

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE  
VILA NOVA DA BARQUINHA

---

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

**ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA  
ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA  
MEMÓRIA DESCRITIVA**

**1. INTRODUÇÃO**

A Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha constitui o núcleo urbano ribeirinho da freguesia de Vila Nova da Barquinha. É uma zona antiga, sendo a sua malha urbana constituída por quarteirões bem definidos, edifícios de um ou dois pisos, na sua maioria, com pisos amansardados. Embora não existam edifícios de grande qualidade arquitectónica, devido à manutenção da sua morfologia, linguagem arquitectónica e escala, foi considerado um núcleo histórico a preservar. Nesse sentido, foi elaborado e aprovado um Plano de Pormenor de Salvaguarda ratificado pela portaria n.º 859 /93 de 14 de Setembro.

A situação de proximidade com o Rio Tejo potenciando a realização de actividades desportivas de natureza, nomeadamente a canoagem, levaram a que os concelhos de Constância, Chamusca e Vila Nova da Barquinha, associados à NERSANT, se envolvessem num projecto comum – Parque Almourol – com a finalidade de reabilitar e dinamizar o troço do Rio Tejo confinante com esses concelhos, bem como os núcleos urbanos ribeirinhos dos municípios envolvidos.

O Projecto do Parque Almourol teve início em 2001 e tem sido realizado com recurso aos fundos comunitários.

Em Vila Nova da Barquinha, no âmbito deste projecto foi construído o Barquinha Parque, um parque urbano com cerca de 10,65ha. Este parque é enquadrado a Sul pelo Rio Tejo e a Norte pelo Centro Histórico de Vila Nova da Barquinha.

Realizado o Parque em 2005, e numa óptica de desenvolvimento urbano integrado, a Reabilitação Urbana tem sido desde então, um dos eixos estratégicos de desenvolvimento que a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha tem prosseguido. Primeiro, com a sensibilização dos proprietários para o seu dever de conservação dos imóveis, depois, com a realização de um levantamento das construções degradadas; realização de vistorias no âmbito do art.º. n.º 89º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro e suas republicações, a praticamente a todos os imóveis degradados.

Estas vistorias pretenderam ser também, mais um procedimento para alertar e sensibilizar os proprietários do dever de conservação dos imóveis.

Na maioria dos casos de prédios devolutos, os seus proprietários não compareceram à vistoria, apesar de convocados para esse efeito nos termos legais, o que é significativo do desinteresse dos proprietários na recuperação e conservação dos imóveis.

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

### **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

---

Em 2005 a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha iniciou um processo de reabilitação e realojamento de famílias carenciadas e idosos. Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio, a Câmara elaborou dois Documentos Estratégicos, tendo como base as Unidades Morfológicas n.º 19 e n.º 24 definidas no PP de Salvaguarda.

Estes documentos além de preconizarem a recuperação ou requalificação dos edifícios em estado razoável de conservação, propunham também a reformulação/reconstrução das construções mais degradadas, de modo a permitir uma densidade máxima de fogos, dos quais alguns seriam para o realojamento de famílias ou idosos carenciados.

Este procedimento conduziu à concretização de uma parceria público/privada para a realização de obras de conservação e reconstrução na Unidade Morfológica 19, em que a autarquia obteve 7 fogos a custos controlados, para realojamento, no âmbito do Programa PROHABITA, com o apoio do IHRU. Esta solução só foi possível porque a Câmara tem vindo a adquirir alguns imóveis degradados.

Em 2009 foi aprovada uma ARU ao abrigo do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, consignado no art.º 82º da Lei n.º 67-A/2007 de 31 de Dezembro, a qual foi reformulada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, e aprovada pela Assembleia Municipal em reunião 11/09/2009. A sua Estratégia de Reabilitação Urbana foi aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de Fevereiro de 2012, com publicação em DR, através do Aviso n.º 7693/2012. D.R. n.º 107, Série II de 2012-06-01.

Desde a aprovação da Estratégia de Reabilitação, foram reabilitados 16 edifícios de particulares.

Propõe-se agora a ampliação da ARU de Vila Nova da Barquinha, com uma área a poente que inclui a Qta. Do Lagarito, o Bairro S. João de Deus, o quarteirão de habitação plurifamiliar de cariz social.

Para efeitos da presente proposta de alteração da ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, os conceitos de reabilitação, são os constantes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto):

“Área de reabilitação urbana” - é a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

“Reabilitação urbana” - é a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

“Reabilitação de edifícios” é a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções 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.

## **2. APONTAMENTO HISTÓRICO**

O Concelho de Vila Nova da Barquinha, composto por quatro freguesias: Atalaia, Vila Nova da Barquinha, Praia do Ribatejo e Tancos, existe desde épocas remotas, do período Paleolítico e Neolítico. Igualmente representada no concelho está a presença romana e árabe, designadamente no Castelo de Almourol.

Pensa-se que esta fortificação terá sido edificada, num ilhéu a meio do Rio Tejo, no século III ou no IV d. C., tendo sido reconstruído no século XII (1171), por Gualdim Pais, Mestre da Ordem dos Templários.

Romanizado e, mais tarde, conquistado pelos mouros, este território transformou-se num local de grande relevância estratégica.

No período da Reconquista Cristã, foram sendo erguidas fortificações nesta região, de forma a assegurarem a defesa das investidas muçulmanas. Assim, para além do Castelo de Almourol, a cintura defensiva desta zona era composta pelos já desaparecidos Castelos de Paio de Pelle e de Cardiga.

A partir da Idade Média, as povoações que actualmente compõem o concelho de Vila Nova da Barquinha, foram perdendo importância militar e foi o Rio Tejo que passou a ter um papel fundamental no desenvolvimento local. Desta forma, a navegabilidade e o tráfego fluvial intenso originaram portos fluviais em Tancos (século XVI) e em Barquinha (século XVIII).

A chegada do caminho-de-ferro provocou uma diminuição do comércio fluvial e as povoações ribeirinhas começaram a entrar em decadência.

No dia 6 de Novembro de 1836, a rainha D. Maria II assinou um decreto que criou o concelho de Vila Nova da Barquinha, que seria composto pelos extintos concelhos de Atalaia, Paio de Pelle e Tancos. Só três anos mais tarde (26 de Junho de 1839), é que Barquinha foi elevada a Vila.

O novo concelho foi, entretanto, suprimido (21 de Novembro de 1895) e anexado ao da Golegã, para voltar a ser restaurado, em 13 de Janeiro de 1898.

Em 1849, o concelho de Vila Nova da Barquinha possuía, de acordo com estudos estatísticos realizados na época, 848 fogos e 3 034 habitantes, dos quais 1 625 eram mulheres. Nesse ano, o município apresentava uma densidade populacional de 62.28 habitantes por quilómetro quadrado, uma taxa bruta de mortalidade de 37.9%, uma taxa bruta de natalidade de 34.61% e uma taxa bruta de nupcialidade de 6.59%.

Assim, pela sua localização geográfica e pela sua história, o concelho de Vila Nova da Barquinha é detentor de um vasto, variado e rico património natural, arqueológico e arquitectónico.

### **3. AMPLIAÇÃO DA ARU DE VILA NOVA DA BARQUINHA**



Figura 1. Localização

#### **3.1. Caracterização da Área a Ampliar**

A área a ampliar tem 7,67ha, e inclui o Bairro de S. João de Deus, a Qta. do Lagarito e os edifícios de habitação social. Possui 81 edifícios e 169 fogos.

O Bairro de S. João de Deus é um bairro antigo, com uma morfologia urbana e singular, de moradias de 1 ou 2 pisos, de arquitectura popular.



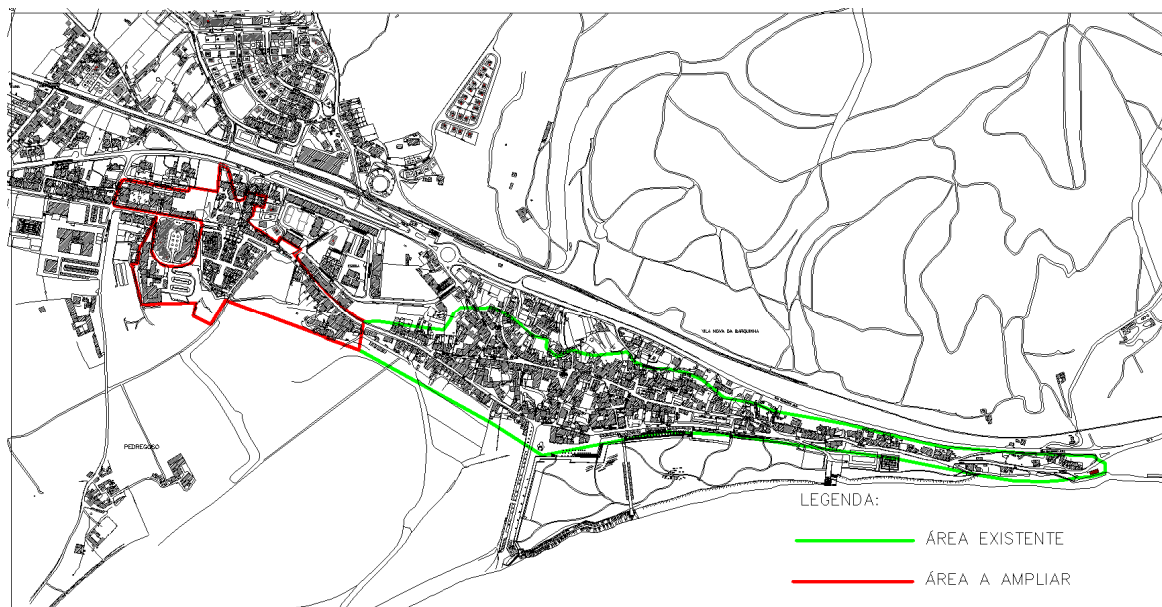
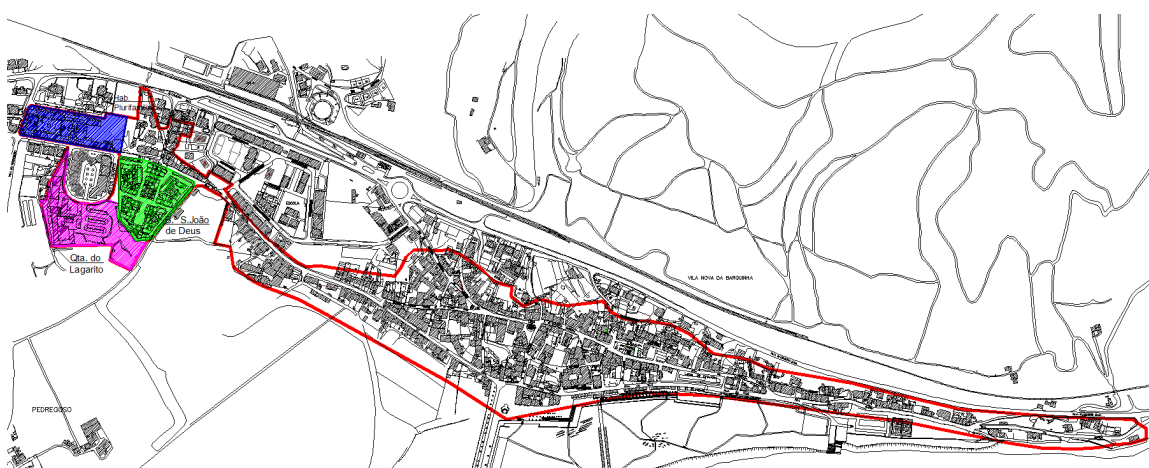


Figura 2. Área a ampliar

Possui um Regulamento de Salvaguarda, que foi aprovado em reunião da Assembleia Municipal de 29/09/1995.

A Qta do Lagarito respeita à antiga casa da quinta que se encontra em ruínas e a uma área expectante da urbanização realizada.

Os edifícios de habitação social são dois quarteirões de edifícios de habitação plurifamiliar com 3 pisos. Alguns edifícios possuem comércio no piso térreo.



Legenda: ■ Habit. Plurifamiliar; ■ Qta. do Lagarito; ■ B.º S. João de Deus

Figura 3. Zonas diferenciadas na morfologia urbana da área a ampliar

### 3.1.1. População

Nesta área habitam cerca de 330 habitantes.

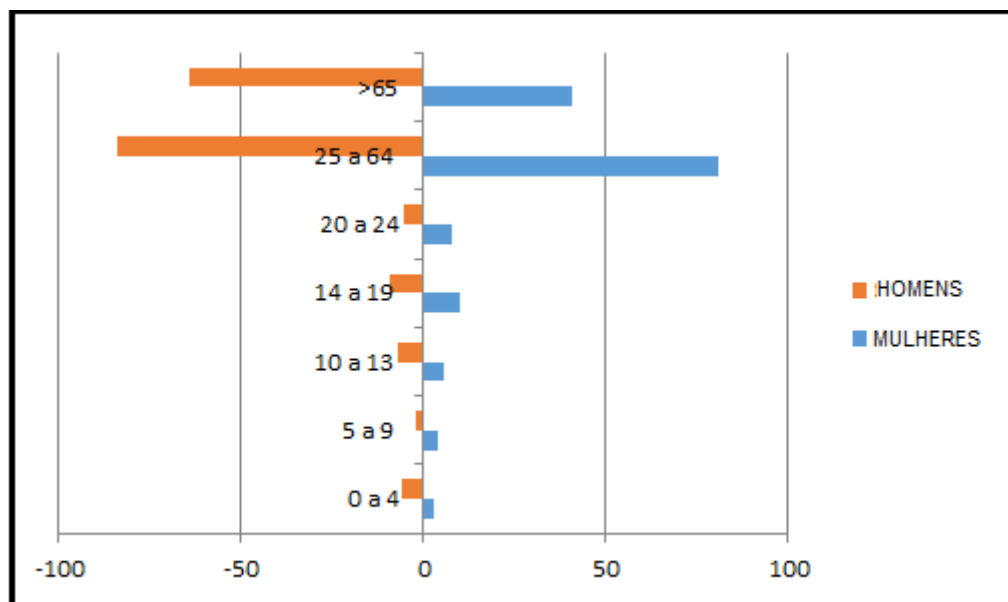


Figura 4. Pirâmide etária da área a ampliar

Cerca de 31,8% da população tem mais de 65 anos, 50,4% situam-se entre os 24 e os 65 anos e apenas 13,4% têm menos de 20 anos.

### 3.1.2. Escolaridade

32,1% da população tem o 1º ciclo de escolaridade, 11,7% têm o 3º ciclo e apenas 4,3% possui ensino superior.

O nível de escolaridade é mais elevado na zona de habitação plurifamiliar.

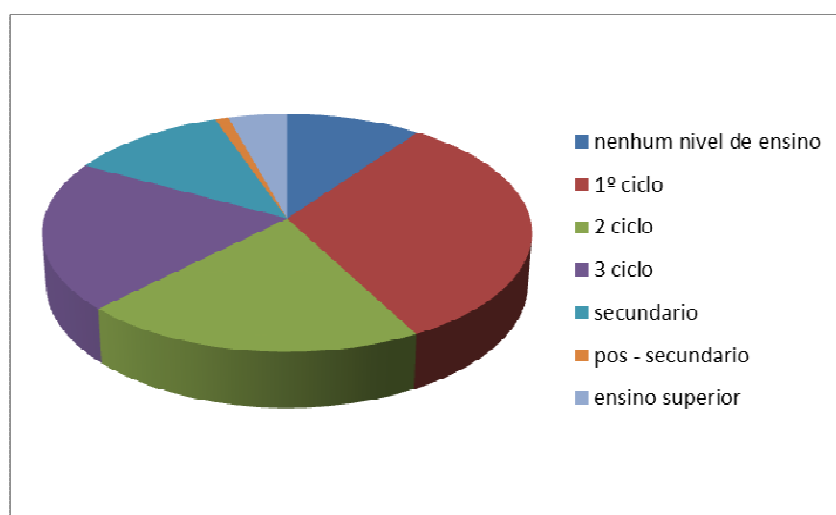


Figura 5. Nível de escolaridade da população da área a ampliar

### 3.1.3. Situação Laboral

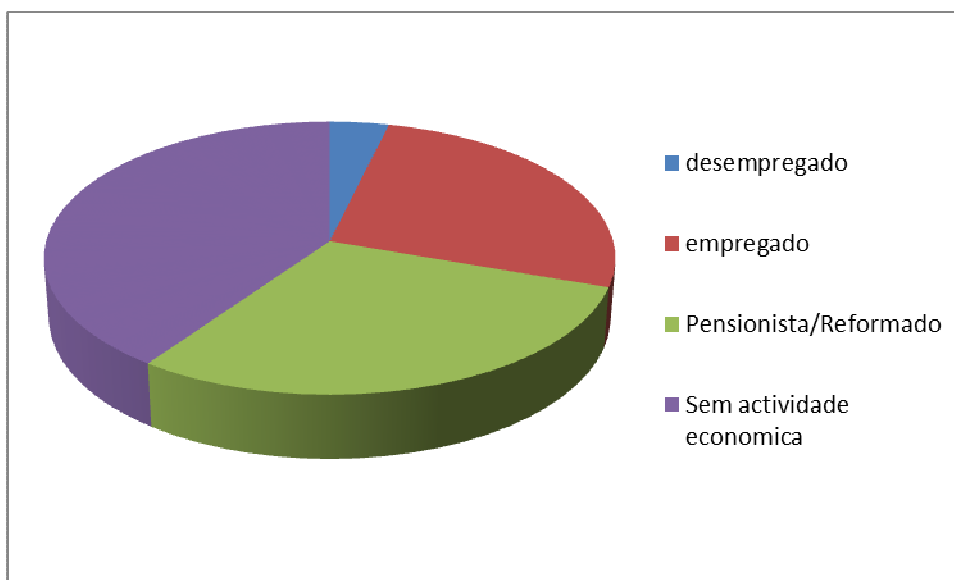


Figura 6. Situação laboral da população da área a ampliar

Cerca de 26,6% da população é activa em termos de trabalho, 40,2% são reformados e pensionistas. A restante população está desempregada ou sem actividade.

### 3.1.4. Sectores de Actividade

A maioria da população, 81,4%, trabalha no sector terciário. Não existem trabalhadores no sector primário.

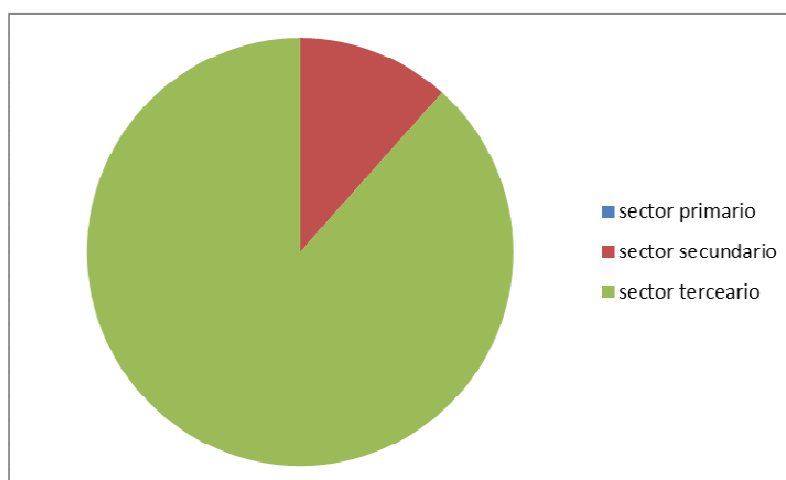


Figura 7. Actividades económicas



#### **4. ARU DE VILA NOVA DA BARQUINHA**

Abrange uma área de cerca de 22,67 Km<sup>2</sup> é limitada a sul pelo Rio Tejo, caminho público e propriedades privadas; a norte confina com propriedades privadas, em parte da sua extensão confina também com a EN 3/Rua Salgueiro Maia, Rua dos Bombeiros, Rua da Saudade e com a Rua das Chãs; a nascente é limitada pelo cruzamento da Rua da Barca com a Rua Salgueiro Maia; e a poente com propriedade privada e Caminho Público.

##### **4.1. Características Urbanas da Zona**

A área de intervenção apresenta uma pendente com sentido norte/sul, significativa a norte, nomeadamente, na Rua da Barca.

A malha urbana do Centro Histórico apresenta-se completamente construída. Na generalidade verifica-se uma certa homogeneidade na tipologia de ocupação de cada parcela. As habitações regra geral possuem um pequeno logradouro.

Os quarteirões são perfeitamente definidos. Trata-se de uma zona que embora não tenha edifícios de grande qualidade arquitectónica, no seu conjunto funciona como uma unidade homogénea, quer pela tipologia de ocupação do solo, quer pela escala das construções.

O Bairro S. João de Deus é, também, um pequeno centro histórico, com edifícios de 1 ou 2 pisos. Esta zona está esteticamente muito degradada, devido à enorme proliferação de edificações anexas.

O quarteirão de Habitação Plurifamiliar de cariz social encontra-se afectado pela apropriação dos acessos aos fogos, que são exteriores, como estendais e estacionamento/arrecadação de motorizadas ou bicicletas.

A Qta. do Lagarito caracteriza-se pela ruína das suas edificações.

A área de intervenção abrange 374 prédios e cerca de 534 fogos.

Como já se referiu, não há elementos muito marcantes quanto à qualidade arquitectónica. No entanto, há alguns edifícios de porte mais nobre que ainda apresentam elementos de cantarias que interessa preservar.

Verifica-se também que há edifícios que têm sofrido alterações ao longo do tempo que foram destruindo a tipologia original e que são hoje completamente descaracterizados e desenquadrados da envolvente.

Na década de noventa começou a surgir uma tipologia de construções novas de linguagem arquitectónica contemporânea, mas que, no entanto, se integram no local pela sua escala e sobriedade de linhas estruturais.

As cérceas dos edifícios variam entre um e dois pisos, embora se encontrem bastantes edifícios com sótãos e mansardas no centro histórico da Barquinha, a poente. No quarteirão de habitação plurifamiliar os edifícios têm 3 pisos.

É uma área essencialmente residencial, existindo no entanto algum comércio e serviços sobretudo na Rua do Marechal Carmona.

#### 4.2. Estado de Conservação do Edificado

Foi efectuado um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que cerca de 16,1% dos edifícios se encontram em mau estado de conservação, necessitando de obras.

A maior parte das construções apresenta deficiências ao nível das coberturas e das paredes.

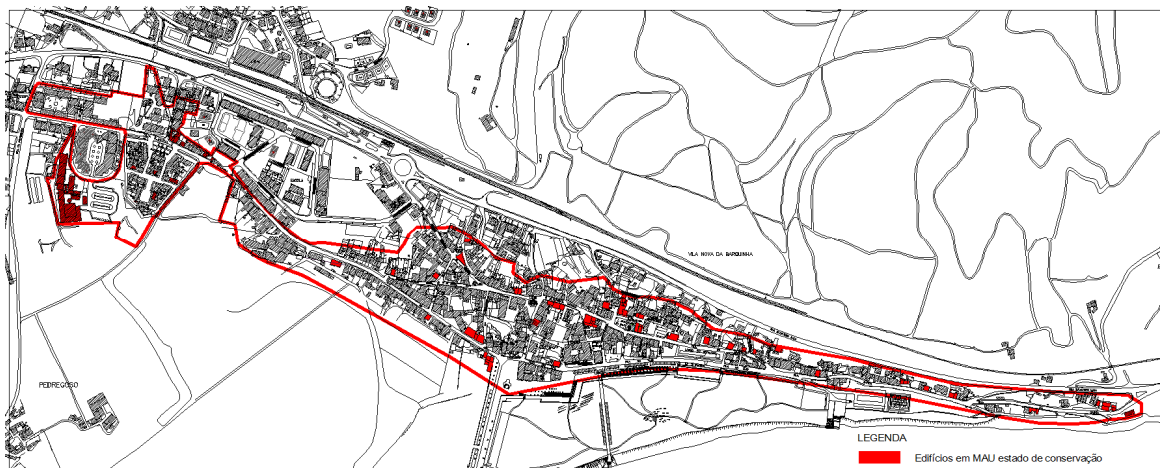


Figura 8. Estado de conservação do edificado

Na Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, a maioria dos edifícios degradados continuam habitados, sobretudo por população idosa.

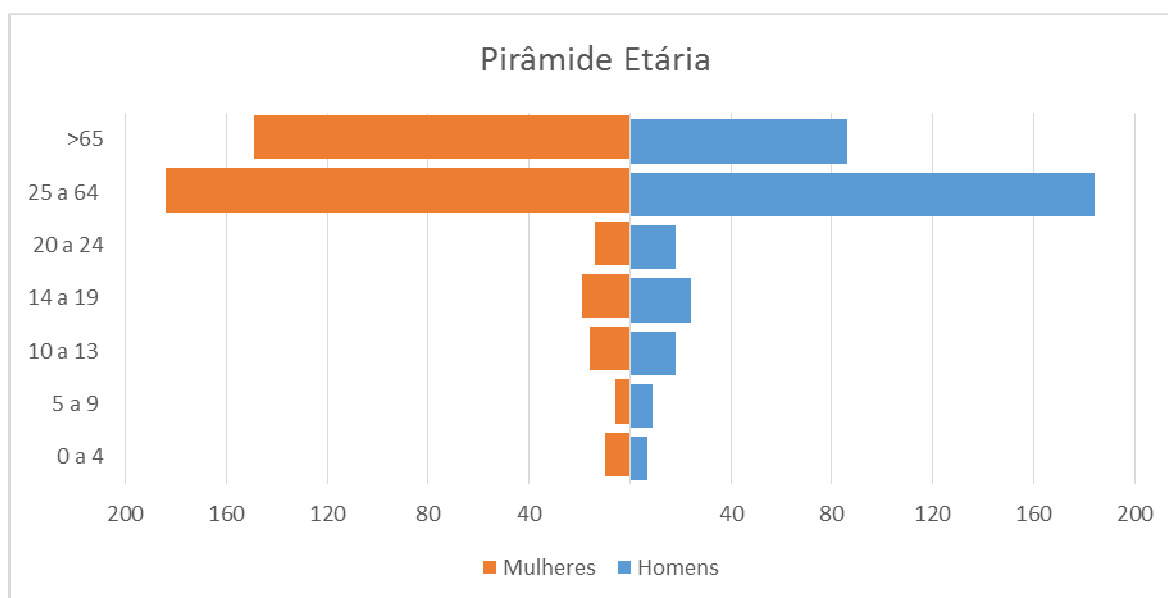
As condições de salubridade destas construções são bastante deficientes, já que devido ao seu estado de conservação, apresentam humidades resultantes de infiltrações.

As condições de habitabilidade apresentam deficiências, sobretudo no que respeita a cozinhas e instalações sanitárias, por degradação das redes de águas e esgotos e deficientes condições de exaustão de fumos.

#### 4.3. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 744 habitantes.

A faixa etária predominante situa-se entre os 25 e os 64 anos com cerca de 49,5% da população, seguindo-se a de pessoas com mais de 65 anos de idade que representa cerca de 31,6% da população.

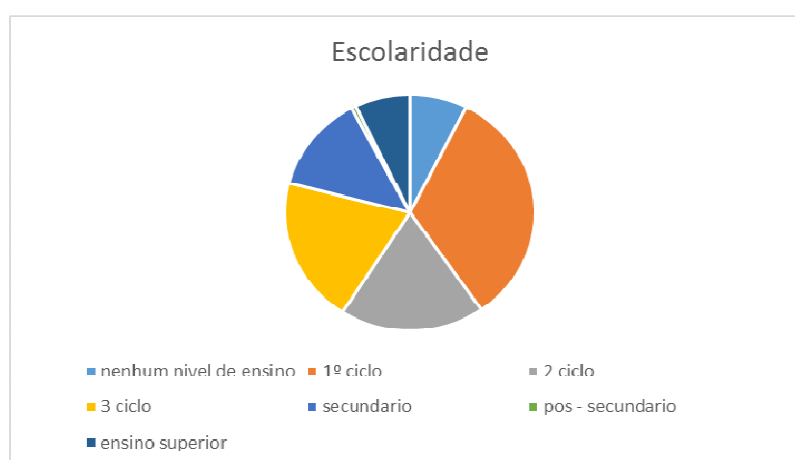


**Figura 9. Pirâmide Etária**

Da análise do gráfico da pirâmide etária, verifica-se uma tendência ao envelhecimento da população, pois como se pode ver, a população na faixa etária abaixo dos 25 anos é bastante reduzida, representando apenas 18,9%

Isto é particularmente significativo no modo como se reflecte na qualificação urbana desta zona, verificando-se que na maioria, os habitantes são idosos e reformados. Sendo proprietários, não têm disponibilidade financeira para realizar obras de conservação nos seus imóveis, ou se por outro lado, são locatários, as rendas são tão baixas que demovem os proprietários, geralmente morando fora do município, de fazer quaisquer obras de conservação.

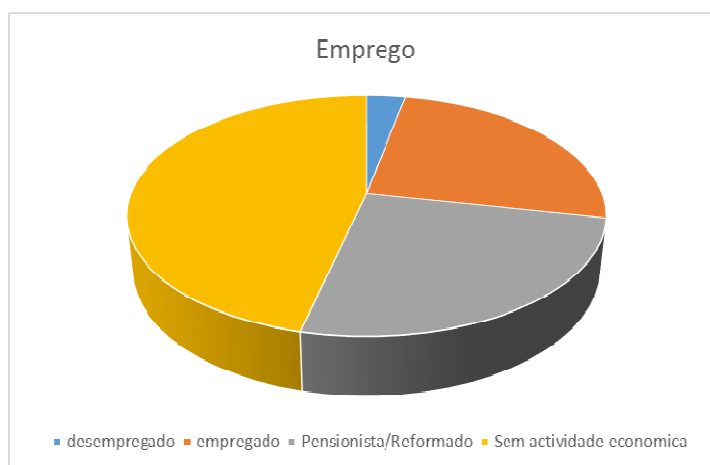
#### **4.4. Escolaridade**



**Figura 10. Nível de Escolaridade da População**

Da análise da Figura 10, verifica-se que 7,4% da população não tem nenhum nível de ensino, a maioria da população, cerca de 32,9% possui o 1º ciclo de escolaridade. Apenas 7,1% da população possui nível de ensino superior.

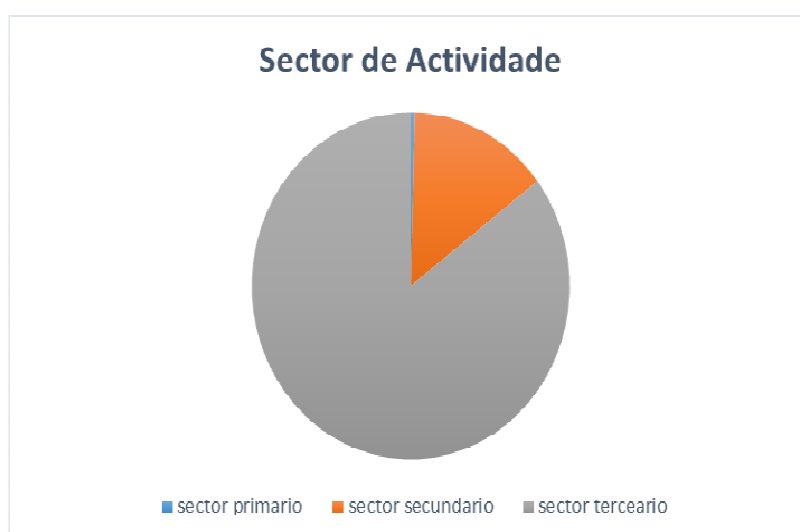
#### **4.5. Actividades Económicas**



**Figura 11. Situação no mercado de trabalho**

Da análise da figura 11, verifica-se que a maioria da população não possui actividade económica, cerca de 46,3%, e há tantos empregados como pensionistas e reformados, cerca de 25,1%. 3,2% da população está desempregada.

A população é empregada predominantemente no sector terciário, com cerca de 85,3%, seguindo-se o sector secundário com 14,3% e por fim, 0,4% no sector primário.



**Figura 12. Sectores de Actividade**

#### **4.6. Infra-estruturas**

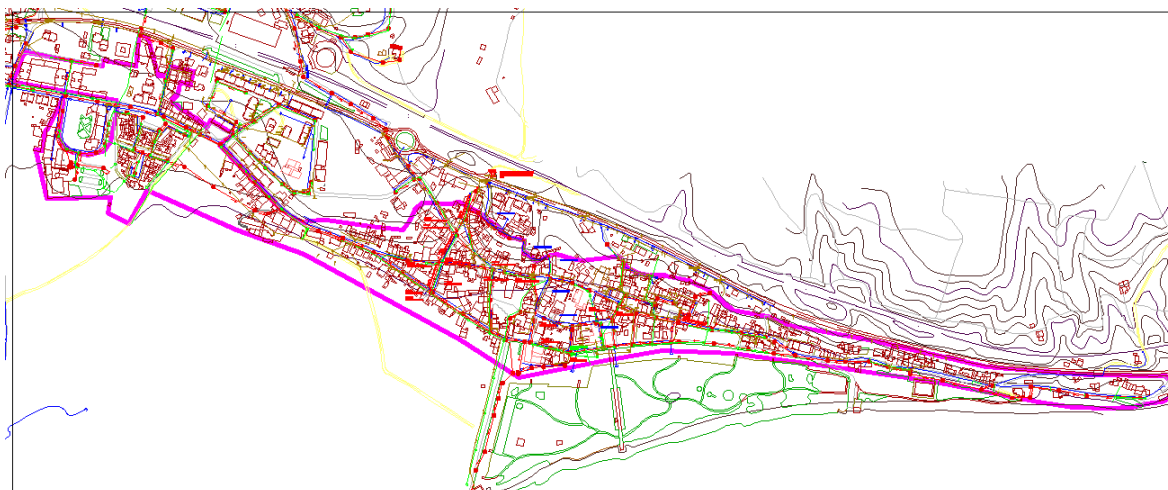


Figura 13. Infra-estruturas de redes de águas e esgotos

Toda a área é dotada de infra-estruturas de água, esgotos, electricidade e telecomunicações; verifica-se no entanto a necessidade de substituir parte da rede de águas por forma a respeitar a nova legislação de combate a incêndios.

Os arruamentos são estreitos, bem como os passeios, que, quando existem, apresentam uma largura bastante exígua.

Foram já criadas algumas bolsas de estacionamento no interior de quarteirões, e foram criados estacionamentos ao longo de toda a Rua do Tejo, marginal ao Rio,

#### **4.7. Transportes**

Os transportes públicos existentes apresentam horários bastante descontínuos.

Continua no entanto a verificar-se insuficiência de estacionamentos.

#### **4.8. Equipamentos**

##### **Sociais**

A área de intervenção possui um Centro de Dia e Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia, e localiza-se na proximidade o centro de saúde.

##### **Educação**

Há uma creche da Santa Casa da Misericórdia

##### **Cultura**

Possui um Centro Cultural com biblioteca, duas Galerias de Exposição, uma Oficina de Artes, um Centro de Interpretação Arqueológica e um Bar e Museu Etnográfico.

Culto

Possui Igreja Matriz

Desportivo

Possui um Centro Náutico

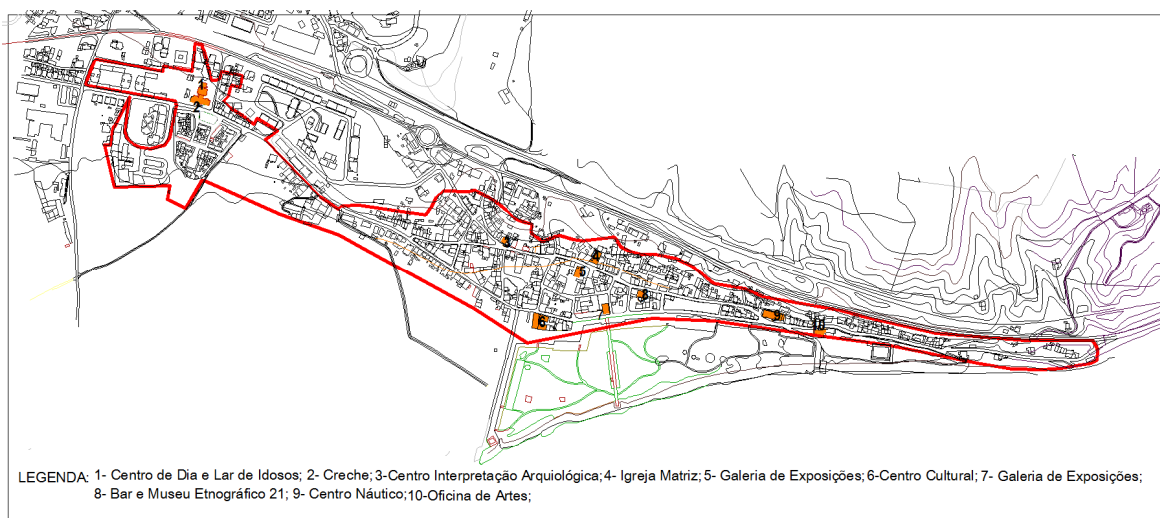


Figura 14. Equipamentos

#### 4.9. Comércio e Serviços

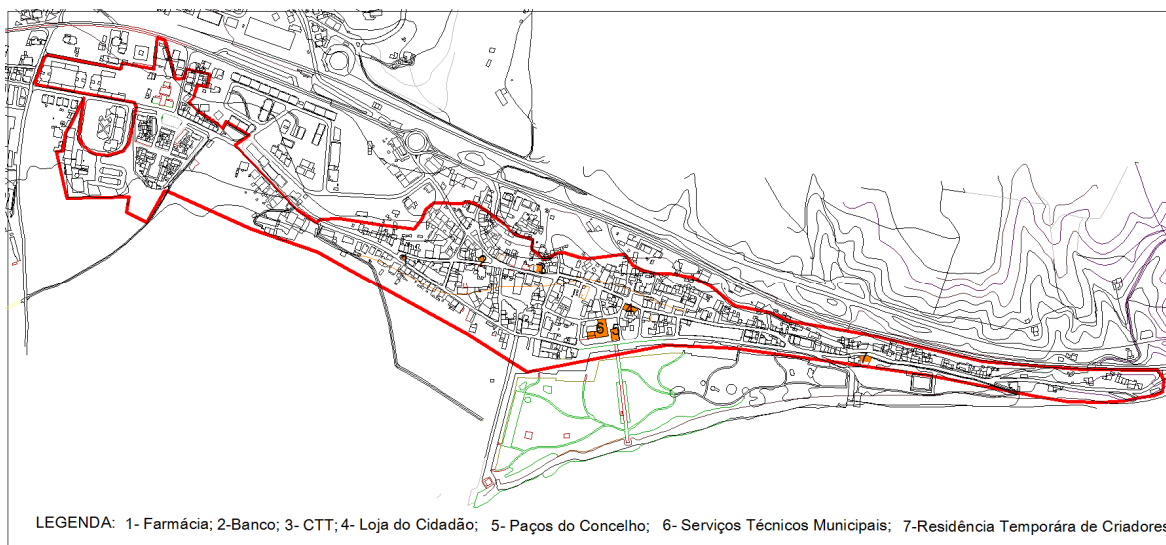


Figura 15. Serviços

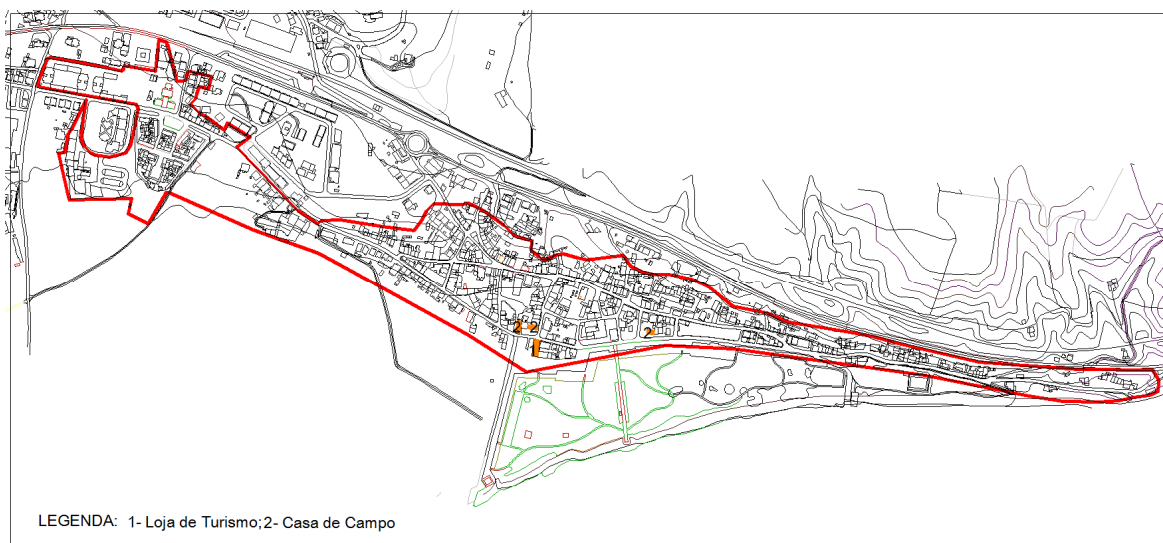
Esta zona é servida de estabelecimentos de comércio diário e serviços, designadamente um estabelecimento bancário, uma farmácia, o edifício dos



Paços do Concelho, os Serviços Técnicos Municipais, os CTT e uma Residência Temporária de Criadores.

Tem uma loja do cidadão, com a valência de Registos e Notariado, Segurança Social e Serviços Gerais.

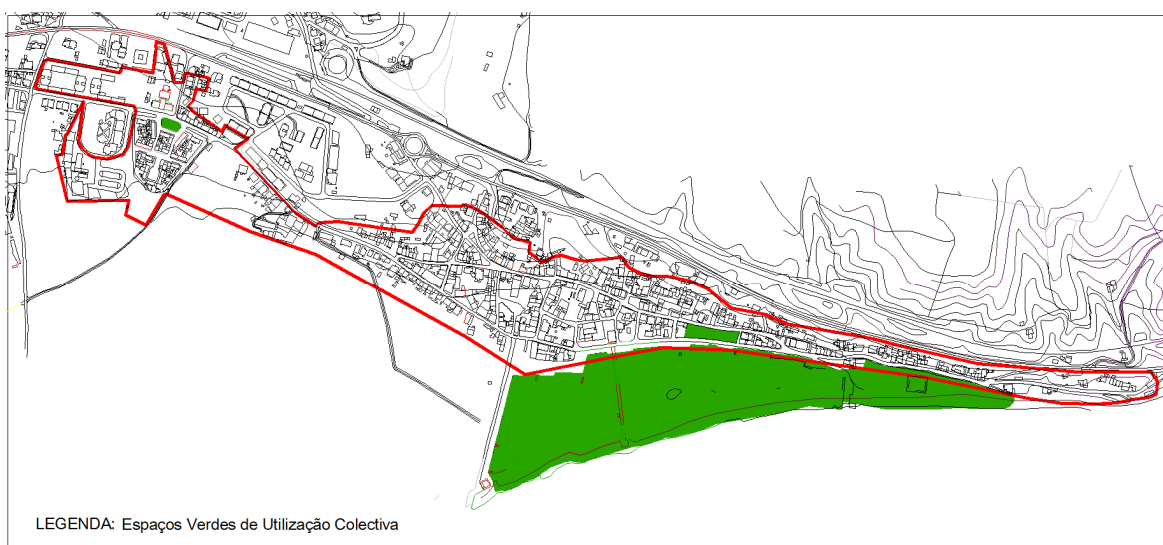
#### **4.10. Turismo**



**Figura 16. Empreendimentos turísticos**

A área de intervenção possui uma Loja de Turismo e 3 Casas de Campo.

#### **4.11. Espaços verdes**



**Figura 17. Espaços verdes públicos**

Há 3 espaços verdes: um de dimensão reduzida no Bairro S. João de Deus, outro no centro da Barquinha entre a Rua da Barca e a Rua do Marechal Carmona e o Barquinha Parque, marginal ao Rio Tejo, que colmatou grande parte da necessidade de espaços verdes para usufruto da população.

## **5. A ARU DE VILA NOVA DA BARQUINHA E A ESTRATÉGIA MUNICIPAL PARA A REABILITAÇÃO URBANA**

Após a construção do Barquinha Parque e da delimitação da ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, e da aprovação da sua Estratégia de Reabilitação Urbana, a autarquia tem tido como objectivo principal a Regeneração Urbana, que associada à recuperação do edificado, procura revitalizar toda a zona, através da promoção do Projecto Mercado das Artes.

Este projecto consistiu na realização de um museu de esculturas ao ar livre, no Barquinha Parque, na construção de uma residência temporária de criadores, na implementação de uma oficina de artes plásticas. Também implementou um sistema de rede wireless, e de videovigilância no Barquinha Parque.

São realizadas regularmente exposições de artistas plásticos e várias actividades culturais e desportivas no Parque, nomeadamente, provas de corta mato, actividades de animação para crianças, feiras de artesanato e concertos musicais, além das actividades e exposições das festas do concelho.

Também tem sido feito um esforço para atrair actividades e população para esta zona do concelho, visto que, por efeito do crescimento urbanístico das últimas décadas, foi ficando desertificada e com uma população residente, muito envelhecida.

Foi aprovado o Regulamento da Reabilitação Urbana, que inclui a constituição de uma bolsa de reabilitação on-line, à qual podem aderir, proprietários de imóveis, projectistas, construtores e fornecedores de materiais de construção, com condições mais generosas das prestações de serviços.

Foi também criada a Loja da Reabilitação Urbana que se destina a prestar apoio técnico, e processual em candidaturas a programas europeus.

Actualmente procede-se à divulgação do processo de regeneração urbana, nas sedes de freguesia, através da realização de Fóruns abertos à população, tendo já sido realizados os de Vila Nova da Barquinha e Atalaia.

A maioria da população residente em imóveis degradados é idosa. Quer sejam proprietários ou locatários, persiste a falta de verbas financeiras para recuperar as habitações. Por um lado, o valor das reformas é em grande parte inferior ao ordenado mínimo, por outro lado, no caso de aluguer, o valor das rendas é muito baixo.

Este modelo mais holístico da regeneração urbana visa facilitar a participação activa dos munícipes, e agentes económicos, cujo envolvimento no processo é fundamental.

Sendo a situação mais urgente a dos imóveis degradados, tem sido esta a intervenção prioritária do Município.

Ao longo deste processo, foram-se alterando as metodologias e prioridades. Se se começou com uma abordagem punitiva, com realização de vistorias e notificações aos proprietários para procederem à reabilitação e com a aplicação das consequentes medidas de tutela, no caso de incumprimentos, e com o agravamento dos impostos sobre imóveis, pretende-se actualmente envolver a população, para que tenha uma palavra a dizer quanto ao futuro da sua área de residência.

Tanto os autarcas, como a equipa técnica da Câmara Municipal se têm empenhado em apoiar os munícipes a arranjar soluções para minorar os custos da reabilitação.

A autarquia, consciente da dificuldade dos proprietários em reabilitar os imóveis, tem sido indutora da revitalização do mercado imobiliário, procurando estabelecer pontes entre proprietários que não conseguem reabilitar os imóveis e os desejam vender e compradores que as reabilitem.

### **5.1. Prioridades e Objectivos**

Nos dias de hoje, mais do que ter uma habitação confortável, impõe-se cada vez mais que todo o contexto ambiental onde a habitação se insere esteja cuidado e apetrechado quer de equipamentos, quer de estabelecimentos comerciais de proximidade.

Cada vez mais o factor de sustentabilidade é indissociável da reabilitação, levando a Câmara Municipal a ambicionar, mais do que a reabilitação do edificado, a regeneração urbana, que engloba a qualificação do espaço público; a recuperação do património edificado; a reabilitação e dinamização comercial dos edifícios; a oferta de padrões de segurança e conforto; a programação cultural regular; a manutenção do funcionamento das infraestruturas; o cuidado estético no ambiente urbano; a valorização dos bens patrimoniais.

Incluindo o factor sustentabilidade, a regeneração urbana transforma-se num processo holístico, fundamental na nossa era global, em consonância com o "New Deal Verde", cujo sistema holístico de intervenções em matéria de recursos humanos, naturais e físicos deverá ter como referência fundamental uma definição renovada de riqueza, baseada não só na acumulação, mas, sobretudo, na economia de recursos e no aumento do nível de bem-estar dos cidadãos.

Torna-se imprescindível a integração da coesão social, da renovação cultural, da revisão da base económica urbana, a fim de fazer frente à actual recessão

profunda, e da revalorização do património natural, graças aos processos de desmaterialização e ao aumento da biodiversidade.

O processo de regeneração urbana será, assim, resultado da sinergia e da integração de três dimensões fundamentais do espaço urbano:

- O espaço centrado no homem, com uma harmonia total entre as zonas de habitação e o espaço urbano, a coesão social e o desenvolvimento económico;
- O espaço global/local, resultante de um maior equilíbrio entre os processos de globalização e a capacidade de valorizar os recursos locais e as várias especificidades e atitudes;
- O espaço sustentável, apto a resolver os problemas, nele gerados, sem os relegar para outros locais nem para as gerações futuras.

Indo além da reabilitação de edifícios, a regeneração urbana pode ter um papel fundamental como motor de desenvolvimento do município, a exemplo do que tem sido feito em outros países, nomeadamente em França, onde os centros históricos têm sido classificados como património nacional, contribuindo para o desenvolvimento turístico, com acréscimos significativos para o PIB nacional.

Para isso, é muito importante que a regeneração urbana se amplie numa relação entre património cultural, território e ambiente, associando às intervenções físicas dos edifícios, e dos espaços urbanos, as paisagens e culturas locais.

#### **5.1.1. Objectivos Gerais**

Identificam-se os seguintes objectivos gerais:

1. Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, assegurando a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do imobiliário e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades;
3. Promover a fixação de população jovem;
4. Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
5. Modernizar as infra-estruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, optimizando a gestão das vias e espaços públicos;
6. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, fomentando a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### **5.1.2. Objectivos Específicos**

Afigurando-se necessário melhorar as infra-estruturas, nomeadamente, a rede de águas, melhorar as acessibilidades, criar mais percursos pedonais adequados às exigências da legislação actual, requalificar os espaços públicos, consideram-se os seguintes, os objectivos específicos da ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha:

- 1- Reabilitação do edificado;
- 2- Requalificação dos espaço públicos e da estrutura viária, criando percursos pedonais;
- 3- Revitalização das funções comerciais, potencializando a animação dos espaços públicos, com a viabilização da sua ocupação por esplanadas, espectáculos, realização de actividades culturais e instalações, etc.;
- 4- Criação de um ninho de empresas, uma estrutura de apoio aos jovens empresários;
- 5- Desenvolvimento do Projecto Mercado das Artes saindo do Barquinha Parque e realizando intervenções dentro da malha urbana, dinamizando as praças e os largos com actividades;
- 6- Divulgação e promoção dos programas de financiamento no âmbito do Portugal 2020, nomeadamente, o programa “Reabilitar para Arrendar” promovido pelo IHRU.
- 7- Envolvimento da população nas soluções de regeneração urbana.
- 8- Alterar a Operação de Reabilitação Urbana de simples para sistemática, elaborando um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

### **6. PRAZO**

A ARU de Praia do Ribatejo estará em vigor pelo prazo de 10 anos, a partir da data de publicação, prorrogáveis por mais 5 anos.

### **7. MODELO DE GESTÃO**

De Acordo com o RJRU, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os 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 coerência estética.

A entidade gestora da ARU de Praia do Ribatejo é a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

Na Área de Reabilitação Urbana de Praia do Ribatejo, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, através de investimento público, já procedeu à remodelação

e extensão das infra-estruturas de saneamento, e à reconversão do espaço público junto às escolas.

A reabilitação dos edifícios ou fracções assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Director de Vila Nova da Barquinha, publicado em Diário da Republica de 15/11/1994; o Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, publicado em Diário da República, em 13 de Agosto de 2013; e o Regulamento de Reabilitação Urbana publicado em Diário da República em 7 de Setembro de 2015.

Através da Loja da Reabilitação, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha prestará apoio técnico aos munícipes quanto à reabilitação dos imóveis e nas candidaturas a programas de financiamento do estado.

Os edifícios devolutos ou em ruínas serão alvo de reavaliação no sentido de assegurar o aumento da incidência da carga fiscal incentivando-se com isso a sua reabilitação.

Será incentivado o programa "Reabilitar para arrendar" promovido pelo IHRU.

## **8. AGRAVAMENTO FISCAL**

Com vista a dirigir os proprietários dos imóveis à sua reabilitação, anualmente, a Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha majora em 30% o valor do IMI, conforme o disposto do n.º 2 do DL n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Também, anualmente, para efeitos de aplicação do disposto do n.º 3 do DL n.º 287/2003 de 12 de Novembro, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) é agravado em 300%, o valor do IMI dos prédios em ruínas e classificados como devolutos.

## **9. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS**

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo atuar em três vertentes: (1) financeira, (2) fiscal e (3) regulamentar e procedimental.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à redução ou isenção de taxas devidas por operações urbanísticas, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

(1) Incentivos de natureza financeira:



Isenção ou redução de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente:

- a) Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- b) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- c) Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- d) Taxas pela realização de vistorias;
- e) Redução em 50% da Taxa Municipal de Urbanização.

(2) Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

- a) Dedução á colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.
- b) Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.
- c) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação.
- d) Isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- e) Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

- f) IVA à taxa reduzida.

(3) Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

- a) Maior celeridade na apreciação dos processos.
- b) Apoio técnico no âmbito da Loja da Reabilitação.
- c) Promoção dos aderentes à Bolsa da Reabilitação.

### **9.1. Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Acções.**

Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira e fiscal à reabilitação do edificado a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

Os incentivos de natureza financeira, à reabilitação do edificado, serão concedidos a requerimento dos interessados nas seguintes condições:

#### **(1) Taxas relativas a operações urbanísticas**

- a) Redução de 20% do valor das taxas para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor das taxas para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de taxas para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

#### **(2) Impostos**

IMI:

- a) Redução de 20% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de IMI para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

IMT:

- a) Redução de 20% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 1;
- b) Redução de 50% do valor do IMI para obras de reabilitação de grau 2;
- c) Isenção de IMI para obras de reabilitação de grau 3 e 4.

Para efeitos de certificação as obras de reabilitação urbana, os prédios ou respectivas fracções, deverão ser objecto de vistoria municipal antes e depois da intervenção.

### **9.2. Níveis de Reabilitação de Edifícios**

Para efeitos da Redução do valor das taxas/impostos, consideram-se os seguintes níveis de reabilitação, propostos pelo LNEC no “*Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*”

- “**NÍVEL 1: Reabilitação ligeira** – Compreenderá a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos – fundamentalmente na casa de banho e cozinha –, tais como:

“- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão, por exemplo introduzindo vãos nos compartimentos interiores, auxiliando por sistemas passivos ou mecânicos a exaustão de fumos e a ventilação das instalações sanitárias e cozinhas;

“- a limpeza e reparação geral das coberturas, a reparação de elementos dos sistemas de condução de águas pluviais e dos esgotos, a substituição de telhas;

“- a reparação de pontuais anomalias nos rebocos, assim como a pintura do interior e do exterior dos edifícios;

“- a reparação das caixilharias existentes, a reparação e substituição dos elementos metálicos afectados pela corrosão, a limpeza generalizada dos esconsos e caixas de ar no piso térreo, quando existam;

“- eventualmente a beneficiação geral das instalações eléctricas e de iluminação existente.

- **“NIVEL 2: Reabilitação média** – Além dos trabalhos já apontados, este segundo grau de actuação poderá incluir ainda:

“- a reparação ou a substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas ou de soalhos e tectos);

“- a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente das lajes dos pisos e das estruturas da cobertura;

“- a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores e na cobertura;

“- a introdução de uma nova instalação eléctrica;

“- A beneficiação das partes comuns do edifício;

“- a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização do espaço, por exemplo, retirando alguns tabiques e ampliando os espaços de compartimentos ou criando espaços úteis a partir do aproveitamento de espaços actualmente desaproveitados;

“- a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral e também dos equipamentos existentes, por exemplo, reestruturando as cozinhas e as instalações sanitárias existentes ou, no limite, a criação de raiz destes dois últimos tipos de espaço.

- **“NIVEL 3: Reabilitação profunda** – Para além dos trabalhos descritos anteriormente este tipo de intervenção, compreende, de uma forma geral:

“- a necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;

“- nos alojamentos poderá ser necessário a introdução ou adaptação de espaços para criar instalações e equipamentos em falta, como seja a introdução de instalações sanitárias, a reorganização funcional das cozinhas, etc.

- **“NIVEL 4: Reabilitação excepcional** – Operação de natureza absolutamente excepcional, com um grau de desenvolvimento muito profundo que ultrapassará muito provavelmente, em tipo de obras de reparação e beneficiação, os exemplos atrás apontados e, em termos de custos, aproximando-se ou mesmo ultrapassando significativamente o custo de uma nova edificação com áreas semelhantes. Este grau da intervenção poderá obrigar:

“- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo de partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;

“- à total reconstrução do edifício, fundamentada pelo valor do seu contributo para a imagem urbana do lugar, podendo incluir a modernização parcial de algumas partes da construção, instalações e equipamentos;

- à reabilitação dos edifícios para standards elevados e muito superiores aos pré-existentes.