

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



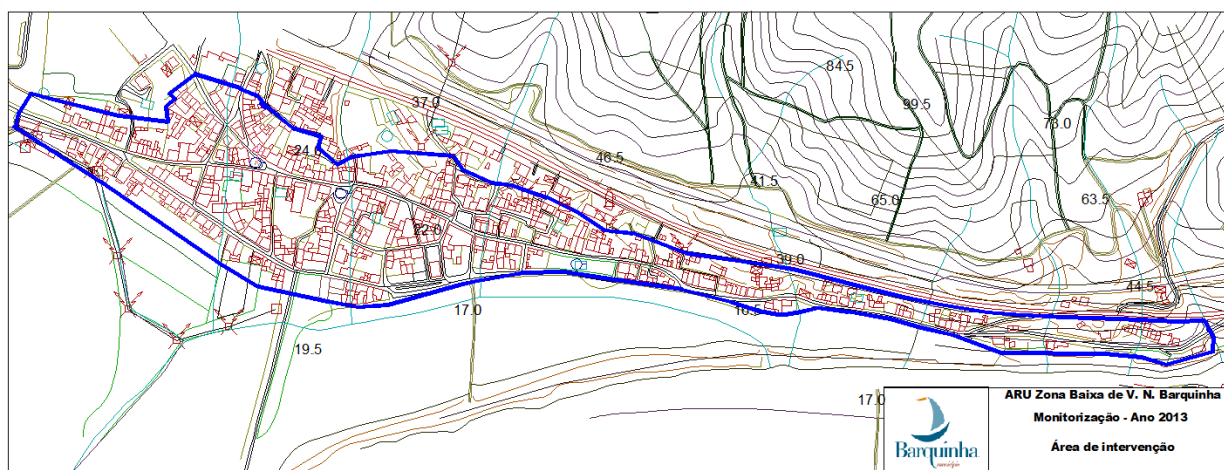
---

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE  
VILA NOVA DA BARQUINHA  
**2013**

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA  
2013**

**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 24/02/012, 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 01/06/012, altura em que foi publicada a Estratégia de Reabilitação Urbana em DR, e 31/12/013, e visa dar cumprimento ao disposto no art.º 20º-A da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresentando as acções empreendidas no cumprimento da estratégia implementada, bem como as ameaças e as potencialidades à continuação da sua implementação.

**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 previsão do projecto do Mercado das Artes, 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.

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 de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas; impulsionar e regular e a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis on-line; criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis.

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

### **2.1. Gestão da Área de Reabilitação Urbana**

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

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

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

- Isenção ou redução de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente, taxas referentes ao licenciamento, comunicação

prévia e autorização das operações urbanísticas; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções; Taxas pela realização de vistorias; e redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação.

### **2.3. Financiamento**

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

### **2.4. Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana**

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

## **3. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana pela Câmara Municipal**

### **3.1. Deliberações e Regulamentos**

-Foram aprovados pela Câmara Municipal, na sua reunião de 27/3/013, os Critérios de Aplicação dos Benefícios Fiscais, para obras de reabilitação

urbana;

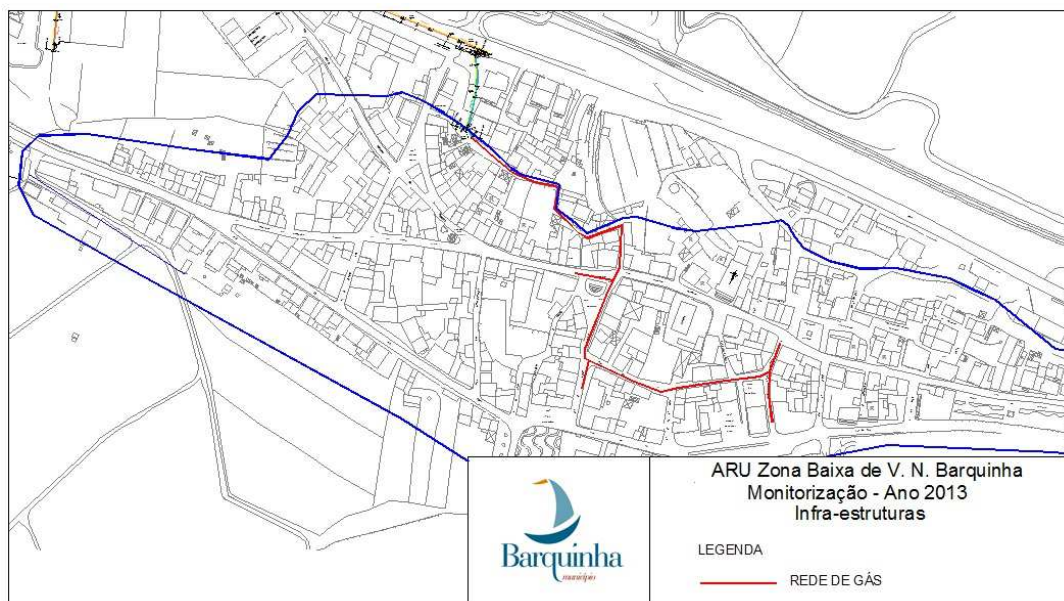
- Encontra-se em fase de elaboração o Regulamento Municipal da Reabilitação;
- Encontra-se em fase de elaboração a Bolsa da Reabilitação.

### 3.2. Divulgação

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

### 3.3. Infra-estruturas

Foi prolongada a Rede de Gás natural no interior da ARU.



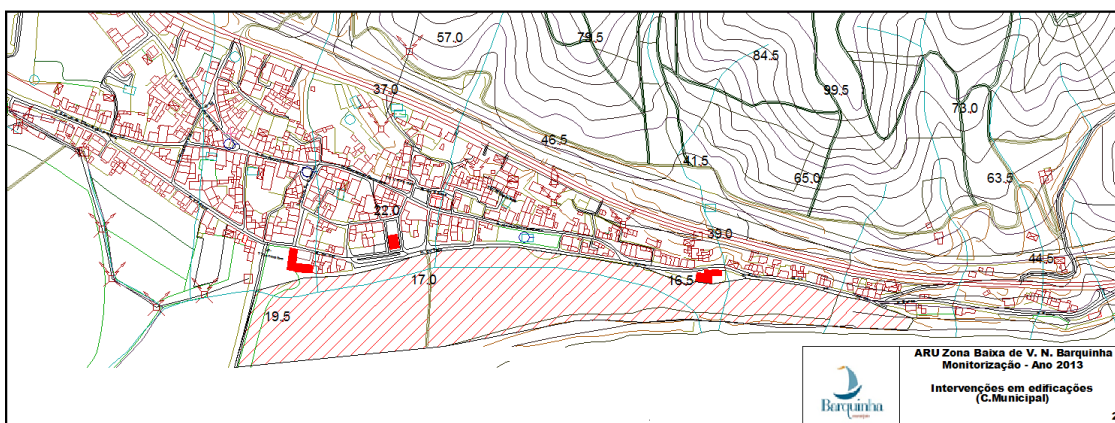
Rede de Gás natural

### 3.4. Edificações

- Foi efectuada a remodelação do edifício do Centro Cultural com instalação da Loja de Turismo;
- Encontra-se a decorrer a construção da edificação destinada a residência de criadores;



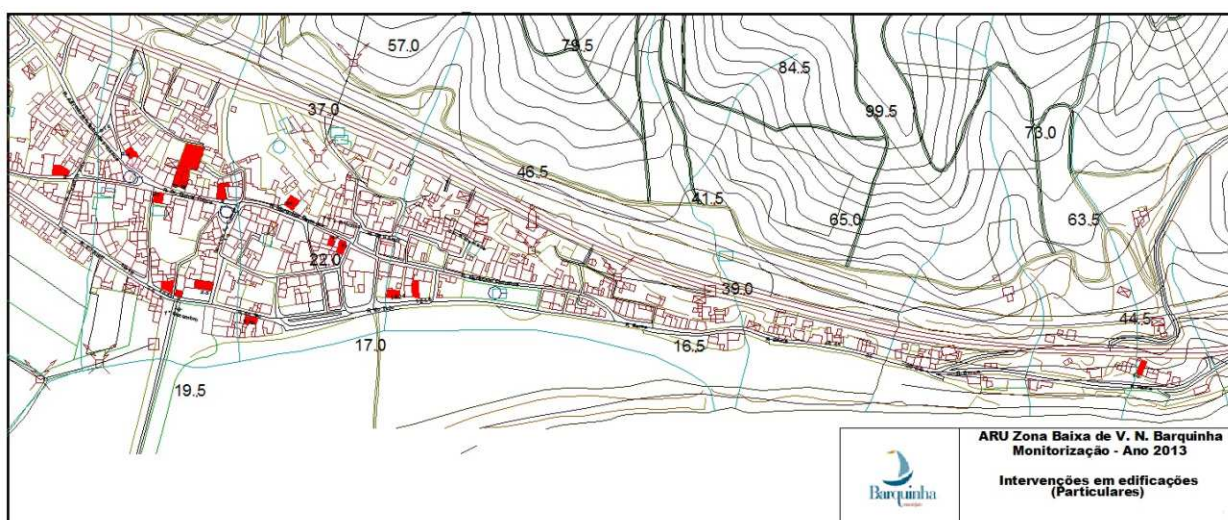
- Foi implementado o funcionamento do atelier de artes plásticas;
- Foi implementado o funcionamento da Galeria de exposições no edifício dos Paços do Concelho;
- Foram implantadas as esculturas no Barquinha Parque dando corpo ao Museu de esculturas de ar livre.



ARU - Intervenções de iniciativa municipal

#### 4. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana por particulares

As operações urbanísticas de reabilitação urbana empreendidas por particulares na ARU de Vila Nova da Barquinha foram 15.

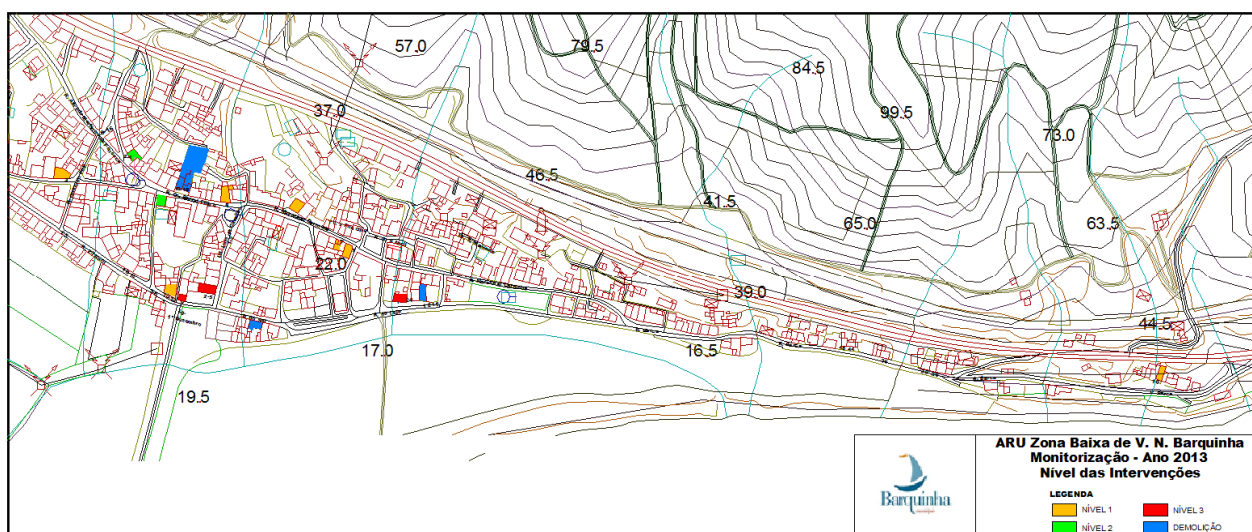


ARU – Intervenções Particulares

Das intervenções efectuadas, 7 foram de Nível 1 de intervenção, 2 de Nível 2 e estão a decorrer obras de reabilitação urbana em 3 edificações, todas de Nível 3 de intervenção.

Foi efectuada a demolição de 3 imóveis.

Todas as intervenções foram custeadas pelos particulares, sem recurso aos programas de financiamento do IHRU, excepto uma efectuada coercivamente, pela C. Municipal.



ARU – Nível das Intervenções

## 5. Incentivos à Reabilitação

O valor das taxas urbanísticas não cobradas, por isenção resultante dos incentivos à reabilitação foi de 6.062,67€.

## 6. Aplicação dos Instrumentos de Execução da Reabilitação Urbana

- Foi efectuada a demolição coerciva de uma edificação, situada na Rua do Sal n.º 9-15, pela Câmara Municipal, de acordo com o art.º 91º do RJUE.
- Foi efectuada uma vistoria de acordo com o art.º 90º do RJUE, tendo o proprietário da edificação sido notificado a realizar obras de reabilitação do imóvel.

## 7. Planta de Localização dos Imóveis Intervencionados

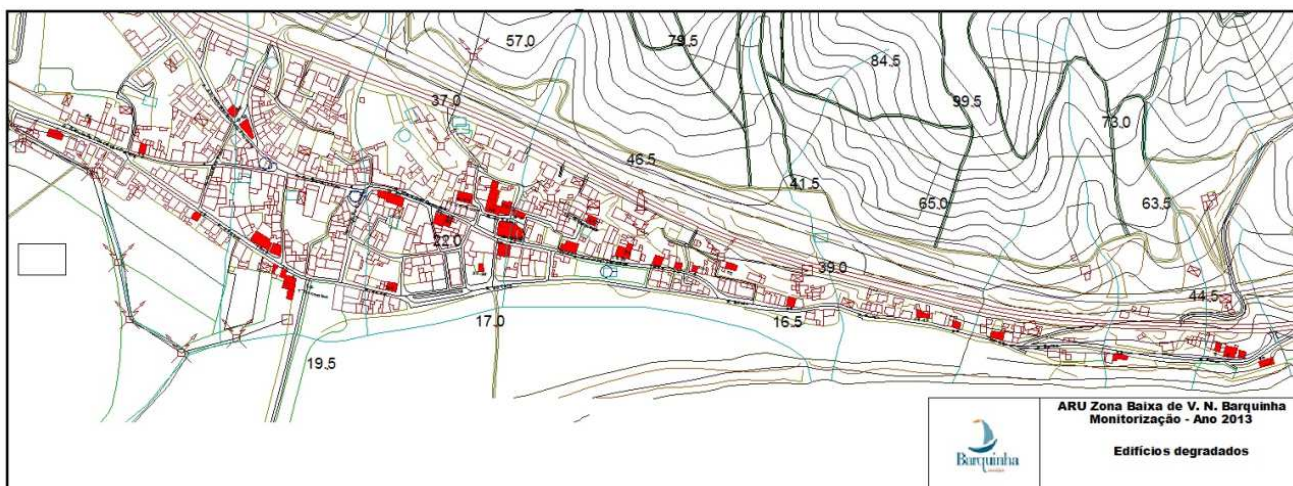
Em anexo, juntam-se elementos mais pormenorizados das intervenções efectuadas nos imóveis e a sua localização.

## 8. Ameaças à Estratégia de reabilitação

Actualmente, existem cerca de 50 imóveis degradados na Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha.

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

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



ARU- Situação Actual

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



## **9. Potencialidades**

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

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

## **10. Conclusão**

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

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

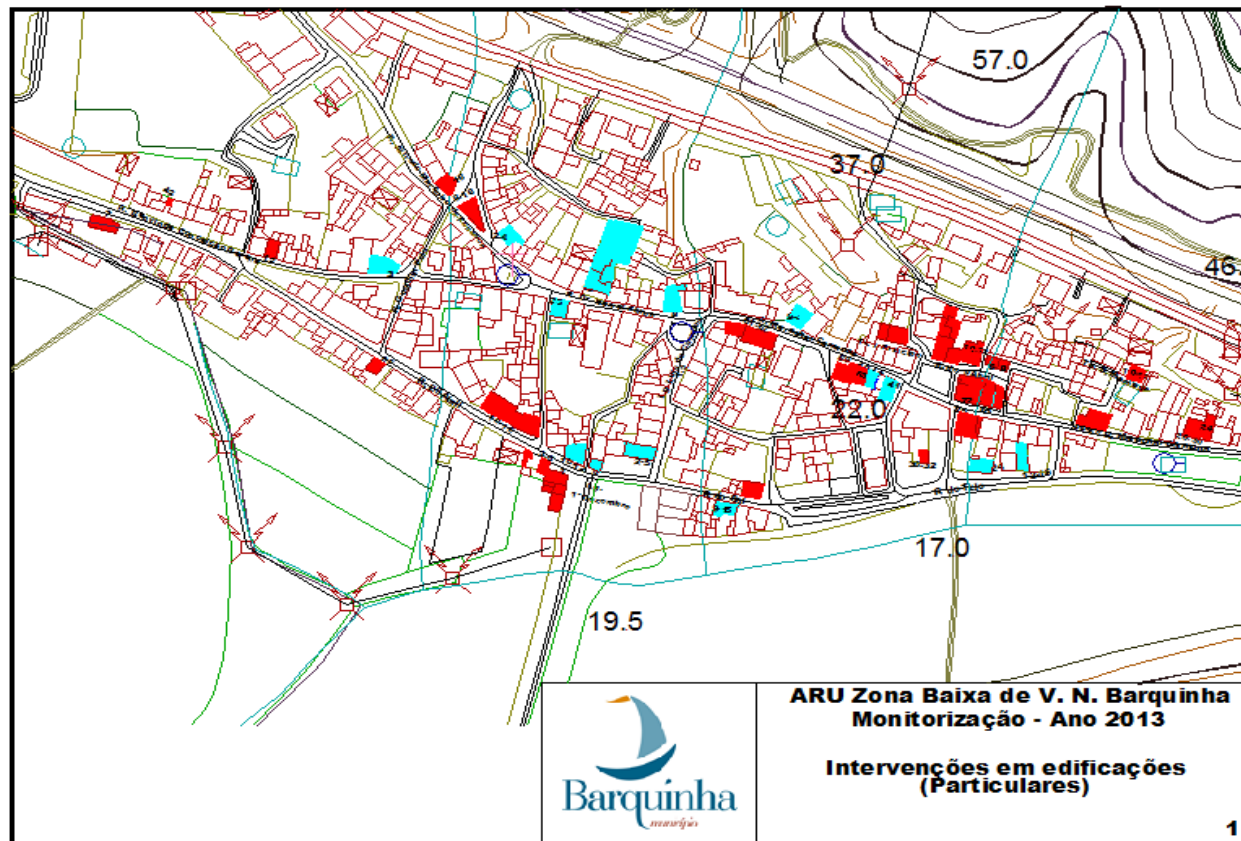
Os incentivos financeiros e fiscais são, no entanto, uma importante alavanca para a continuação da estratégia de reabilitação.

Está também em curso um estudo de avaliação de as ARUs dos municípios integrantes da CIMT se constituírem como um Fundo Imobiliário, com recurso

ao Programa Jessica, que poderá ser um caminho nesta estratégia de reabilitação.

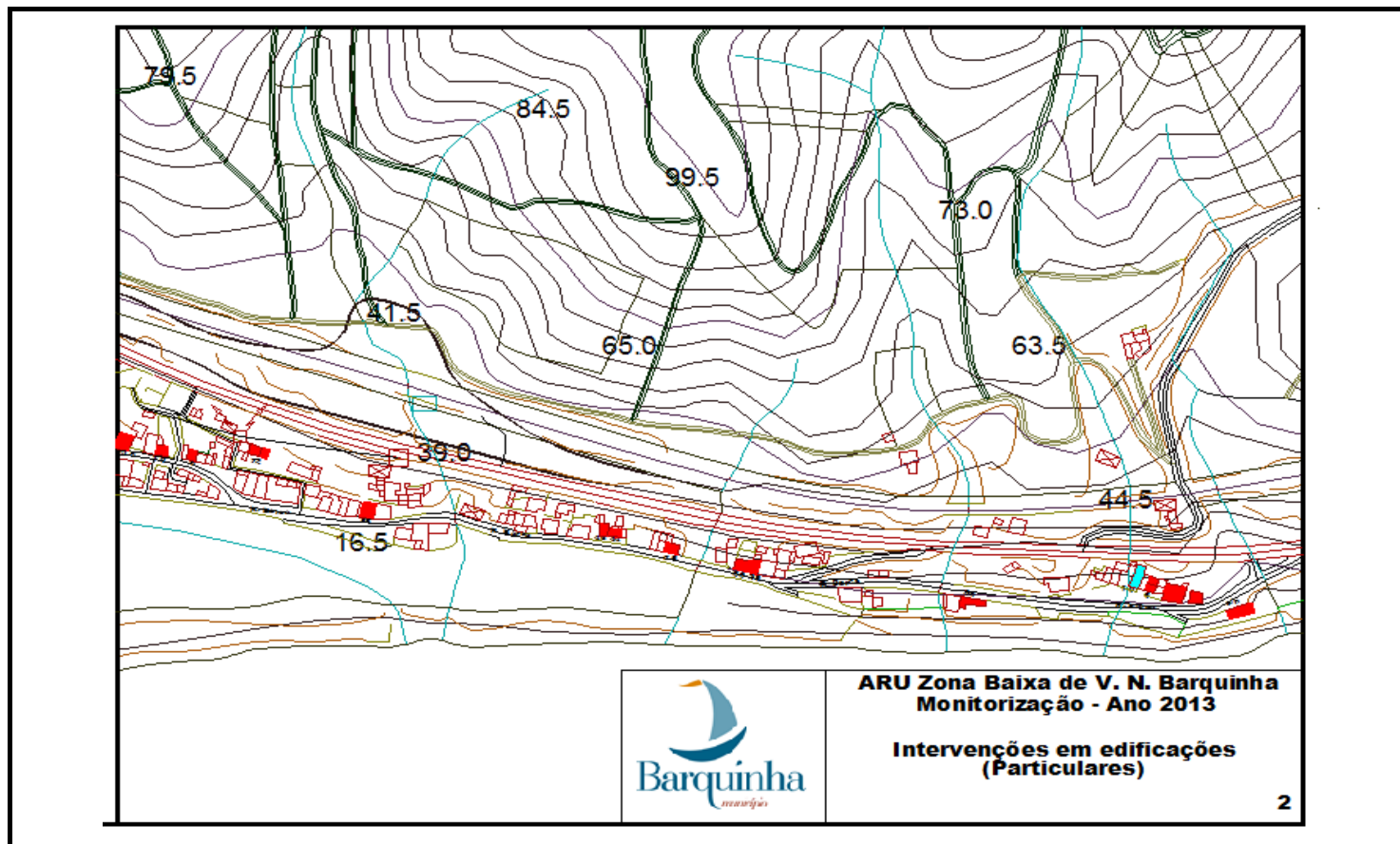
VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013



VILA NOVA DA BARQUINHA

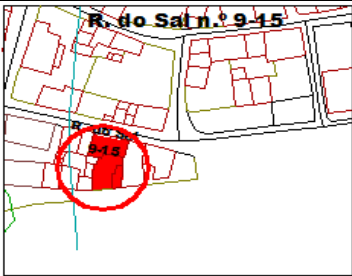
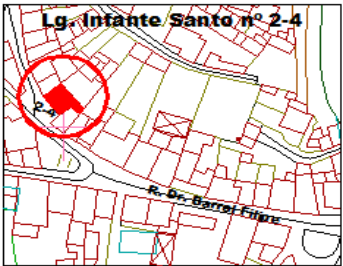
MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013





VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

EDIFÍCIO A REABILITAR	INTERVENÇÃO	LOCAL
<p>Rua do Sal n.º 9-15</p> <p>Processo n.º 09/06</p> <p>Proprietário : Conceito Paraíso, Unipessoal, Lda</p>	<p>Demolição da construção.</p> <p>Construção de vedação frontal</p> <p>Reparação e pintura de muro tardoz</p>	
<p>Lg. Infante Santo 2-4</p> <p>Processo n.º 28/08</p> <p>Proprietário: César Carvalho</p>	<p>Pinturas geral</p> <p>Beneficiação da cobertura</p> <p>Reformulação de l. sanit.</p> <p>Alteração de utilização</p> <p>Nível de intervenção - 2</p>	

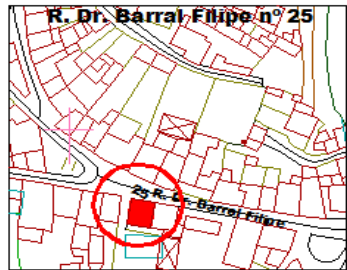
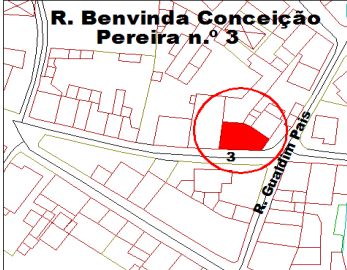
VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>R. Dr. Barral Filipe 8</p> <p>Processo n.º 93-A/99</p> <p>Prprietário: CTT</p>	<p>Alteração de utilização</p>	 <p><b>R. Dr. Barral Filipe n.º 8</b></p>
<p>R. Dr. Barral Filipe 16-18</p> <p>Processo n.º 25/91</p> <p>Prprietário: Abel Dias Oliveira</p>	<p>Demolição da construção.</p>	 <p><b>R. Dr. Barral Filipe n.º 16,18</b></p>

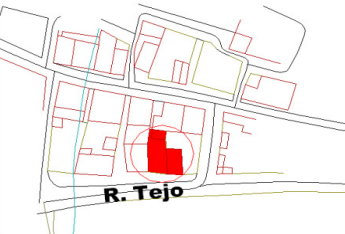
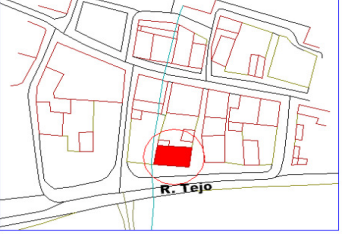
VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>R. Dr. Barral Filipe 25</p> <p>Processo n.º 227/89</p> <p>Arrendatário: Maria Alice Pereira Nicolau</p>	<p>Pintura geral</p> <p>Remodelação de instalação eléctrica</p> <p>Substituição de materiais de revestimento</p> <p>Remodelação de l. sanit.</p> <p>Alteração de utilização</p> <p>Nível de intervenção - 2</p>	 <p>R. Dr. Barral Filipe n.º 25</p>
<p>R. Benvida Conceição Pereira n.º 3</p> <p>Processo n.º 63/87</p> <p>Proprietário: César Carvalho</p>	<p>Pintura geral</p> <p>Remodelação interior</p> <p>Alteração de utilização</p> <p>Nível de Intervenção - 1</p>	 <p>R. Benvida Conceição Pereira n.º 3</p>

VILA NOVA DA BARQUINHA

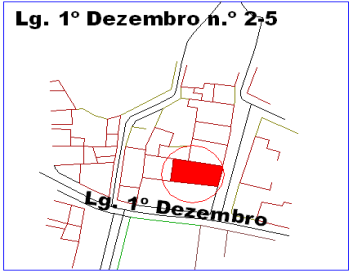

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>R. Tejo n.º 12-16</p> <p>Processo n.º 17-A/05</p> <p>Proprietário: M<sup>a</sup> Carmo Quaresma</p>	<p>Demolição da edificação</p> <p>Reconstrução de muro de vedação</p>	<p><b>R. Tejo n.º 12-16</b></p> 
<p>R. Tejo n.º 18-24</p> <p>Processo n.º 130/13</p> <p>Proprietário: Sonetos do Tejo, Lda</p>	<p>Pintura geral</p> <p>Remodelação de compartimentação</p> <p>Substituição de materiais de revestimento</p> <p>Remodelação de infra-estruturas</p> <p>Construção de anexo</p> <p>Alteração de utilização (fase de projecto)</p> <p>Nível de intervenção - 3</p>	<p><b>R. Tejo n.º 18-24</b></p> 




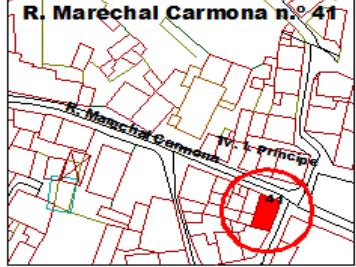
VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>Lg. 1º Dezembro n.º 2-5</p> <p>Processo n.º 113/98</p> <p>Proprietário: Ana Magda Frazão Batista Vilelas</p>	<p>Demolição parcial da edificação Reconstrução da edificação com nova linguagem arquitectónica Alteração de utilização (fase de obra)</p> <p>Nível de intervenção - 3</p>	<p><b>Lg. 1º Dezembro n.º 2-5</b></p> 
<p>Lg. 1º Dezembro n.º 9</p> <p>Processo n.º 37/02</p> <p>Proprietário: Gonçalo Frazão</p>	<p>Demolição parcial da edificação Reconstrução da edificação com nova linguagem arquitectónica Alteração de utilização (fase de obra)</p> <p>Nível de intervenção - 3</p>	<p><b>Lg. 1º Dezembro n.º 9</b></p> 

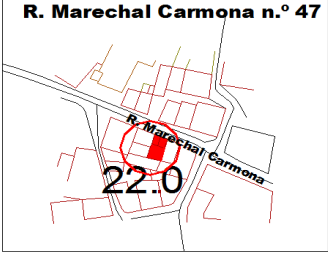
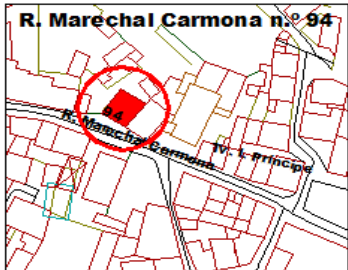
VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>Lg. 1º Dezembro n.º 10-12</p> <p>Sem comunicação à C. Municipal</p>	<p>Beneficiação exterior</p> <p>Nível de intervenção - 1</p>	
<p>R. Marechal Carmona n.º 41</p> <p>Processo n.º 54/09</p> <p>Proprietário: Ruben Martins Costa</p>	<p>Reabilitação de fachadas</p> <p>Pintura geral</p> <p>Nível de intervenção - 1</p>	

VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

<p>R. Marechal Carmona n.º 47</p> <p>Processo n.º 17/09</p> <p>Proprietário: Gastão Jaquet</p>	<p>Reabilitação de fachadas</p> <p>Pintura geral</p> <p>Nível de intervenção - 1</p>	 <p><b>R. Marechal Carmona n.º 47</b></p>
<p>R. Marechal Carmona n.º 94</p> <p>Processo n.º 05/12</p> <p>Proprietário: Manuel Bravo Ferreira da Mata</p>	<p>Pintura Geral</p> <p>Substituição de guarnecimento de vãos</p> <p>Nível de intervenção -1</p>	 <p><b>R. Marechal Carmona n.º 94</b></p>

VILA NOVA DA BARQUINHA

MONITORIZAÇÃO DA ARU  
2013

Rua da Barca N.º 10

Sem comunicação à C. Municipal

Beneficiação exterior

Nível de intervenção -1

