

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

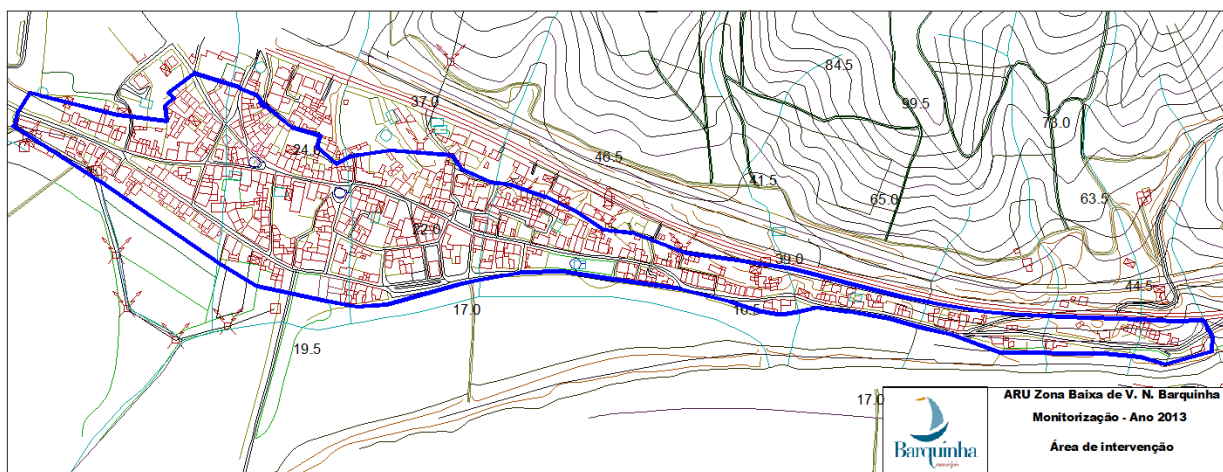


**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE
VILA NOVA DA BARQUINHA
2014**

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA
2014**

1. Introdução e Enquadramento

A delimitação da área de Reabilitação Urbana da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 11/09/2009, e a respectiva Estratégia de Reabilitação Urbana foi aprovada na reunião de 24/02/2012, ao abrigo do DL n.º 307/2009 de 23 de Outubro.



ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha

O presente relatório corresponde ao período decorrido entre 01/01/2014, e 31/12/2014, 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, os resultados no cumprimento da estratégia implementada, bem como as ameaças e as potencialidades à continuação da sua implementação, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, que permita opções realistas de actuação.

2. Estratégia de Reabilitação Urbana

A estratégia da reabilitação do Centro Histórico da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha propõe a recuperação da imagem urbana da Vila, através de intervenções prioritárias na marginal ao Rio e na Rua Marechal Carmona; o

ordenamento do tráfego e do estacionamento; e a potenciação de espaços de “cultura”, com a realização do projecto do Mercado das Artes que engloba o Museu de Esculturas em espaço aberto, a Oficina de Artes Plásticas, a Residência Temporária de Criadores, e a reabilitação do Centro Cultural com uma biblioteca especializada em livros de arte e loja de turismo, e ainda, a museolização do Castelo de Almourol.

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; melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais; 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 on-line de imóveis para venda ou aluguer de imóveis a reabilitar, impulsionando e regulando a reabilitação urbana; criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis.

A reabilitação dos edifícios degradados foi, no entanto, estabelecida como intervenção prioritária do município.

2.1. 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.

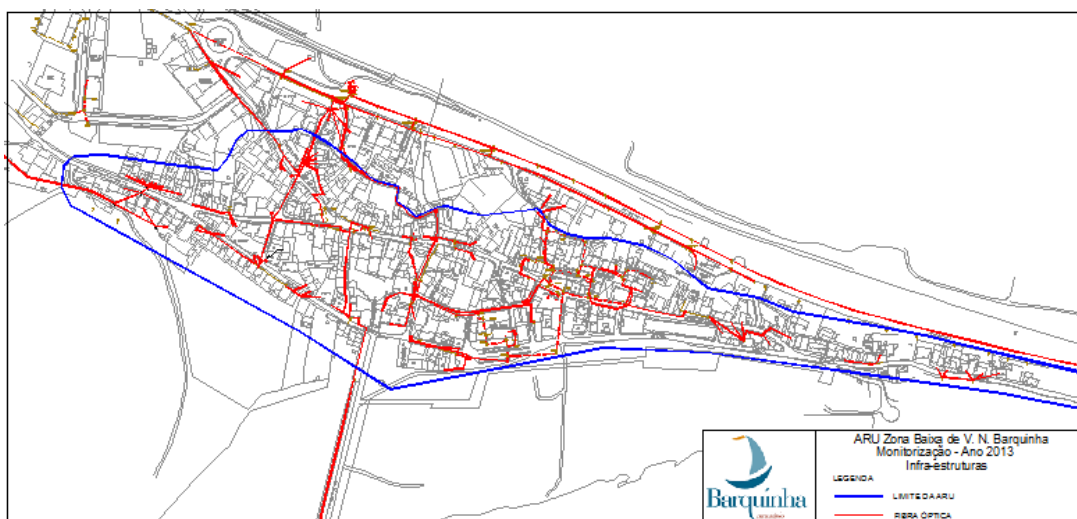
3. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana pela Câmara Municipal

3.1. Deliberações e Regulamentos

- Está a ser actualizado o Regulamento Municipal da Reabilitação;
- Continua em fase de elaboração a Bolsa da Reabilitação;
- Do projecto Mercado das Artes, foram concluídas as obras da Residência temporária de criadores e a reabilitação do edifício do centro cultural com a instalação do Posto e Loja de Turismo, foi instalada a rede de telecomunicações em fibra óptica e CCTV no núcleo habitacional e no Barquinha Parque, faltando apenas concluir a biblioteca especializada em livros de arte e a musealização do Castelo do Almourol.

3.2. Infra-estruturas

Foi executada a rede de telecomunicações em fibra óptica no centro urbano.

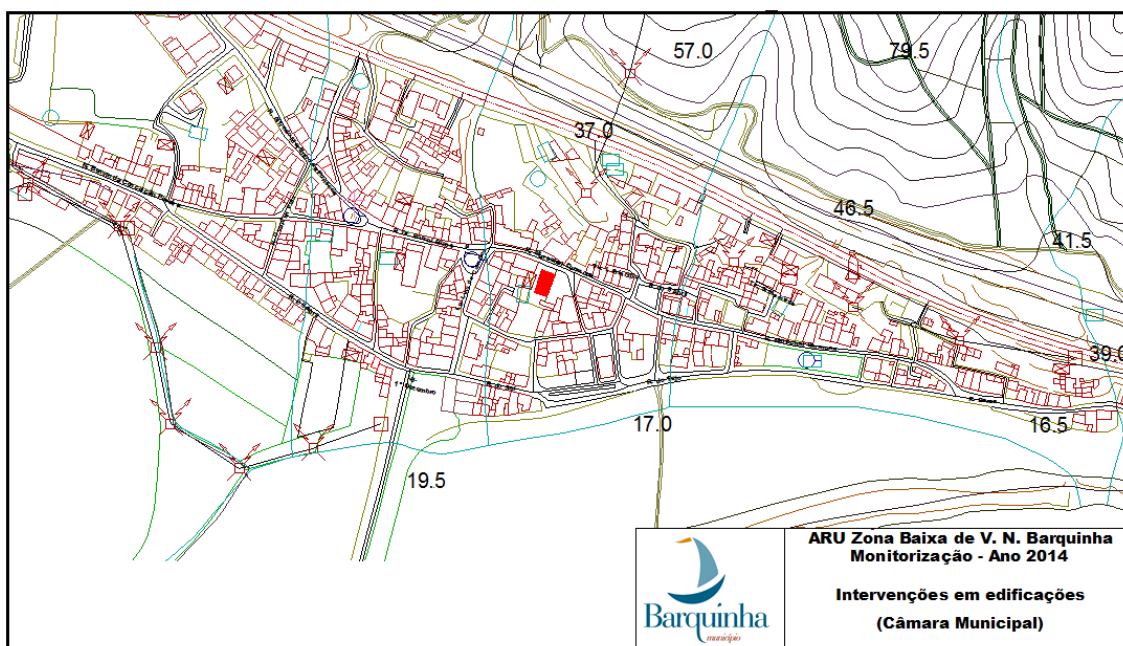


Rede de telecomunicações em fibra óptica

3.3. Edificações

3.3.1. Intervenções por iniciativa da Câmara Municipal

- Encontra-se em execução a obra de refuncionalização da escola EB1 de Vila Nova da Barquinha para galeria de arte sendo uma operação de reabilitação de nível 3.
- Encontra-se em elaboração o projecto de arquitectura de reabilitação dos edifícios municipais do Largo José da Cruz, (VN Barquinha) para ninho de empresas.

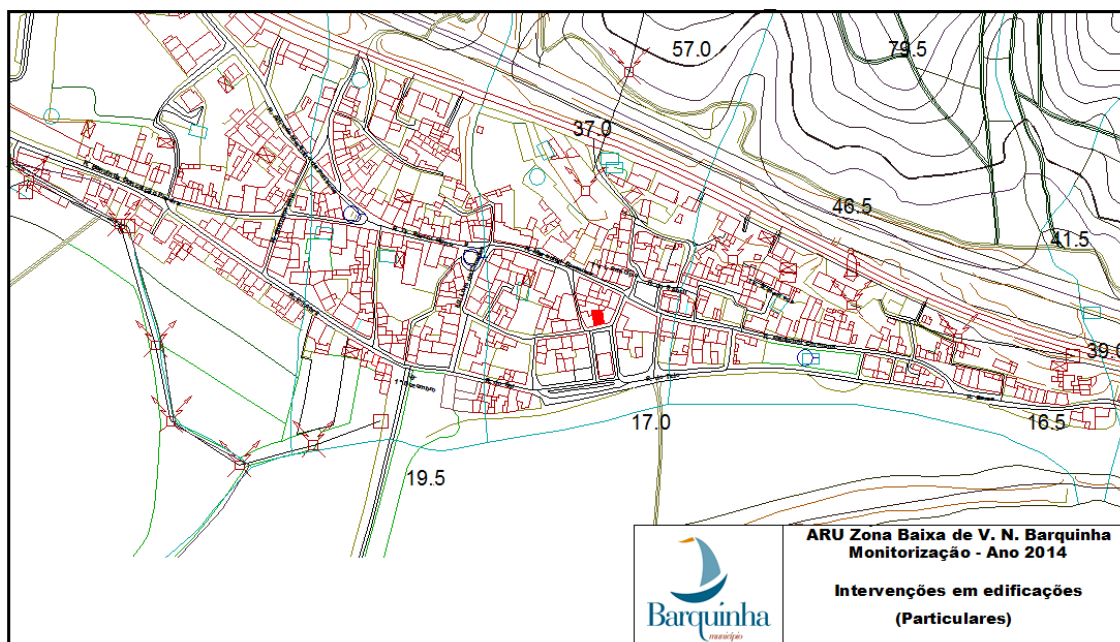


ARU - Intervenções de iniciativa municipal

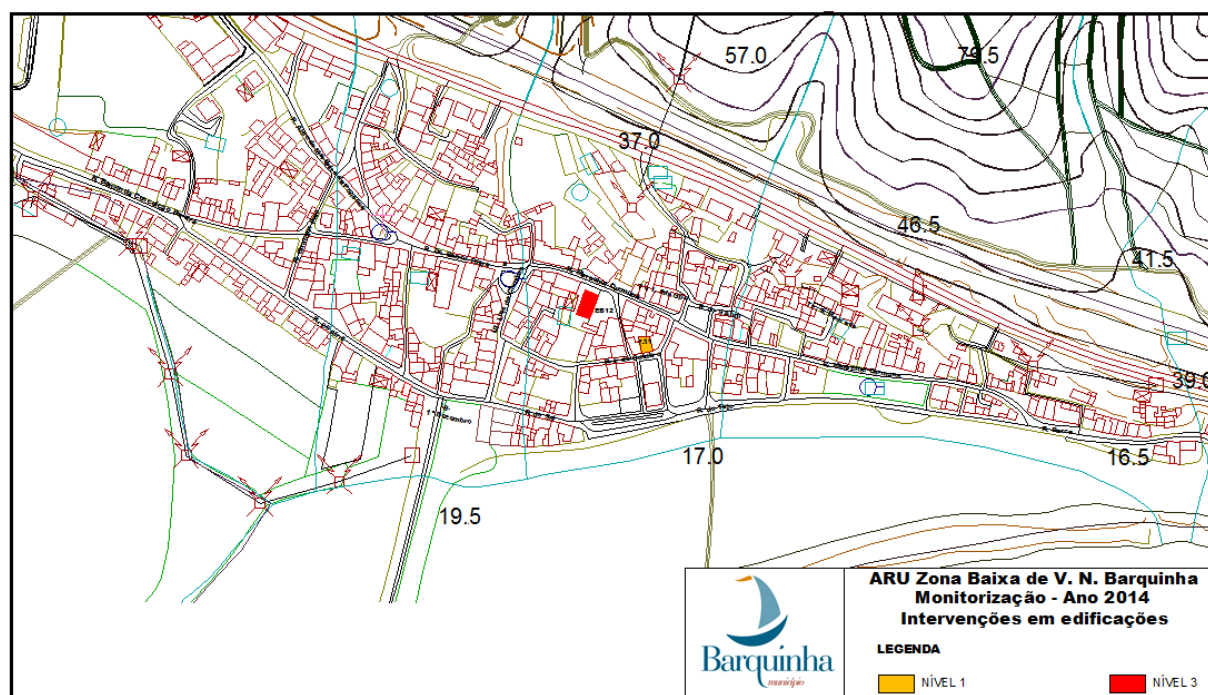
3.3.2. Intervenções de reabilitação empreendidas por particulares

Houve apenas 1 operação urbanística empreendida por particulares na ARU de Vila Nova da Barquinha, de nível 1 de intervenção.

Estão ainda a decorrer as obras de reabilitação de 3 edificações destinadas a Turismo em Espaço Rural.



ARU – Intervenções Particulares



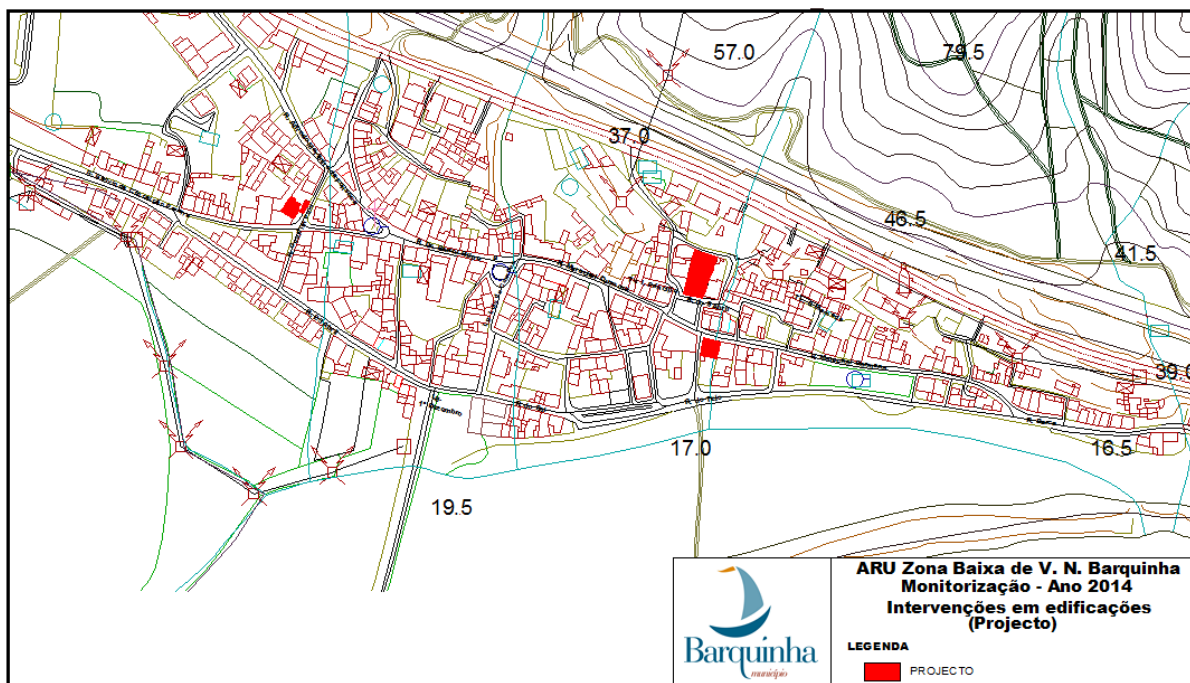
ARU – Nível das Intervenções

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

De iniciativa particular foram apresentados 2 projectos: (1) pedido de

informação prévia para reabilitação de edifício para 3 fogos habitacionais, que implica uma intervenção de nível 3 (reabilitação profunda); (2) comunicação prévia de obras de conservação.

Por iniciativa municipal está a ser elaborado projecto de reabilitação de 2 edifícios para instalação de ninho de empresas.



ARU - Operações urbanísticas em fase de projecto

4. Incentivos à Reabilitação

4.1. Taxas

O valor das taxas urbanísticas não cobradas, por isenção resultante dos incentivos à reabilitação, foi de 3.104,63€.

4.2. Procedimentos

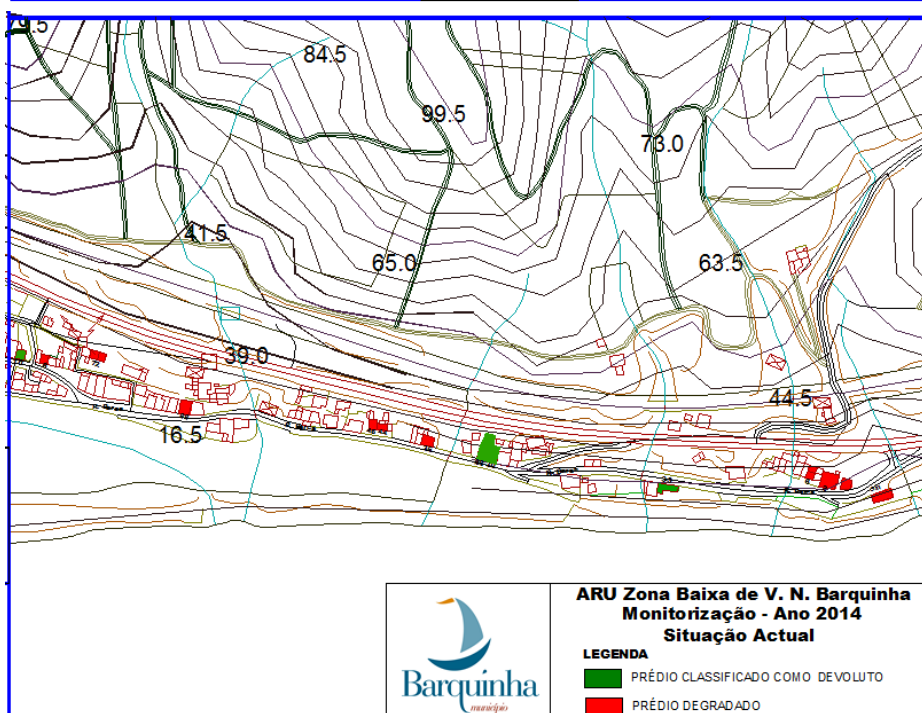
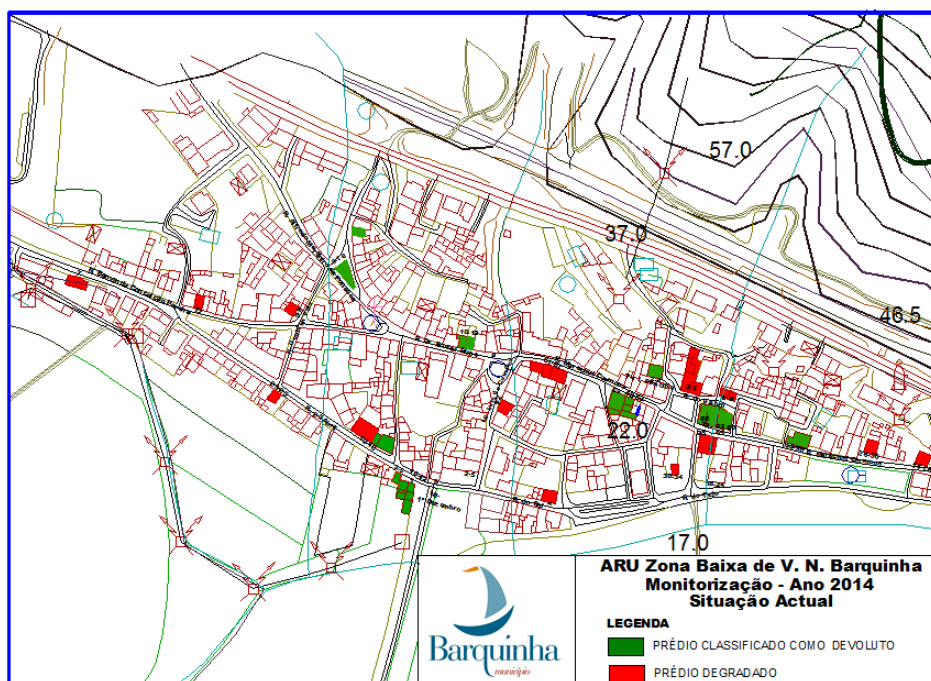
A Câmara Municipal desburocratizou os procedimentos de licenciamento, nomeadamente com a utilização de comunicações por via electrónica ou SMS e redução dos prazos de apreciação das operações urbanísticas.

5. Planta de Localização dos Imóveis Intervencionados

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

6. Situação actual

Actualmente existem cerca de 54 imóveis degradados na Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, dos quais 22 foram classificados de devolutos.



ARU – Situação actual

7. Ameaças à Estratégia de reabilitação

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, havendo também questões de compropriedade que dificultam a tomada da decisão de reabilitar.

A existência de um número muito significativo de fogos por arrendar e devolutos (47,5%) 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.

8. Potencialidades

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

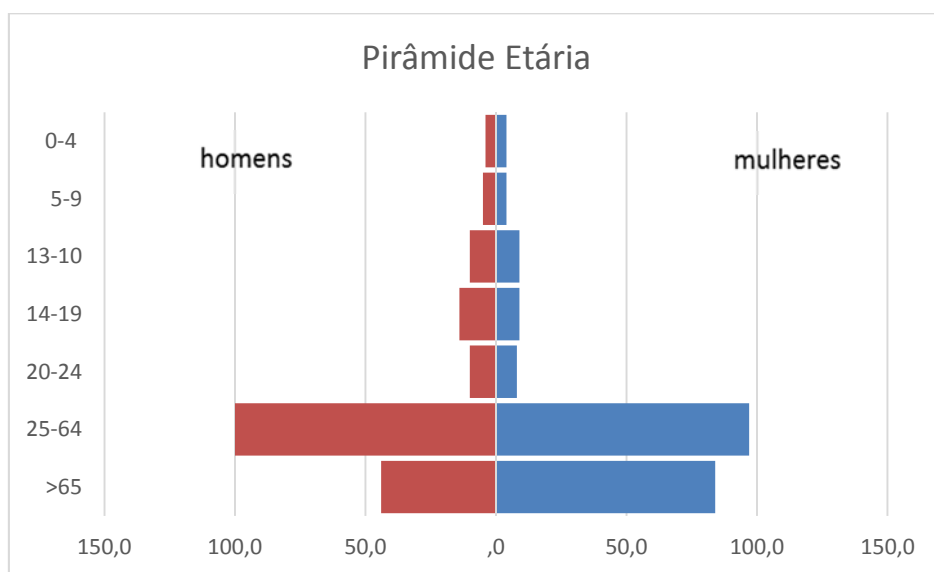
As Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizam um conjunto de benefícios de natureza fiscal que somados com incentivos de natureza financeira e de iniciativa municipal, nomeadamente a redução ou isenção de taxas de licenciamento, fazem com que estas zonas, comparativamente a outras áreas do Concelho,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

9. Análise prospectiva

Depois do investimento da autarquia na regeneração do espaço urbano, na construção do Barquinha Parque, na criação de espaços de estacionamento, na reformulação do trânsito, e no esforço de criar de incentivos à reabilitação, chegamos, ao fim de 2 anos e meio da criação da ARU de VN Barquinha, à mesma realidade do ponto de partida, e que a generalidade dos centros históricos continuam a enfrentar, nomeadamente, a desertificação, o

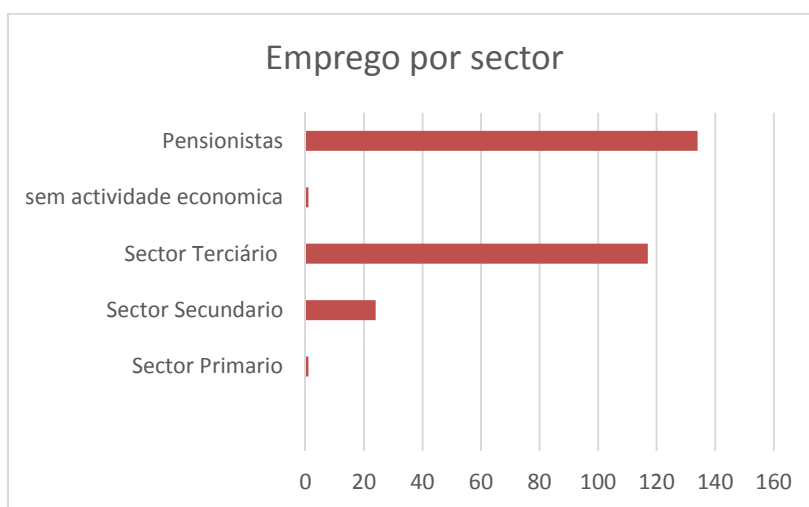
envelhecimento populacional, a precariedade do parque habitacional associado à falta de meios por parte dos proprietários na reabilitação dos seus prédios e a desvitalização do mercado tradicional com a consequente diminuição do poder económico da população.

40% dos habitantes da ARU de Vila Nova da Barquinha são idosos.



Quadro 1. Pirâmide Etária

Da população empregada, 29% trabalha no sector terciário. A população sem actividade económica, e os pensionistas representam a maioria com cerca de 34%.



Quadro 2. Emprego por sector

Face à perspectiva do próximo Quadro Comunitário de Apoio, aproxima-se um desafio, não só para o município, como para os proprietários, na mudança de actuação.

O Regulamento da Reabilitação com a criação da Bolsa da Reabilitação e da Loja da Reabilitação constitui uma ferramenta, que permitirá a alavancagem de uma nova metodologia.

O cenário do futuro será, já não a mera reabilitação do edificado, mas a revitalização urbana, um local atractivo, onde seja agradável viver e trabalhar, por ser património histórico, ambientalmente sustentável, com oportunidade de emprego, e uma oferta habitacional variada.

Todos os casos de sucesso na regeneração urbana são participados pelos moradores, pois é entendida como um processo de atender aos problemas e potencialidades dos espaços urbanos com vista a melhorar, numa perspetiva integrada, os aspetos socioeconómicos, económicos, físicos e ambientais.

Regeneração é a qualificação do espaço público, a reabilitação do património edificado, a reabilitação e dinamização comercial dos edifícios, a segurança e conforto, a realização regular de actividades culturais, a manutenção do funcionamento das infraestruturas e a estética do ambiente urbano.

As boas condições de funcionamento da estrutura urbana influenciam a probabilidade de ocupação dos edifícios, a atractividade turística e incentivam à instalação de novas unidades comerciais, indústrias criativas, serviços e equipamentos.

Nesse sentido, a metodologia perspectivada é, numa primeira fase, a sensibilização da população através da realização de (1) Foruns de divulgação do Regulamento da Reabilitação e dos Projectos enquadráveis no novo Quadro Comunitário de Apoio; (2) acções de formação nas escolas; (3) divulgação na comunicação e no site do município.

Em segundo lugar, a promoção do envolvimento dos agentes públicos e privados, chamando ao processo, os moradores, os agentes económicos, e a população, especialmente, os jovens.

O processo será operacionalizado com (1) a realização de entrevistas e vistorias a todos os edifícios com vista a apurar as intervenções a efectuar nos mesmos, bem como a identificar as aspirações dos moradores e colaborar na elaboração de candidaturas a programas de reabilitação; (2) a realização do levantamento de todos os r/chão dos edifícios com aptidão para actividades económicas que se encontrem degradados, promover a sua reabilitação e utilização, recorrendo, eventualmente aos instrumentos de execução previstos na lei, nomeadamente, o arrendamento forçado; (3) a realização do ciclo PDCA (Plan, Do, Check, Act) de monitorização – Planear, Fazer, Controlar, Agir correctivamente, no processo, que se pretende seja dinâmico.

10. Conclusão

Na actual conjuntura que, embora com ligeiros sinais de evolução, tem sido de evidente estagnação do sector imobiliário, seria difícil que Vila Nova da Barquinha mostrasse uma grande dinâmica no seu processo de reabilitação.

Em cerca de dois anos e meio de vigência da ARU de Vila Nova da Barquinha, a reabilitação empreendida, apesar de as intervenções, em muitos casos, serem ligeiras, incidiu em cerca de 30% dos imóveis degradados no primeiro ano e apenas em cerca de 4% neste segundo ano.

Dos factores que mais relevância têm tido na dificuldade da reabilitação, por parte dos proprietários, destacam-se, a quase impossibilidade de recurso ao crédito que quando é viabilizado comporta juros e spreads incomportáveis; a pouca capacidade de investimento por parte dos proprietários e a incerteza no futuro que gera uma natural retracção ao investimento face à expectativa de retorno.

Espera-se que a legislação produzida em 2014, nomeadamente, o DL n.º 53/2014 de 8 de Abril, que veio aligeirar a pesada regulamentação vigente, os incentivos financeiros e fiscais, e a nova metodologia perspectivada, sejam

factores de sucesso no processo da revitalização da ARU de Vila Nova da Barquinha.