

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



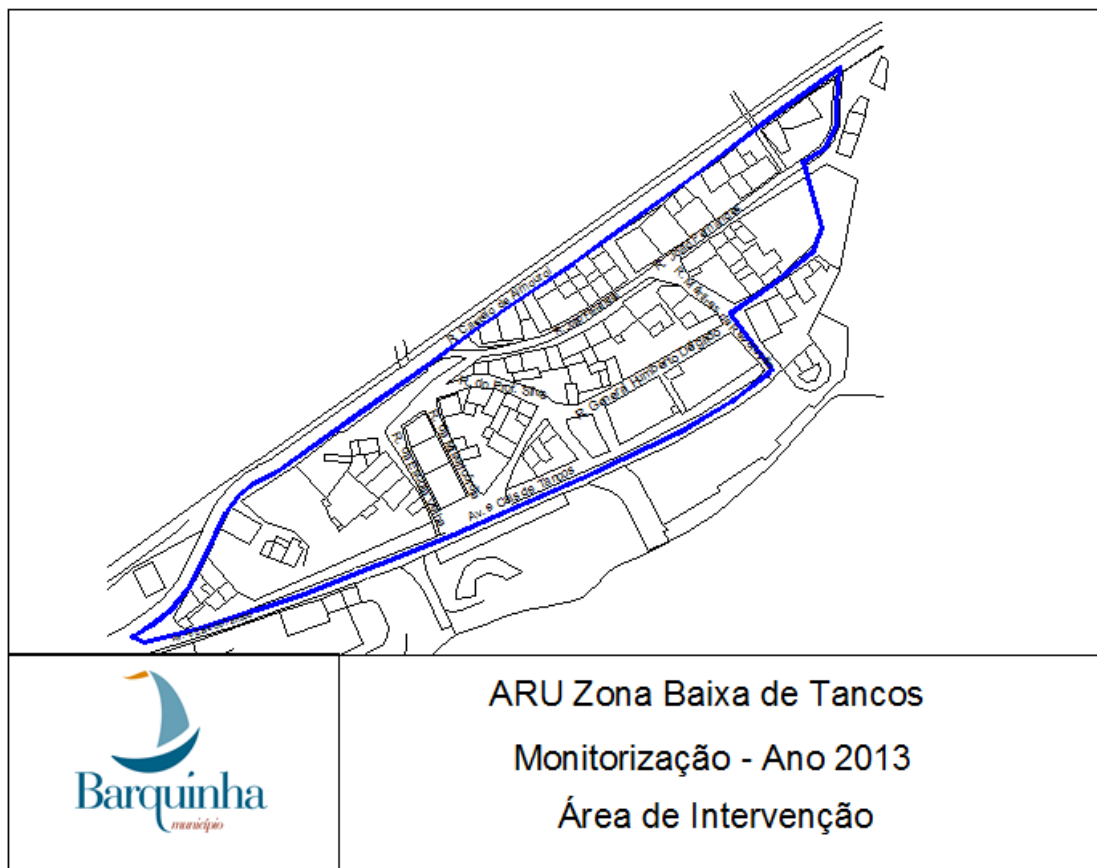
RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE TANCOS

2014

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA BAIXA DE TANCOS
2014**

1. Introdução e Enquadramento

A delimitação da área de Reabilitação Urbana da Zona Baixa de Tancos foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 11/09/2009, e a respectiva Estratégia de Reabilitação Urbana foi aprovada na reunião de 24/02/012, ao abrigo do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro.



ARU da Zona Baixa de Tancos

O presente relatório corresponde ao período decorrido entre 01/01/014, a 31/12/014, e visa dar cumprimento ao disposto no art.º 20º-A da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresentando as acções empreendidas no cumprimento da estratégia implementada, as ameaças e as potencialidades, bem como uma

análise prospectiva que visa impulsionar a dinamização do processo de reabilitação.

2. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia de reabilitação do Centro Histórico da Zona Baixa de Tancos, propõe o desenvolvimento de actividades complementares ao Projecto do Parque Almourol, que para além da reabilitação urbana, acolha actividades atraentes ao turismo.

A ligação de Tancos ao Castelo de Almourol deveria realizar-se, quer fisicamente através de vias pedonais e cicláveis, quer através da criação de áreas de actividades, associando este monumento como motivo inspirador da recuperação do artesanato local, nomeadamente a olaria, e a cestaria e alargando estas a outras actividades, designadamente na área das artes plásticas e promovendo esta vila florida nos roteiros turísticos, como vila templária, tema misterioso, que atrai cada vez mais pessoas.

A estratégia de intervenção assentou pois, em duas vertentes: a reabilitação de construções existentes e a dinamização de actividades de comércio e indústrias criativas, na perspectiva de qualificar urbanisticamente o centro histórico, com a recuperação do parque habitacional degradado e/ou devoluto; e revitalizar e/ou reforçar as funções comerciais, de animação e de prestação de serviços no apoio ao turismo, fomentando o desenvolvimento de actividades arts&crafts, indústrias criativas, relacionadas com o turismo.

Com a intervenção no Castelo de Almourol, e dada a sua proximidade à Zona Baixa de Tancos, a prioridade da Câmara Municipal no âmbito da reabilitação urbana é a requalificação das construções desta Zona, em especial as que se situam na Rua General Humberto Delgado e na Av. e Cais de Tancos.

Com a implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana pretendeu-se principalmente, garantir a qualidade urbana do centro histórico; reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade; criar espaços e condições para mais e melhores actividades económicas, compatíveis com a função habitacional para a revitalização do Centro Histórico.

Além do referido, os objectivos da Estratégia foram ainda, criar uma bolsa municipal de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas; impulsionar e regular e a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis on-line; criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis.

2.1. Gestão da Área de Reabilitação Urbana

A gestão da Área de Reabilitação Urbana é efectuada pela Câmara Municipal, com a coordenação do Presidente de Câmara.

2.2. Incentivos às Acções de Reabilitação Executadas Pelos Proprietários e Demais Titulares de Direito

Em complemento aos benefícios fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, os apoios e incentivos da Câmara Municipal previstos para as acções de reabilitação são os seguintes:

- Isenção ou redução de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente, taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções; Taxas pela realização de vistorias; e redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação.

2.3. Financiamento

As soluções de financiamento previstas são o recurso aos programas do IHRU, ou financiamento bancário através de protocolos a estabelecer entre as instituições bancárias e a Câmara Municipal.

2.4. Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana

De acordo com a legislação em vigor a Câmara Municipal, como gestora da ARU, dispõe de alguns instrumentos de execução da reabilitação urbana, nomeadamente, a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, podendo em caso de incumprimento dos particulares, tomar posse administrativa

dos edifícios ou fracções para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108º do RJUE; pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, em representação dos proprietários dos imóveis; pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável, aplicando-se neste caso, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE; pode exercer o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana; e pode proceder ao arrendamento forçado dos imóveis nos quais execute obras, para o ressarcimento integral das despesas incorridas.

3. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana pela Câmara Municipal

3.1. Deliberações e Regulamentos

- Foram aprovados pela Câmara Municipal, na sua reunião de 27/3/013, os Critérios de Aplicação dos Benefícios Fiscais, para obras de reabilitação urbana;
- Encontra-se em fase de elaboração o Regulamento Municipal da Reabilitação;
- Encontra-se em fase de elaboração a Bolsa da Reabilitação.

3.2. Divulgação

Para a divulgação da Estratégia de Reabilitação da ARU, nomeadamente dos Critérios de Aplicação dos Benefícios Fiscais, bem como dos incentivos à reabilitação constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, foi instalado um Pavilhão da Reabilitação nas Festas do Concelho, que se realizaram em Junho de 2013, onde foram distribuídos folhetos informativos.

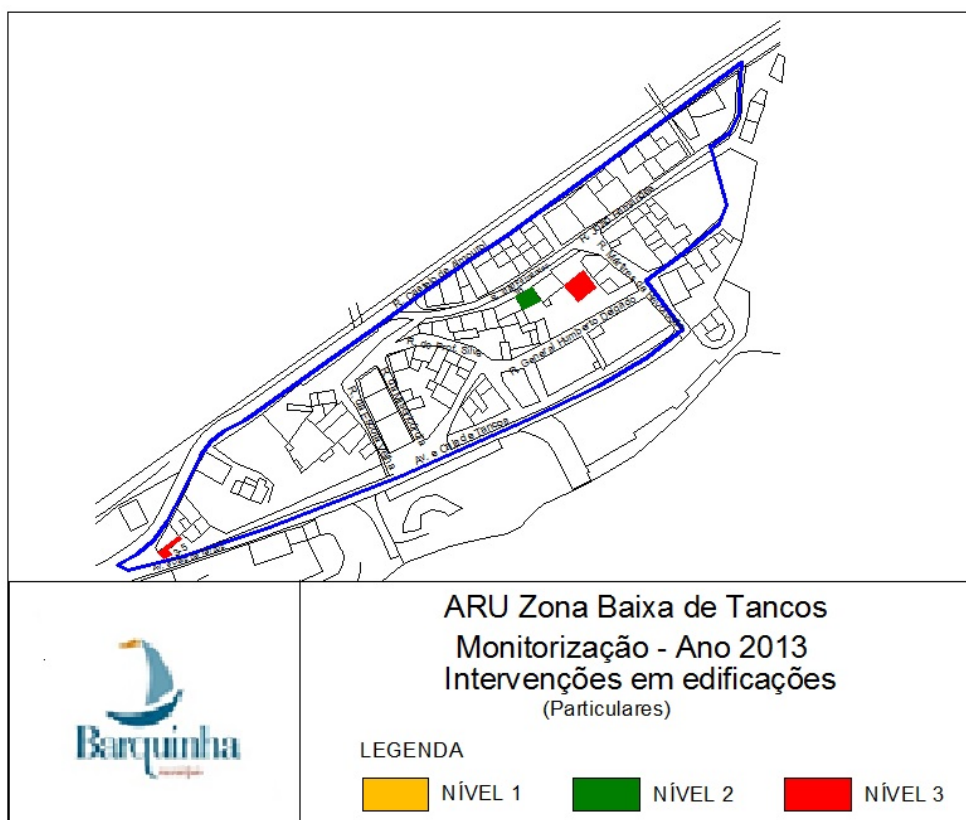
3.3. Edificações

Embora o castelo não esteja incluído na área de intervenção da ARU, será um potenciador do desenvolvimento da zona baixa de Tancos, daí a

importância de considerar como factor positivo a obra em curso, de reabilitação do castelo, à qual se seguirão a sua museolização e tratamento dos espaços exteriores.

4. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana por particulares

As operações urbanísticas de reabilitação urbana empreendidas por particulares na ARU de Tancos foram três.



ARU – Intervenções Particulares e Níveis de Intervenção

Das intervenções efectuadas, 1 foi de Nível 2 de intervenção, e as outras 2 de Nível 3 de intervenção, estando uma em execução e outra em fase de projecto.

Todas as intervenções foram custeadas pelos particulares, sem recurso aos programas de financiamento do IHRU.

5. Incentivos à Reabilitação

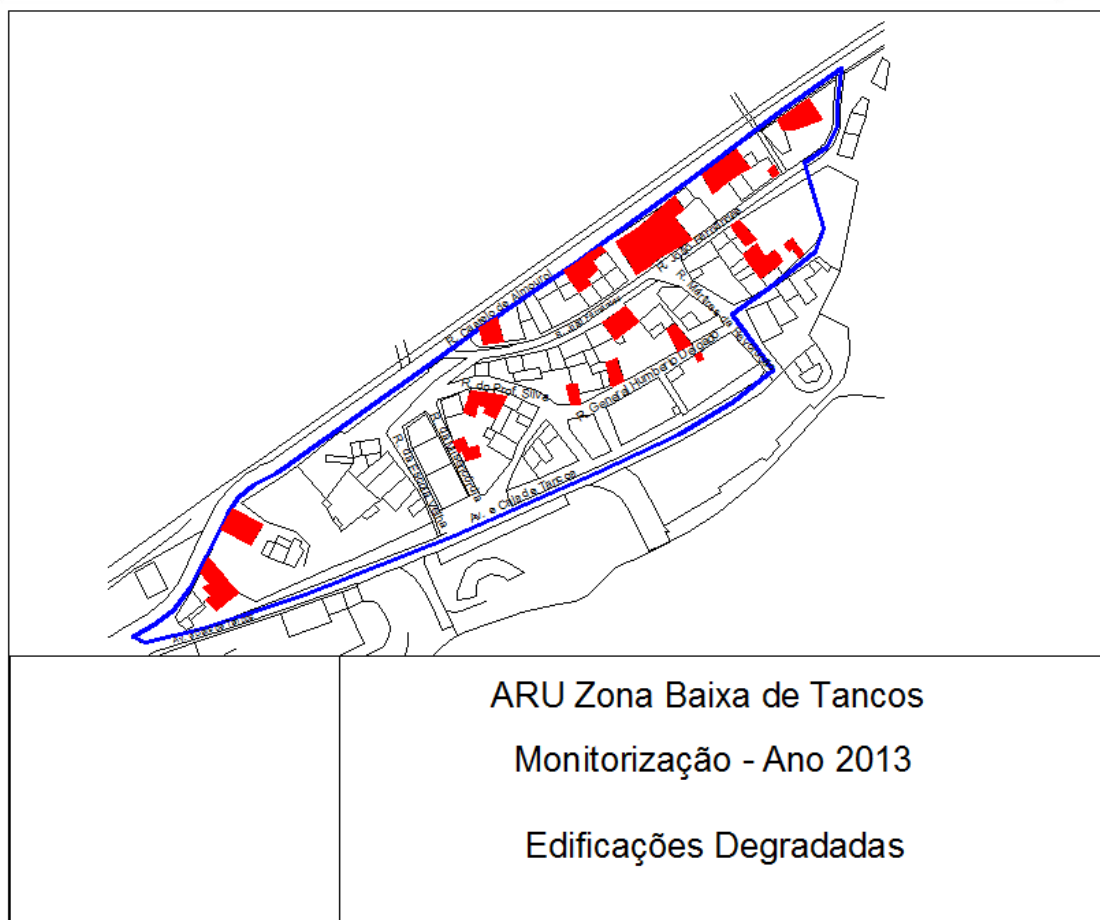
O valor das taxas urbanísticas não cobradas, por isenção resultante dos incentivos à reabilitação foi de 65,3€

7. Planta de Localização dos Imóveis Intervencionados

Em anexo, juntam-se elementos mais pormenorizados das intervenções efectuadas nos imóveis e a sua localização.

8. Ameaças à Estratégia de reabilitação

Actualmente, existem cerca de 20 imóveis degradados na Zona Baixa de Tancos.



ARU- Situação Actual

As maiores dificuldades na reabilitação dos Centros Históricos residem no facto de os imóveis pertencerem a particulares, que são, em geral, idosos e com fracas possibilidades financeiras. Os proprietários mesmo que demonstrem interesse na reabilitação, ficam a aguardar melhor oportunidade para investir. Particularmente em Tancos, ainda há a considerar que a maioria dos imóveis

pertence a vários proprietários, tornando ainda mais difícil a sua reabilitação ou alienação.

A existência de um número muito significativo de fogos por arrendar e devolutos é indiciador, também, de uma fraca atractividade local ao mercado imobiliário que, aliada à actual conjuntura económica do país, se constitui como um factor dissuasor decisivo.

A grande dificuldade de recurso ao crédito quer para a compra de imóveis quer para as obras, tem-se mostrado, também como um factor impeditivo determinante ao avanço da reabilitação.

9. Potencialidades

Considera-se que a paralisação generalizada do mercado da construção em áreas de expansão potencia o redireccionamento desse mercado para a reabilitação.

As Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizam um conjunto de benefícios de natureza fiscal que somados com incentivos de natureza financeira e de iniciativa municipal, nomeadamente a redução ou isenção de taxas de licenciamento, fazem com que estas zonas, comparativamente a outras áreas do Concelho, se constituam como factores concorrenciais bastante favoráveis ao investimento dos particulares.

Acrescenta-se ainda, como factor potenciador da reabilitação de Tancos, a intervenção no Castelo de Almourol e a sua museolização.

10. Conclusão

Decorrido um ano e meio de vigência da ARU de Tancos, cabe fazer-se um ponto de situação da reabilitação empreendida, chamando-se, no entanto, a atenção que, na actual conjuntura, particularmente difícil, quer para o sector público quer para o privado, dificilmente se poderiam ambicionar bons resultados, atentos às dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos.

Dos factores que mais relevância têm na dificuldade da reabilitação, por parte dos proprietários, destacam-se os seguintes: (1) a quase impossibilidade de recurso ao crédito que quando é viabilizado comporta juros e spreads incomportáveis; (2) a conjuntura económica que se vive no país a que se junta uma menor capacidade de investimento por parte dos proprietários e (3) a incerteza no futuro que gera uma natural retracção ao investimento face à expectativa de retorno.

Os incentivos financeiros e fiscais são, no entanto, uma importante alavanca para a continuação da estratégia de reabilitação.

Está também em curso um estudo de avaliação de as ARUs dos municípios integrantes da CIMT se constituírem como um Fundo Imobiliário, com recurso ao Programa Jessica, que poderá ser um caminho nesta estratégia de reabilitação.