

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

VILA NOVA DA BARQUINHA

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

VILA NOVA DA BARQUINHA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

O concelho de Vila Nova da Barquinha pertence ao distrito de Santarém e confina com os municípios de Tomar a norte, Chamusca e Golegã a sul, Entroncamento e Torres Novas a oeste, e Constância a leste. Confina também com o Rio Zêzere e o Rio Nabão a norte, e o Rio Tejo a sul.

Tem uma área aproximada de 49Km² e tem cerca de 7650 habitantes.

Situa-se numa zona privilegiada de acessibilidades, junto à A 23 e ao IC3.

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.

Foram efectuadas fichas com a localização, estado de conservação e fotografias dos imóveis.

Foram também realizadas vistorias no âmbito dos art. n.º 89º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro e suas republicações, 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.

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 já 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.

Pretende-se agora a reformulação da ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha convertendo-a numa ARU nos termos e para os efeitos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, que está abrangido por um Plano de Pormenor sob a forma de Plano de Salvaguarda que foi

ratificado pela portaria n.º 859 /93 de 14 de Setembro, para efeitos de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

Antes da elaboração da presente estratégia de reabilitação há que definir o conceito de Reabilitação Urbana. Deste modo, o entendimento destes conceitos, para efeitos da presente estratégia de reabilitação, é o constante do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

“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.

Opta-se por uma Operação de Reabilitação Urbana simples orientada pela Estratégia de Reabilitação Urbana.

Para efeitos de estruturação do documento fez -se coincidir os capítulos com as matérias definidas no artigo 30.º do RJRU e que consistem designadamente, em:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;

e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação

f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto -lei;

2. ENQUADRAMENTO

2.1. Enquadramento Histórico

O Concelho de Vila Nova da Barquinha, composto por cinco freguesias: Atalaia, Moita do Norte, Praia do Ribatejo, Tancos e Vila Nova da Barquinha, 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.

2.2. Perspectiva Estratégica de Desenvolvimento

A Estratégia de Desenvolvimento do Concelho desenvolve-se em 2 grandes eixos cuja origem tem a ver essencialmente com a sua localização no território nacional: a Norte a existência da auto-estrada A23 e o IC3, a Sul o Rio Tejo.

Assim, num espaço mais amplo, a nível regional, o concelho de Vila Nova da Barquinha, encontra-se, numa posição estrategicamente favorável à localização de empresas e à diversificação competitiva das actividades ligadas

ao Rio e a novas intenções de investimento turístico que poderão favorecer formas de cooperação territorial na criação de novos factores de atractividade que permitam agarrar novas oportunidades.

O desenvolvimento humano, social e económico só pode encontrar a sua sustentabilidade num progressivo alargamento dos espaços e organizações nele inseridos, para valorizar o dinamismo induzido pelas mudanças resultantes da aceleração dos processos de abertura e globalização. Cada vez mais, é necessária uma capacidade de adaptação a novas exigências e desafios com suficiente potencial para promover o reforço da coesão territorial da região.

Esta estratégia pode ser, em primeiro lugar, uma estratégia centrada nas oportunidades económicas ligadas ao Rio Tejo, para permitir ao Médio Tejo um alargamento e uma maior diversificação de actividades, atraindo investimentos e empresas, competências e serviços, residentes e visitantes, que permitam uma nova articulação entre funções locais, regionais, nacionais e até internacionais. Em segundo lugar, pode ser uma estratégia centrada nas responsabilidades sociais de conservação da diferença positiva da região, em termos de natureza, e da sua singularidade, e em termos de património para permitir a Vila Nova da Barquinha e ao Médio Tejo construir e promover uma trajectória de atractividade e qualidade, dando viabilidade e sustentabilidade à afirmação de condições de vida onde a baixa densidade e o descongestionamento não impliquem um travão à modernidade ou às oportunidades de iniciativa e do dinamismo necessários para estancar as dinâmicas económicas e sociais regressivas e a desertificação.

O concelho de Vila Nova da Barquinha assumirá nesta estratégia a sua função, apostando no apoio aos agentes económicos na área das actividades produtivas e do turismo, acelerando todos os procedimentos ao seu alcance, constituindo-se como uma alavanca no combate à regressão demográfica e ao crescimento insuficiente.

A sua acção será orientada para:

- A diversificação das actividades económicas apostando na inovação, na valorização dos recursos naturais, nos factores competitivos da mobilidade

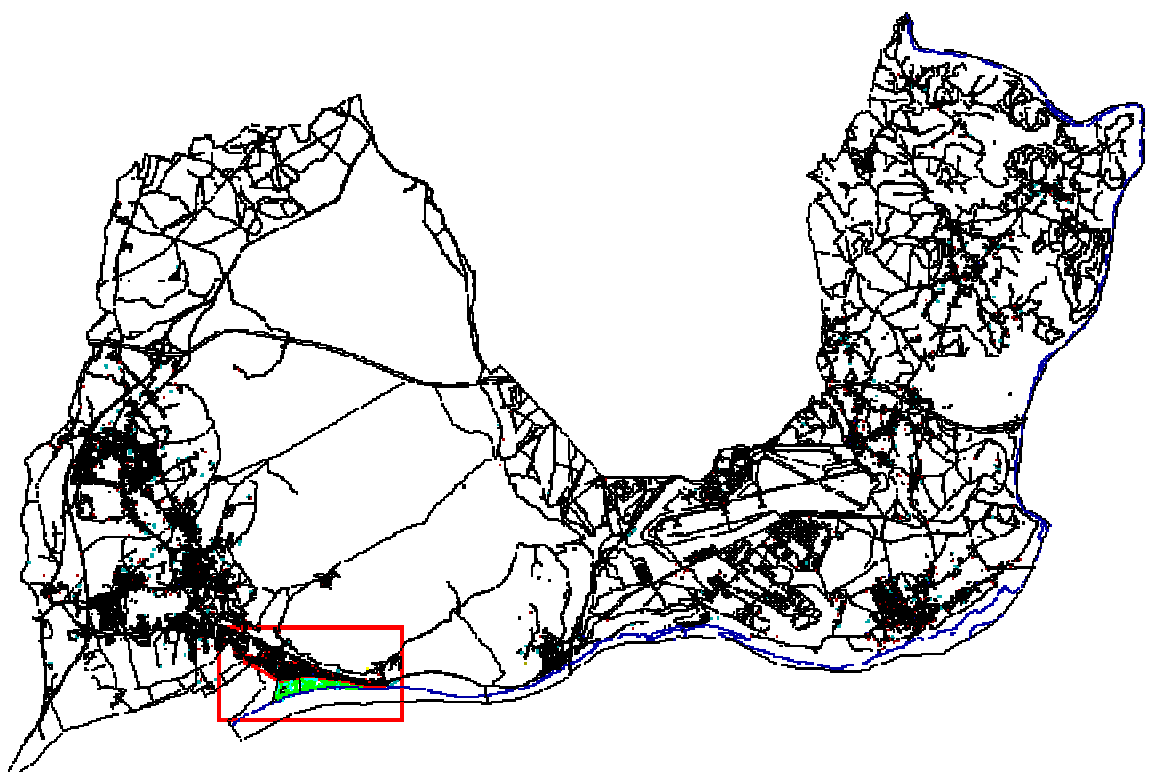
logística (de mercadorias, e de pessoas), criando novos locais de actividades produtivas, rentabilizando as potencialidades do Rio Tejo, acolhendo e dinamizando formas inovadoras de turismo sustentável.

- A valorização económica de uma natureza protegida e conservada na sua diversidade, isto é, dando uma elevada atenção às condições de integração dos pólos urbanos, rurais e dos pólos turísticos emergentes, entre si e de todos com o património natural, histórico e arquitectónico valorizando as diferentes paisagens.

- A melhoria das acessibilidades e conexões no município e na região, promovendo a coesão interna através do acesso da população a serviços dotados de suficiente rendibilidade económica e racionalidade territorial, nomeadamente os relativos à saúde, à educação e à cultura.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÀREA A DELIMITAR COMO ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Á área a delimitar como ARU é a que corresponde ao Plano de Pormenor de Salvaguarda, e abrange uma área de 18,8ha; é limitada a sul pelo Rio Tejo e 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 pelo cruzamento da Rua Benvinda da Conceição Pereira com a Rua 25 de Abril.



Localização

3.1. Características urbanas da Zona

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

A malha urbana 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.

A área foi dividida pelo Plano de Pormenor em Unidades Morfológicas correspondentes de maneira geral aos quarteirões existentes.



Como já se referiu, não há elementos muito marcantes quanto à qualidade arquitectónica. A salvaguarda do centro histórico justifica-se tendo em conta o conjunto. 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.

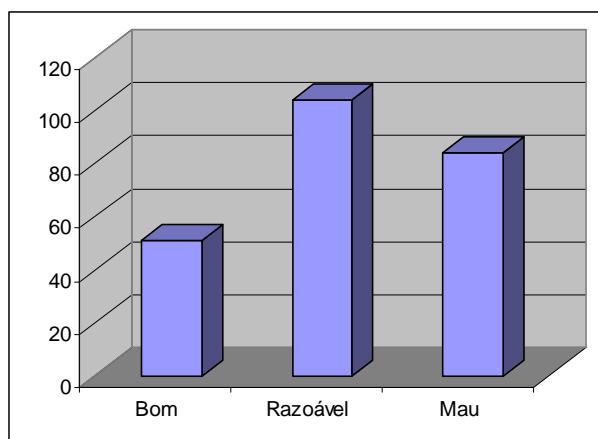
As cérceas dos edifícios variam entre um e dois pisos, embora se encontrem bastantes edifícios com sótãos e mansardas.

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

3.2. Estado de conservação do edificado

Foi efectuado um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que 34% 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.



Estado de conservação do edificado

Alguns 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.

3.3. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 540 habitantes.

A faixa etária predominante situa-se entre os 25 e os 64 anos com cerca de 48% da população, seguindo-se a de pessoas com mais de 65 anos de idade que representa cerca de 27% da população, verificando-se uma tendência ao envelhecimento da população, pois a população na faixa etária abaixo dos 25 anos é reduzida.

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.

3.4. Infra-estruturas

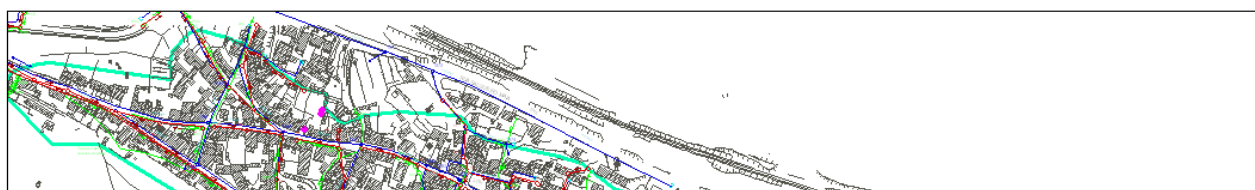
a) Rede Viária, águas, esgotos, electricidade e telecomunicações

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.

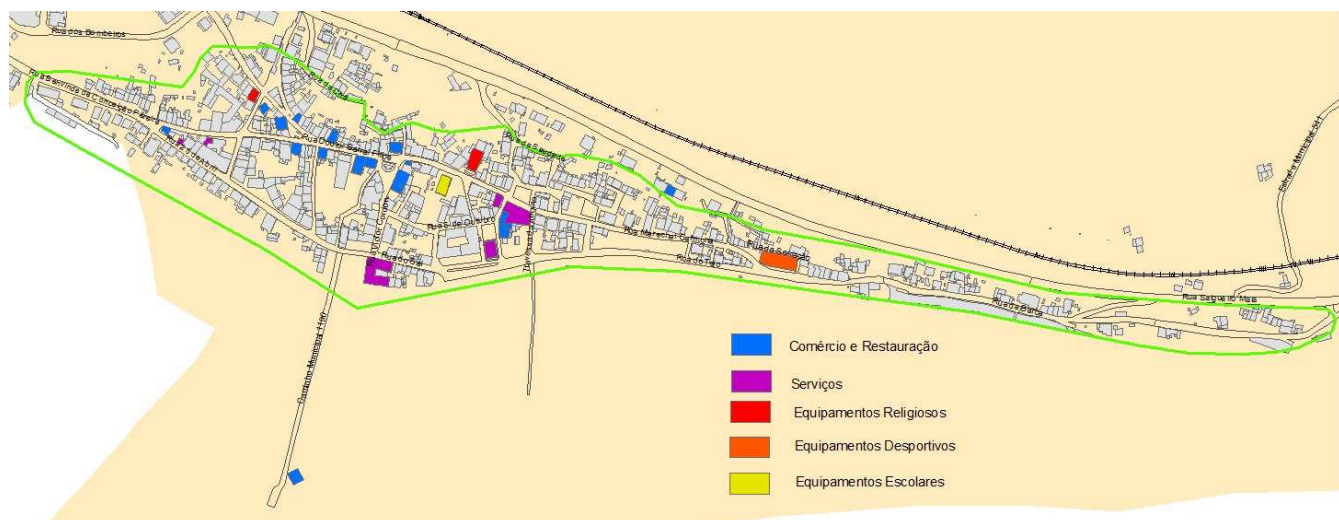
Foi já criada uma bolsa de estacionamento no interior de um quarteirão, que veio à posse da Câmara e foram criados estacionamentos ao longo de toda a Rua do Tejo, marginal ao Rio, no âmbito da obra do Parque Urbano.

Continua no entanto a verificar-se insuficiência de estacionamentos.



b) Equipamentos públicos

Os equipamentos públicos existentes são a Igreja, o Jardim de Infância e o Clube Náutico, conforme se pode ver na imagem. No entanto, localizam-se na proximidade o centro de saúde, um Lar de idosos, uma creche e escola primária.



Esta zona é servida de estabelecimentos de comércio diário e serviços, designadamente bancos e seguros, sobretudo a poente.

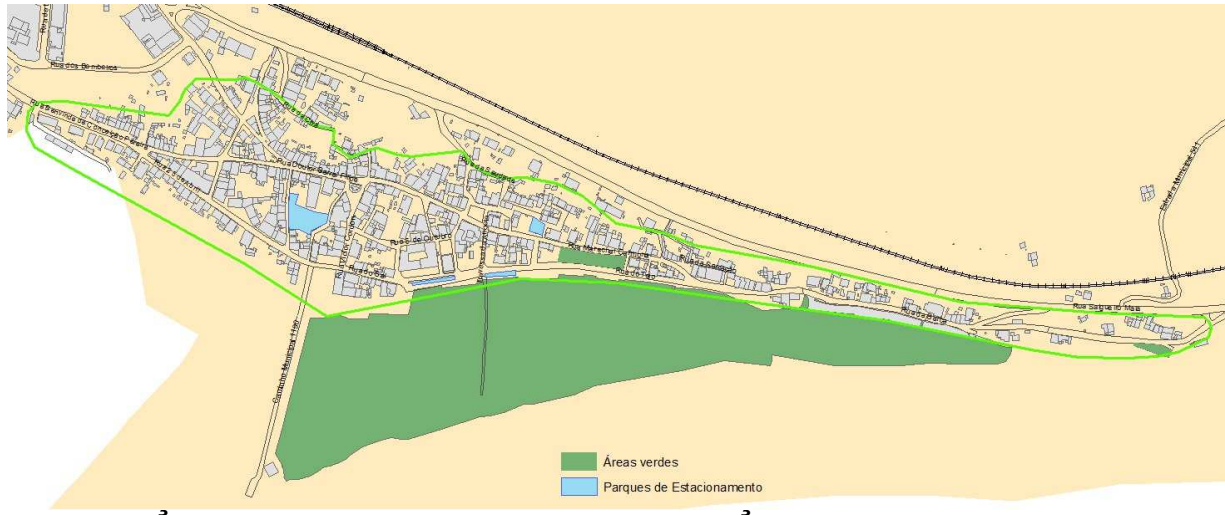
Na zona nascente não existem estabelecimentos comerciais nem serviços.

d) Transportes

Os transportes públicos existentes apresentam horários bastante descontinuados.

e) Espaços verdes

Com a construção do Parque Urbano marginal ao Rio Tejo, foi colmatada grande parte da necessidade de espaços verdes para usufruto da população.



A área de intervenção é marcadamente urbana, nela coexistindo as funções habitacional, comercial e de serviços, embora com efectivas necessidades de revitalização.

O propósito estratégico da reabilitação do Centro Histórico da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha orienta-se por um lado, pela recuperação da imagem urbana da Vila, através de intervenções prioritárias na marginal ao Rio e na Rua Marechal Carmona, com o ordenamento do tráfego e do estacionamento; e por outro lado, pela potenciação de espaços de “cultura”, tal como se afirmará o projecto do Mercado das Artes, já aprovado pelo QREN, que inclui um Museu de Esculturas em espaço aberto, uma Oficina de Artes Plásticas, uma Residência Temporária de Criadores, a reabilitação do Centro Cultural com uma biblioteca especializada em livros de arte e ainda a museolização do Castelo de Almourol

O desafio assumido por Vila Nova da Barquinha neste contexto é o de re-inventar a actividade ligada ao Rio e ao Castelo de Almourol recuperando a funcionalidade da frente ribeirinha com a revitalização da relação Rio Tejo - Centro Histórico de Vila Nova da Barquinha - Castelo de Almourol.

A Câmara Municipal pretende efectuar uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, conforme a alínea a) do n.º 1 do art.º 8º do DL 307/2009 de

23 Outubro, pois numa primeira fase apenas se pretende assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente desadequados, por forma a melhorar as suas condições de habitabilidade e de funcionalidade.

Da análise efectuada ao edificado existente verifica-se que há dois tipos de edifícios a reabilitar:

1. Os edifícios que sofreram alterações e estão desenquadrados quer pela traça arquitectónica, escala ou materiais de revestimento.

2. Os edifícios degradados.

Tendo em atenção que a situação mais urgente é a dos imóveis degradados, será esta a intervenção prioritária do Município.

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.

Os imóveis habitados revelam uma ocupação por idosos ou por famílias muito carenciadas. Estas habitações como é óbvio, têm muito poucas ou nenhuma condições de habitabilidade.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O prazo para a execução da Operação de Reabilitação Urbana é de 5 anos, admitindo-se a sua prorrogação.

6. PRIORIDADES E OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a conclusão do Barquinha Parque na Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha a prioridade da Câmara Municipal no âmbito da reabilitação urbana é a requalificação das construções da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, em especial as que se situam na rua marginal ao Parque e na Rua Marechal Carmona.

Mais do que criar habitações minimamente confortáveis, pretende-se que todo o contexto ambiental onde a habitação se insere esteja cuidado e apetrechado quer de equipamentos, quer de estabelecimentos comerciais de proximidade.

Para esse efeito estabeleceram-se os seguintes objectivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana:

- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- 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;
- Remodelar gradualmente a rede de águas da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha;
- Criar mais percursos pedonais com mobilidade adequada às exigências da legislação actual;
- Criar lugares de estacionamento distribuídos por toda a área de reabilitação;
- Criar uma bolsa municipal de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas;
- Impulsionar e regular a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis on-line;
- Criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis.

7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A gestão da Área de Reabilitação Urbana será efectuada pela Câmara Municipal, tendo em conta quer a dimensão do município, quer da área que se pretende reabilitar.

A coordenação caberá ao Presidente de Câmara, que poderá delegar, e por um conjunto de técnicos de várias áreas constituindo uma equipa multidisciplinar. Poderão integrar igualmente outros membros em função das necessidades e especificidades das questões a tratar.

Os modelos de execução da Operação de Reabilitação Urbana serão por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora ou por iniciativa da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

O município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando -os para a importância do projecto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITO

8.1. Apoios e Incentivos

Os apoios e incentivos às 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;

- Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

- Isenção ou redução do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo, ao abrigo do disposto nos n.os 1, 2 e 3 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais — Lei n.º 22 - 2/2007, de 15 de Janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 22 - A/2007, de 29 de Junho, Lei n.º 67 -A/2007, de 31 de Dezembro e Lei n.º 3 - B/2010, de 28 de Abril (Orçamento de Estado para 2010);

- Isenção ou redução de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

8.2. Soluções de Financiamento

As soluções de financiamento previstas são:

- Programa REHABITA com apoio do IHRU;
- Programa PROHABITA com apoio do IHRU;
- Programa RECREIA, com apoio do IHRU;
- Programa SOLARH, com apoio do IHRU;

A Câmara Municipal pretende ainda estabelecer protocolos com instituições bancárias.

9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Os instrumentos de execução de reabilitação urbana de que a Câmara Municipal pode dispor são os constantes das alíneas a), b), c), d), e e) do n.º 1 do art.º 54º do RJRU.

9.1. Imposição da Obrigação de reabilitar e obras coercivas

Nos locais de intervenções prioritárias de Reabilitação Urbana, já referidos, como é o caso da Rua Marginal ao Parque Urbano e da Rua Marechal

Carmona, a Câmara Municipal irá impor aos proprietários dos edifícios em mau estado de conservação, a obrigação de os reabilitarem, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

No caso de incumprimento por parte do proprietário da obrigação de reabilitar, ou de incumprimento dos prazos estabelecidos para o fazer, a Câmara Municipal pode 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.

9.2. Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, em representação dos proprietários dos imóveis.

Não havendo oposição dos proprietários, a Câmara Municipal, em representação daqueles, pode contratar e gerir uma empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

Havendo oposição dos proprietários à representação pela Câmara Municipal, deverá formalizar-se um contrato, com as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

9.3. Demolição de edifícios

A Câmara Municipal 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.

9.4. Direito de preferência

A Câmara Municipal tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no art.º 126º do RJIGT, aprovado pelo DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo DL n.º 46/ 2009 de 20 Fevereiro.

9.5. Arrendamento forçado

Após a conclusão das obras realizadas pela Câmara Municipal nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º do RJRU, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a mesma arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil, conforme o disposto no art.º 59º do RJRU.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

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

1. INTRODUÇÃO

O concelho de Vila Nova da Barquinha pertence ao distrito de Santarém e confina com os municípios de Tomar a norte, Chamusca e Golegã a sul, Entroncamento e Torres Novas a oeste, e Constância a leste. Confinar também com o Rio Zêzere e o Rio Nabão a norte, e o Rio Tejo a sul.

Tem uma área aproximada de 49Km² e tem cerca de 7650 habitantes.

Situa-se numa zona privilegiada de acessibilidades, junto à A 23 e ao IC3.

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.

Foram efectuadas fichas com a localização, estado de conservação e fotografias dos imóveis.

Foram também realizadas vistorias no âmbito dos art. n.º 89º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro e suas republicações, 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.

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 já 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.

Pretende-se agora a reformulação da ARU da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha convertendo-a numa ARU nos termos e para os efeitos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro.

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana do Centro Histórico da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, que está abrangido por um Plano de Pormenor sob a forma de Plano de Salvaguarda que foi ratificado pela portaria n.º 859 /93 de 14 de Setembro, para efeitos de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

Antes da elaboração da presente estratégia de reabilitação há que definir o conceito de Reabilitação Urbana. Deste modo, o entendimento destes conceitos, para efeitos da presente estratégia de reabilitação, é o constante do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

“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.

Opta-se por uma Operação de Reabilitação Urbana simples orientada pela Estratégia de Reabilitação Urbana.

Para efeitos de estruturação do documento fez -se coincidir os capítulos com as matérias definidas no artigo 30.º do RJRU e que consistem designadamente, em:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da Área de Reabilitação Urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;
- e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação

f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto -lei;

2. ENQUADRAMENTO

2.1. Enquadramento Histórico

O Concelho de Vila Nova da Barquinha, composto por cinco freguesias: Atalaia, Moita do Norte, Praia do Ribatejo, Tancos e Vila Nova da Barquinha, 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 Pele 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.

2.2. Perspectiva Estratégica de Desenvolvimento

A Estratégia de Desenvolvimento do Concelho desenvolve-se em 2 grandes eixos cuja origem tem a ver essencialmente com a sua localização no território nacional: a Norte a existência da auto-estrada A23 e o IC3, a Sul o Rio Tejo.

Assim, num espaço mais amplo, a nível regional, o concelho de Vila Nova da Barquinha, encontra-se, numa posição estrategicamente favorável à localização de empresas e à diversificação competitiva das actividades ligadas ao Rio e a novas intenções de investimento turístico que poderão favorecer formas de cooperação territorial na criação de novos factores de atractividade que permitam agarrar novas oportunidades.

O desenvolvimento humano, social e económico só pode encontrar a sua sustentabilidade num progressivo alargamento dos espaços e organizações nele inseridos, para valorizar o dinamismo induzido pelas mudanças resultantes da aceleração dos processos de abertura e globalização. Cada vez mais, é

necessária uma capacidade de adaptação a novas exigências e desafios com suficiente potencial para promover o reforço da coesão territorial da região.

Esta estratégia pode ser, em primeiro lugar, uma estratégia centrada nas oportunidades económicas ligadas ao Rio Tejo, para permitir ao Médio Tejo um alargamento e uma maior diversificação de actividades, atraindo investimentos e empresas, competências e serviços, residentes e visitantes, que permitam uma nova articulação entre funções locais, regionais, nacionais e até internacionais. Em segundo lugar, pode ser uma estratégia centrada nas responsabilidades sociais de conservação da diferença positiva da região, em termos de natureza, e da sua singularidade, e em termos de património para permitir a Vila Nova da Barquinha e ao Médio Tejo construir e promover uma trajectória de atractividade e qualidade, dando viabilidade e sustentabilidade à afirmação de condições de vida onde a baixa densidade e o descongestionamento não impliquem um travão à modernidade ou às oportunidades de iniciativa e do dinamismo necessários para estancar as dinâmicas económicas e sociais regressivas e a desertificação.

O concelho de Vila Nova da Barquinha assumirá nesta estratégia a sua função, apostando no apoio aos agentes económicos na área das actividades produtivas e do turismo, acelerando todos os procedimentos ao seu alcance, constituindo-se como uma alavanca no combate à regressão demográfica e ao crescimento insuficiente.

A sua acção será orientada para:

- A diversificação das actividades económicas apostando na inovação, na valorização dos recursos naturais, nos factores competitivos da mobilidade logística (de mercadorias, e de pessoas), criando novos locais de actividades produtivas, rentabilizando as potencialidades do Rio Tejo, acolhendo e dinamizando formas inovadoras de turismo sustentável.

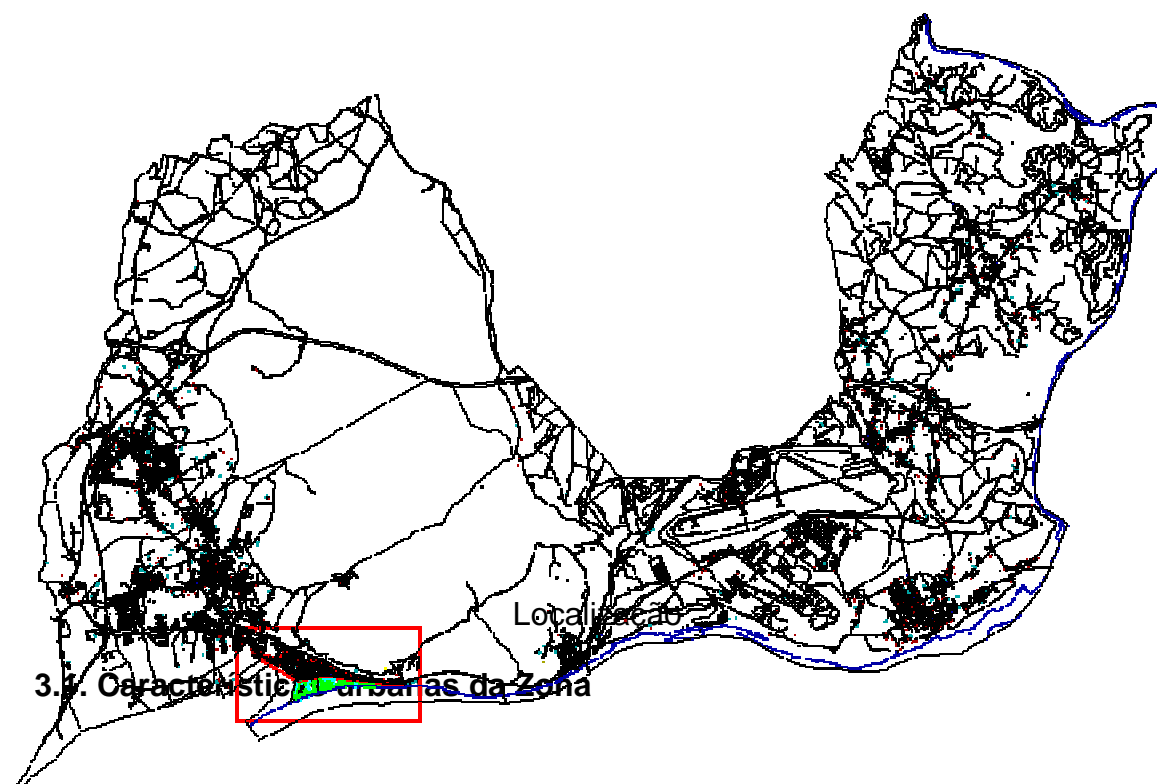
- A valorização económica de uma natureza protegida e conservada na sua diversidade, isto é, dando uma elevada atenção às condições de integração dos

pólos urbanos, rurais e dos pólos turísticos emergentes, entre si e de todos com o património natural, histórico e arquitectónico valorizando as diferentes paisagens.

- A melhoria das acessibilidades e conexões no município e na região, promovendo a coesão interna através do acesso da população a serviços dotados de suficiente rendibilidade económica e racionalidade territorial, nomeadamente os relativos à saúde, à educação e à cultura.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A DELIMITAR COMO ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Á área a delimitar como ARU é a que corresponde ao Plano de Pormenor de Salvaguarda, e abrange uma área de 18,8ha; é limitada a sul pelo Rio Tejo e 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 pelo cruzamento da Rua Benvinda da Conceição Pereira com a Rua 25 de Abril.



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

A malha urbana 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.

A área foi dividida pelo Plano de Pormenor em Unidades Morfológicas correspondentes de maneira geral aos quarteirões existentes.



Como já se referiu, não há elementos muito marcantes quanto à qualidade arquitectónica. A salvaguarda do centro histórico justifica-se tendo em conta o conjunto. 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.

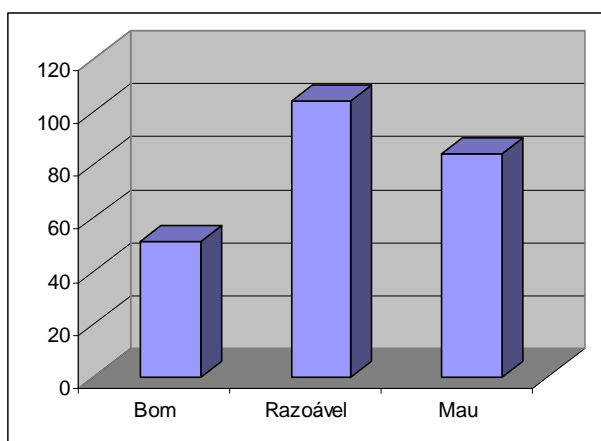
As cérceas dos edifícios variam entre um e dois pisos, embora se encontrem bastantes edifícios com sótãos e mansardas.

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

3.2. Estado de conservação do edificado

Foi efectuado um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que 34% 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.



Estado de conservação do edificado

Alguns 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.

3.3. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 540 habitantes.

A faixa etária predominante situa-se entre os 25 e os 64 anos com cerca de 48% da população, seguindo-se a de pessoas com mais de 65 anos de idade que representa cerca de 27% da população, verificando-se uma tendência ao envelhecimento da população, pois a população na faixa etária abaixo dos 25 anos é reduzida.

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.

3.4. Infra-estruturas

a) Rede Viária, águas, esgotos, electricidade e telecomunicações

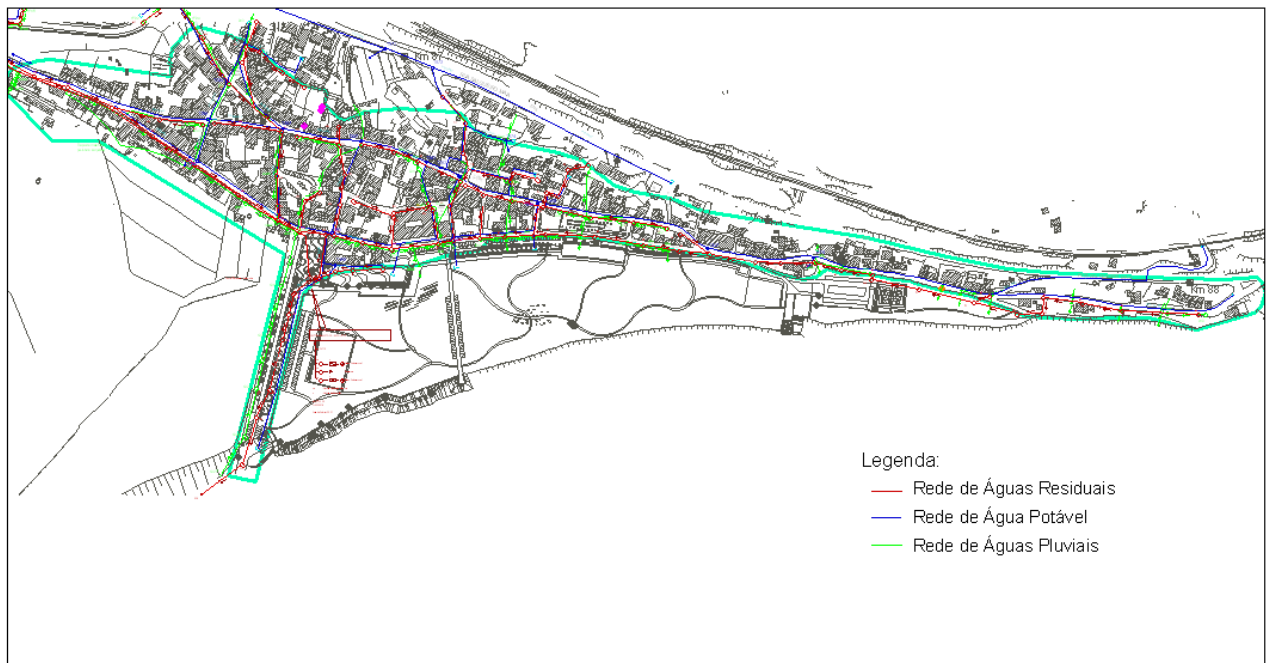
Toda a área é dotada de infra-estruturas de água, esgotos, electricidade e telecomunicações; verifica-se no entanto a necessidade de substituir parte da rede de águas por forma a respeitar a nova legislação de combate a incêndios.

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

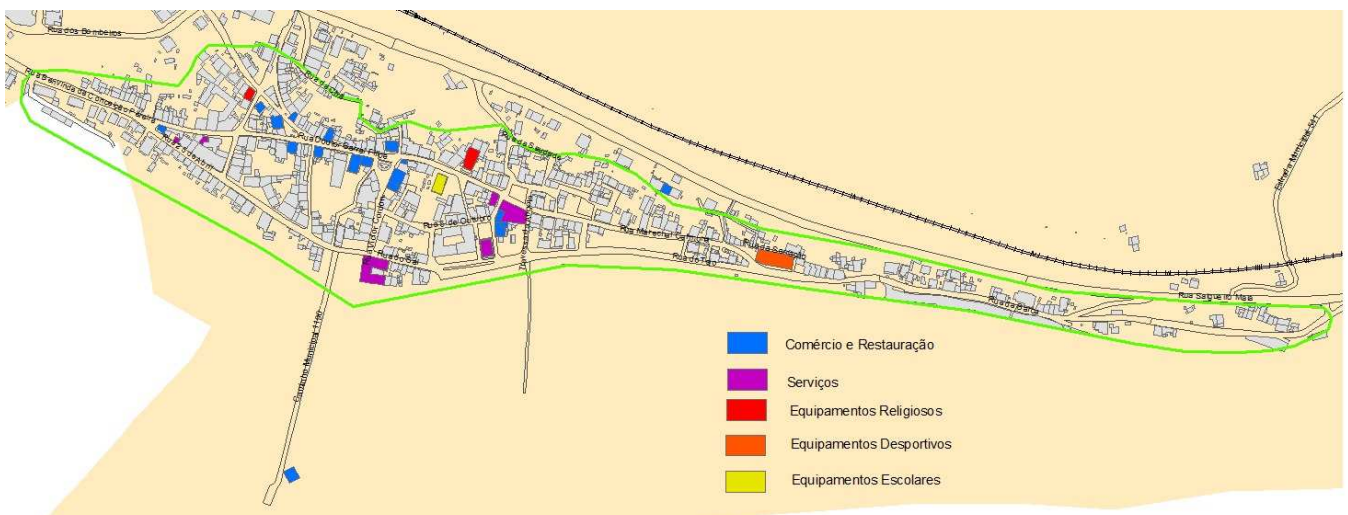
Foi já criada uma bolsa de estacionamento no interior de um quarteirão, que veio à posse da Câmara e foram criados estacionamentos ao longo de toda a Rua do Tejo, marginal ao Rio, no âmbito da obra do Parque Urbano.

Continua no entanto a verificar-se insuficiência de estacionamentos.

Infraestruturas da Área Crítica de Vila Nova da Barquinha



Clube Náutico, conforme se pode ver na imagem. No entanto, localizam-se na proximidade o centro de saúde, um Lar de idosos, uma creche e escola primária.



Equipamentos e Comércio/Serviços

c) Comércio e Serviços

Esta zona é servida de estabelecimentos de comércio diário e serviços, designadamente bancos e seguros, sobretudo a poente.

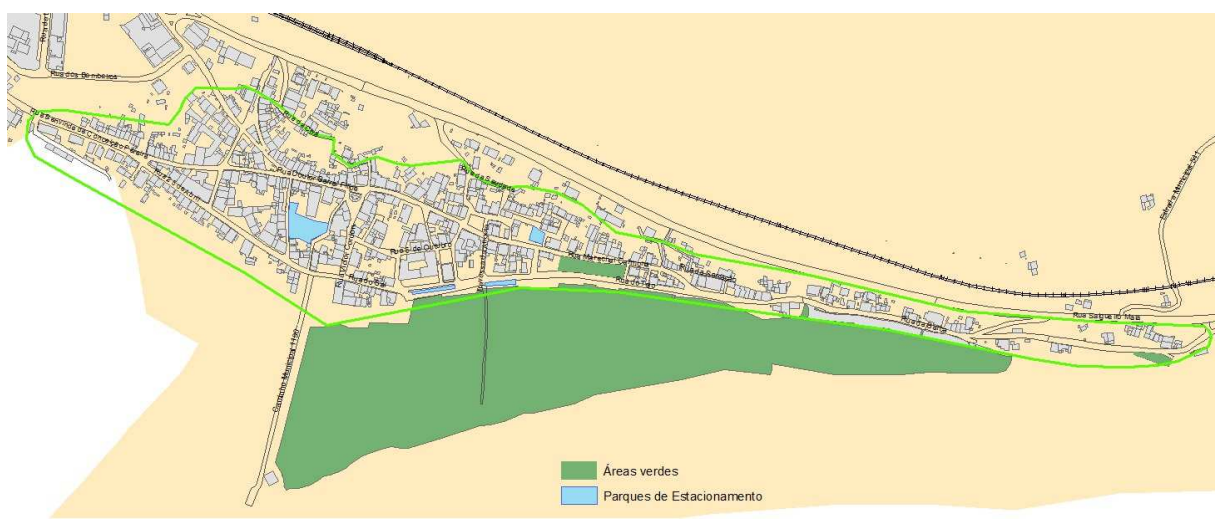
Na zona nascente não existem estabelecimentos comerciais nem serviços.

d) Transportes

Os transportes públicos existentes apresentam horários bastante descontinuados.

e) Espaços verdes

Com a construção do Parque Urbano marginal ao Rio Tejo, foi colmatada grande parte da necessidade de espaços verdes para usufruto da população.



A área de intervenção é marcadamente urbana, nela coexistindo as funções habitacional, comercial e de serviços, embora com efectivas necessidades de revitalização.

O propósito estratégico da reabilitação do Centro Histórico da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha orienta-se por um lado, pela recuperação da imagem urbana da Vila, através de intervenções prioritárias na marginal ao Rio e na Rua Marechal Carmona, com o ordenamento do tráfego e do estacionamento; e por

outro lado, pela potenciação de espaços de “cultura”, tal como se afirmará o projecto do Mercado das Artes, já aprovado pelo QREN, que inclui um Museu de Esculturas em espaço aberto, uma Oficina de Artes Plásticas, uma Residência Temporária de Criadores, a reabilitação do Centro Cultural com uma biblioteca especializada em livros de arte e ainda a museolização do Castelo de Almourol

O desafio assumido por Vila Nova da Barquinha neste contexto é o de re-inventar a actividade ligada ao Rio e ao Castelo de Almourol recuperando a funcionalidade da frente ribeirinha com a revitalização da relação Rio Tejo - Centro Histórico de Vila Nova da Barquinha - Castelo de Almourol.

A Câmara Municipal pretende efectuar uma Operação de Reabilitação Urbana Simples, conforme a alínea a) do n.º 1 do art.º 8º do DL 307/2009 de 23 Outubro, pois numa primeira fase apenas se pretende assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente desadequados, por forma a melhorar as suas condições de habitabilidade e de funcionalidade.

Da análise efectuada ao edificado existente verifica-se que há dois tipos de edifícios a reabilitar:

1. Os edifícios que sofreram alterações e estão desenquadrados quer pela traça arquitectónica, escala ou materiais de revestimento.
2. Os edifícios degradados.

Tendo em atenção que a situação mais urgente é a dos imóveis degradados, será esta a intervenção prioritária do Município.

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.

Os imóveis habitados revelam uma ocupação por idosos ou por famílias muito carenciadas. Estas habitações como é óbvio, têm muito poucas ou nenhuma condições de habitabilidade.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O prazo para a execução da Operação de Reabilitação Urbana é de 5 anos, admitindo-se a sua prorrogação.

6. PRIORIDADES E OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Com a conclusão do Barquinha Parque na Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha a prioridade da Câmara Municipal no âmbito da reabilitação urbana é a requalificação das construções da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha, em especial as que se situam na rua marginal ao Parque e na Rua Marechal Carmona.

Mais do que criar habitações minimamente confortáveis, pretende-se que todo o contexto ambiental onde a habitação se insere esteja cuidado e apetrechado quer de equipamentos, quer de estabelecimentos comerciais de proximidade.

Para esse efeito estabeleceram-se os seguintes objectivos a prosseguir na execução da Operação de Reabilitação Urbana:

- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- 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;

- Remodelar gradualmente a rede de águas da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha;
- Criar mais percursos pedonais com mobilidade adequada às exigências da legislação actual;
- Criar lugares de estacionamento distribuídos por toda a área de reabilitação;
- Criar uma bolsa municipal de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas;
- Impulsionar e regular a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis on-line;
- Criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis.

7. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A gestão da Área de Reabilitação Urbana será efectuada pela Câmara Municipal, tendo em conta quer a dimensão do município, quer da área que se pretende reabilitar.

A coordenação caberá ao Presidente de Câmara, que poderá delegar, e por um conjunto de técnicos de várias áreas constituindo uma equipa multidisciplinar. Poderão integrar igualmente outros membros em função das necessidades e especificidades das questões a tratar.

Os modelos de execução da Operação de Reabilitação Urbana serão por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora ou por iniciativa da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

O município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, através dos meios que julgar adequados, sensibilizando -os para a importância do projecto, para o dever de reabilitar que impende sobre todos

(particulares e administração) e para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação do património edificado.

8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITO

8.1. Apoios e Incentivos

Os apoios e incentivos às 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;

- Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

- Isenção ou redução do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo, ao abrigo do disposto nos n.os 1, 2 e 3 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais — Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 22 -A/2007, de 29 de Junho, Lei n.º 67 -A/2007, de 31 de Dezembro e Lei n.º 3 -B/2010, de 28 de Abril (Orçamento de Estado para 2010);

- Isenção ou redução de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.

- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

8.2. Soluções de Financiamento

As soluções de financiamento previstas são:

- Programa REHABITA com apoio do IHRU;
- Programa PROHABITA com apoio do IHRU;
- Programa RECRUA, com apoio do IHRU;
- Programa SOLARH, com apoio do IHRU;

A Câmara Municipal pretende ainda estabelecer protocolos com instituições bancárias.

9. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Os instrumentos de execução de reabilitação urbana de que a Câmara Municipal pode dispor são os constantes das alíneas a), b), c), d), e e) do n.º 1 do art.º 54º do RJRU.

9.1. Imposição da Obrigação de reabilitar e obras coercivas

Nos locais de intervenções prioritárias de Reabilitação Urbana, já referidos, como é o caso da Rua Marginal ao Parque Urbano e da Rua Marechal Carmona, a Câmara Municipal irá impor aos proprietários dos edifícios em mau estado de conservação, a obrigação de os reabilitarem, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

No caso de incumprimento por parte do proprietário da obrigação de reabilitar, ou de incumprimento dos prazos estabelecidos para o fazer, a Câmara Municipal pode tomar posse administrativa dos edifícios ou fracções para dar execução

imediate às obras determinadas, aplicando -se o disposto nos artigos 107.º e 108º do RJUE.

9.2. Empreitada única

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, em representação dos proprietários dos imóveis.

Não havendo oposição dos proprietários, a Câmara Municipal, em representação daqueles, pode contratar e gerir uma empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

Havendo oposição dos proprietários à representação pela Câmara Municipal, deverá formalizar-se um contrato, com as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

9.3. Demolição de edifícios

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem 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.

9.4. Direito de preferência

A Câmara Municipal tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no art.º 126º do RJIGT, aprovado pelo DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo DL n.º 46/ 2009 de 20 Fevereiro.

9.5. Arrendamento forçado

Após a conclusão das obras realizadas pela Câmara Municipal nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º do RJRU, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela Câmara Municipal, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a mesma arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil, conforme o disposto no art.º 59º do RJRU.