédio (rua, número de polícia, freguesia);

b) Do requerimento deve constar igualmente a indicação do pedido em termos claros e precisos;

c) Relatório de propriedade horizontal com a descrição sumária do prédio e indicação do número de frações autónomas, designadas pelas respetivas letras maiúsculas. Cada fração autónoma deve discriminar o piso, o destino da fração, o número de polícia pelo qual se processa o acesso à fração (quando exista), a designação dos aposentos, incluindo varandas, terraços, se os houver, garagens e arrumos, indicação de áreas cobertas e descobertas e da percentagem ou permilagem da fração relativamente ao valor total do prédio;

d) Descrição das zonas comuns a determinado grupo de frações e das zonas comuns relativamente a todas as frações e números de polícia pelos quais se processa o seu acesso, quando esses números existam;

e) Peças desenhadas com a designação de todas as frações autónomas pela letra maiúscula respetiva e com a delimitação a cores de cada fração e das zonas comuns.

2 - Nos casos de vistoria ao local, na hipótese de não se encontrar no arquivo projeto aprovado do imóvel, as peças desenhadas devem ser instruídas com um corte que evidencie os pés direitos dos diferentes pisos.

3 - Todos os elementos instrutórios deverão ser apresentados em formato digital.

Artigo B-1/117.º

Convenção de direito e esquerdo

Nos edifícios com mais de um piso, cada um deles com dois fogos ou frações, a designação de direito cabe ao fogo ou fração que se situe à direita do observador que entra no edifício e todos os que se encontrem na mesma prumada, tanto para cima como para baixo da cota do pavimento da entrada.

Artigo B-1/118.º

Designação das frações

Se em cada piso existirem três ou mais frações ou fogos, os mesmos devem ser referenciados pelas letras do alfabeto, começando pela letra "A", iniciando pelo lado esquerdo no sentido dos ponteiros do relógio, e do piso mais baixo para o piso mais alto.

Artigo B-1/119.º

Designação dos pisos

Os pavimentos dos edifícios são designados de acordo com a seguinte regra:

- a) Piso 0 - corresponde ao piso cujo pavimento está à cota da via pública de acesso ao edifício, com uma tolerância aproximadamente de 1 m para baixo ou para cima. Nos casos em que o mesmo edifício seja servido por arruamentos com níveis diferentes, assume a designação de Piso 0 aquele cuja cota se encontra mais próxima do passeio adjacente à fachada principal;*
- b) Pisos abaixo da cota de soleira - todos os pisos que se desenvolvam a níveis inferiores ao piso 0, designando-se cada um deles, respetivamente, por Piso -1, Piso -2, etc.;*
- c) Pisos acima da cota de soleira - todos os pisos que se desenvolvem a níveis superiores ao piso 0, designando-se cada um deles por Piso 1, Piso 2, etc.;*
- d) Sotão - qualquer piso resultante do aproveitamento do vão do telhado."*

Propõe-se também a alteração ao artigo D-2/67.º - Condições de instalação de painéis (outdoors), com a seguinte redação:

"Artigo D-2/67.º

Condições de instalação de painéis (outdoors)

A instalação de painéis (outdoors) deve respeitar as seguintes condições:

- a) (...)*
- b) (...)*
- c) (...)*
- d) (...)*
- e) É apenas permitida a instalação de painéis (outdoors) num espaço particular nos termos previstos nas alíneas a), b), c) e e) do n.º 4 do artigo D-2/3.º;*
- f) (anterior redação da alínea e))."*

Caso a presente proposta mereça a aprovação da Exma. Câmara Municipal, será submetida a discussão pública, por prazo de 30 dias úteis, antes da aprovação da proposta final pelos órgãos municipais. O aviso de discussão pública será objeto de publicação na 2.^a série do Diário da República, sem prejuízo das demais formas de publicidade previstas na lei.

A Divisão de Urbanismo,

