

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE ATALAIA
2021

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ATALAIA
2021**

1. Introdução e Enquadramento

A primeira delimitação da área de Reabilitação Urbana da Atalaia foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 26/06/2015, publicada em DR através do Aviso n.º 7836/2015 de 15 de Julho.

Em 20 de Dezembro de 2018 foi aprovada nova delimitação publicada em DR através do Aviso n.º 3463/19 de 4 de Março.

A Operação de Reabilitação Urbana, na forma de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 27/09/2019, publicada em DR através do Aviso n.º 18347/19 de 15 de Novembro, com uma vigência de 15 anos.

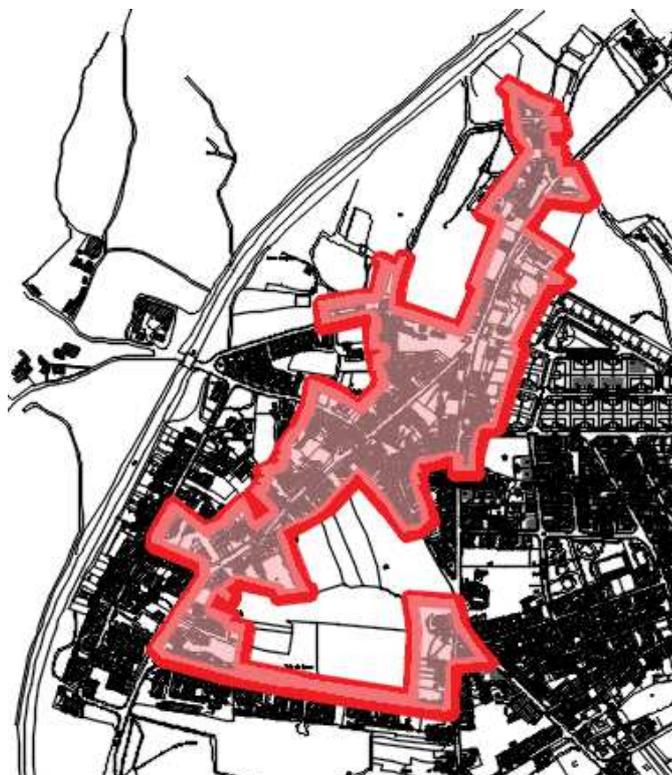


Figura 1. ARU da Atalaia

O presente relatório corresponde ao período decorrido entre 01/01/2021, a 31/12/2021, e visa dar cumprimento ao disposto no art.º 20º-A da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, apresentando as acções empreendidas no cumprimento da estratégia implementada, as ameaças e as potencialidades do processo de reabilitação.

2. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

A ARU de Atalaia ocupa uma área de 12,44ha, que é composta por um parque habitacional que totalizava, em 2011, 314 edifícios e 348 alojamentos.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Atalaia visa:

- Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;

- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação na “área de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe ao município e na qual se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

- Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Para prosseguir a Estratégia enunciada foram definidos os seguintes objetivos específicos (OEsp.):

Oesp.1 | Reabilitar o edificado degradado e com necessidades de intervenção;

Oesp.2 | Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional e dos espaços não edificados;

Oesp.3 | Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

Oesp.4 | Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

Oesp.5 | Modernizar e tornar mais eficientes os sistemas de redes e de infraestruturas; urbanas;

Oesp.6 | Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos

Oesp.7 | Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação

Oesp.8 | Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

Em resumo, com a implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretende-se, principalmente, garantir a qualidade urbana da ARU; reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade; criar espaços e condições para mais e melhores actividades económicas, compatíveis com a função habitacional para a revitalização da Atalaia.

2.1. Intervenções municipais de requalificação Urbana

Na sequência da definição da estratégia para a reabilitação da Atalaia, o município efectuou obras de reabilitação e valorização da Igreja Matriz da Atalaia.



Figura 2. Igreja Matriz da Atalaia

A intervenção constou na reparação e conservação das fachadas, revestimento da cobertura, reparação de portas e janelas e gradeamentos.

No interior foi reabilitada uma das colunas em pedra.

Também foi renovada a instalação eléctrica, e instalado um novo sistema de iluminação.

Foram também reabilitados os espaços exteriores.

2.2. Execução da Operação de Reabilitação Urbana

Desde a primeira delimitação da ARU em 2015 até ao momento actual, foram reabilitados 14 edifícios por iniciativa particular.

A câmara municipal apenas interveio na Igreja Matriz da Atalaia.

A ARU possui 314 edifícios. Verifica-se assim, que 4,4 % dos edifícios foram objecto de reabilitação por particulares e o município reabilitou 1 edifício.

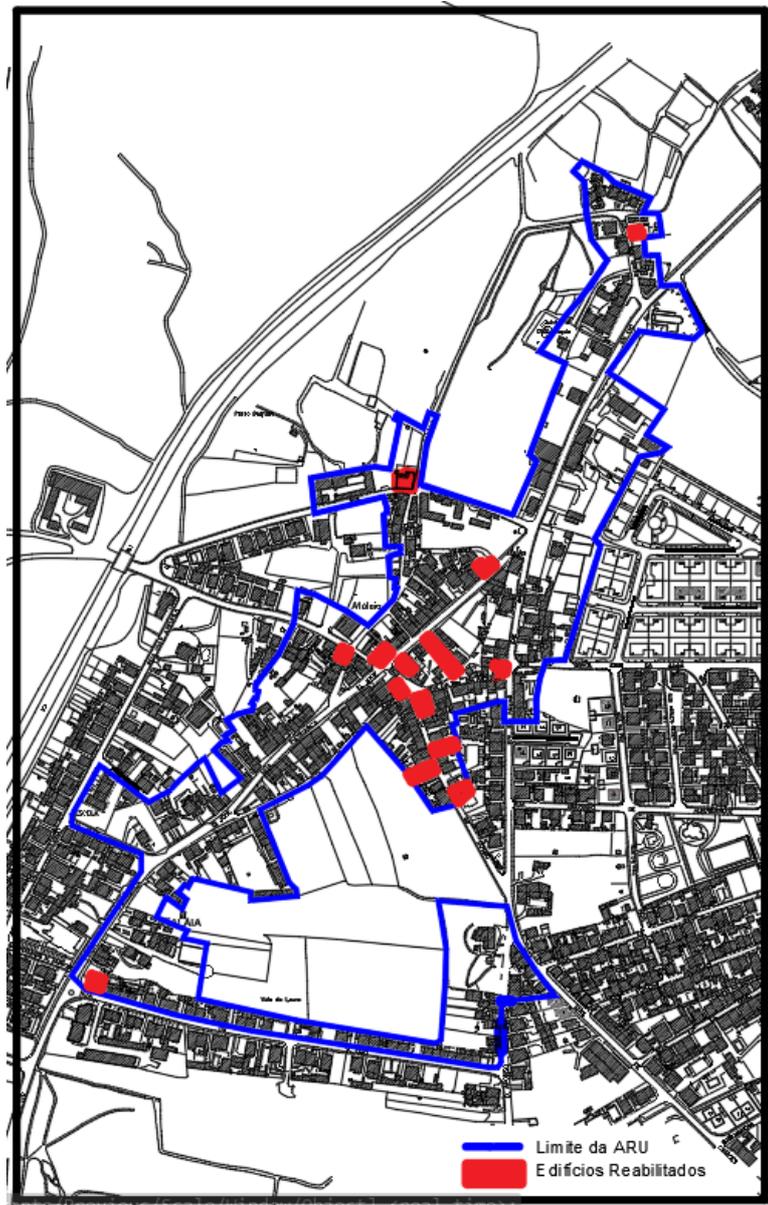


Figura 3. Execução da ORU

2.3. Gestão da Área de Reabilitação Urbana

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

2.4. 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.

2.5. 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.

2.5. Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana

De acordo com a legislação em vigor a Câmara Municipal, como gestora da ARU, dispõe, de acordo com o art.º 54º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU, 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;

- a promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, em representação dos proprietários dos imóveis;

- a ordem de 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;

- o exercício do direito de preferência nas transmissões a título oneroso,

entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana;

- o arrendamento forçado dos imóveis nos quais execute obras, para o ressarcimento integral das despesas incorridas;

- a constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção;

- a expropriação de terrenos, edifícios e fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana;

- a venda forçada, se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, a câmara pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito;

- a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública, as faixas adjacentes contínuas, os terrenos que não sejam aproveitados, sem motivo legítimo; os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, o não fizerem, sem motivo legítimo; os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo.

3. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana pela Câmara Municipal

3.1. Deliberações e Regulamentos

Foi elaborado o Regulamento Municipal da Reabilitação Urbana;

3.2. Divulgação

Para a divulgação da Programa Estratégico de Reabilitação da ARU, nomeadamente dos Critérios de Aplicação dos Benefícios Fiscais, bem como dos incentivos à reabilitação constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, é utilizado o Site do Município.

4. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana por particulares

As operações urbanísticas de reabilitação urbana empreendidas por particulares na ARU de Atalaia durante o ano de 2021 foram 6.

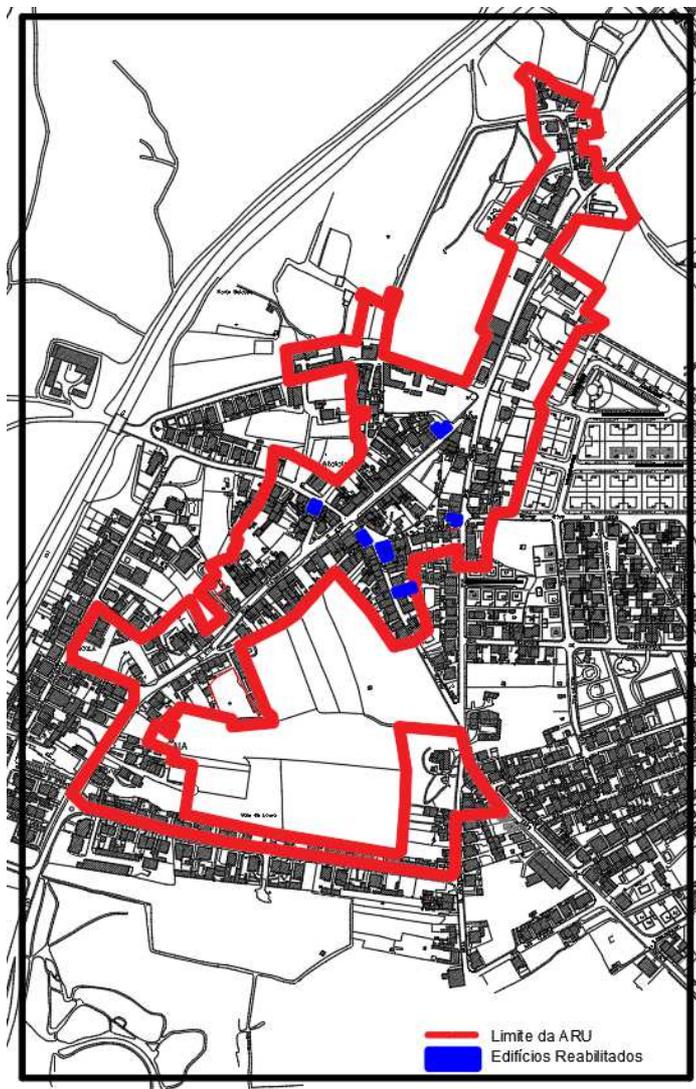


Figura 13. Intervenções Particulares na ARU

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

5. Incentivos à Reabilitação

O valor das taxas urbanísticas não cobradas, por isenção resultante dos incentivos à reabilitação foi de 558,15€.

6. Aplicação dos Instrumentos de Execução da Reabilitação Urbana

Não foram aplicados instrumentos de execução da reabilitação urbana.

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 37 imóveis em MAU estado de conservação, na ARU de Atalaia.

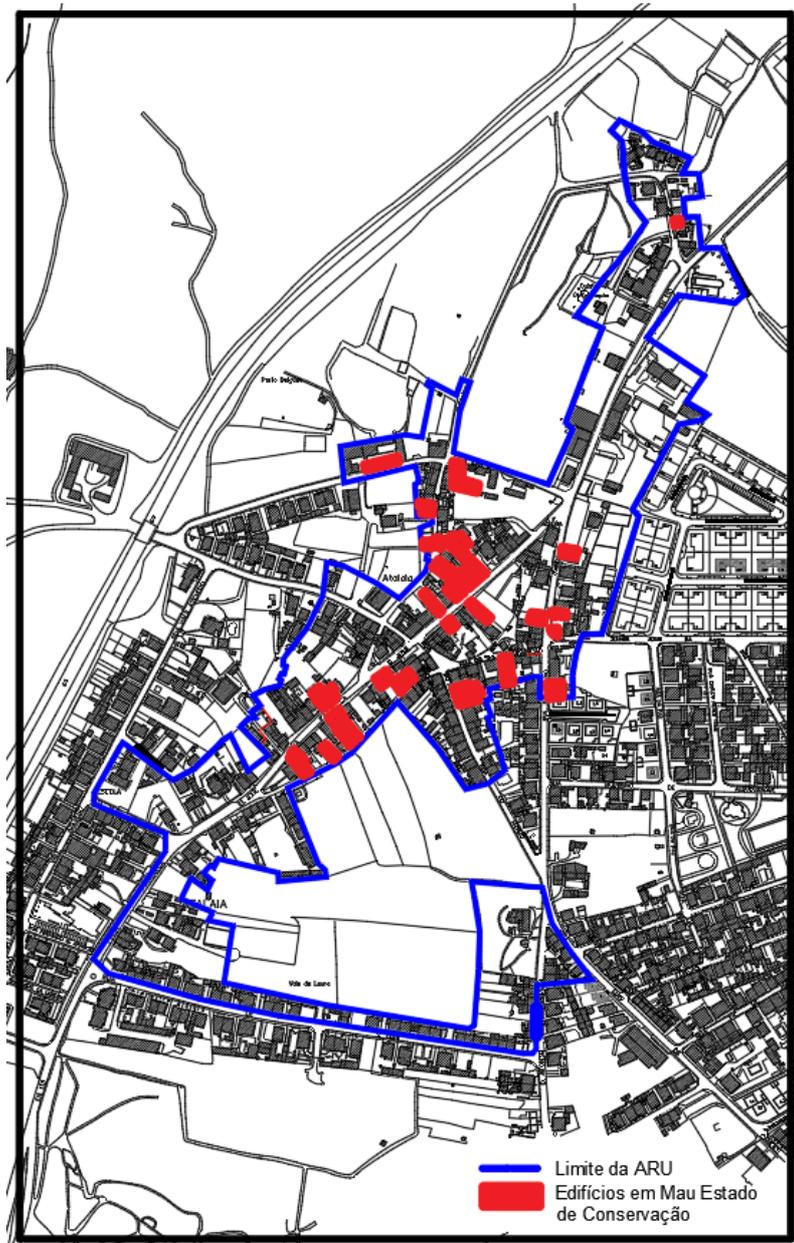


Figura 14. Prédios em Mau estado de conservação

As maiores dificuldades na reabilitação dos Núcleos Antigos 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.

9. Potencialidades

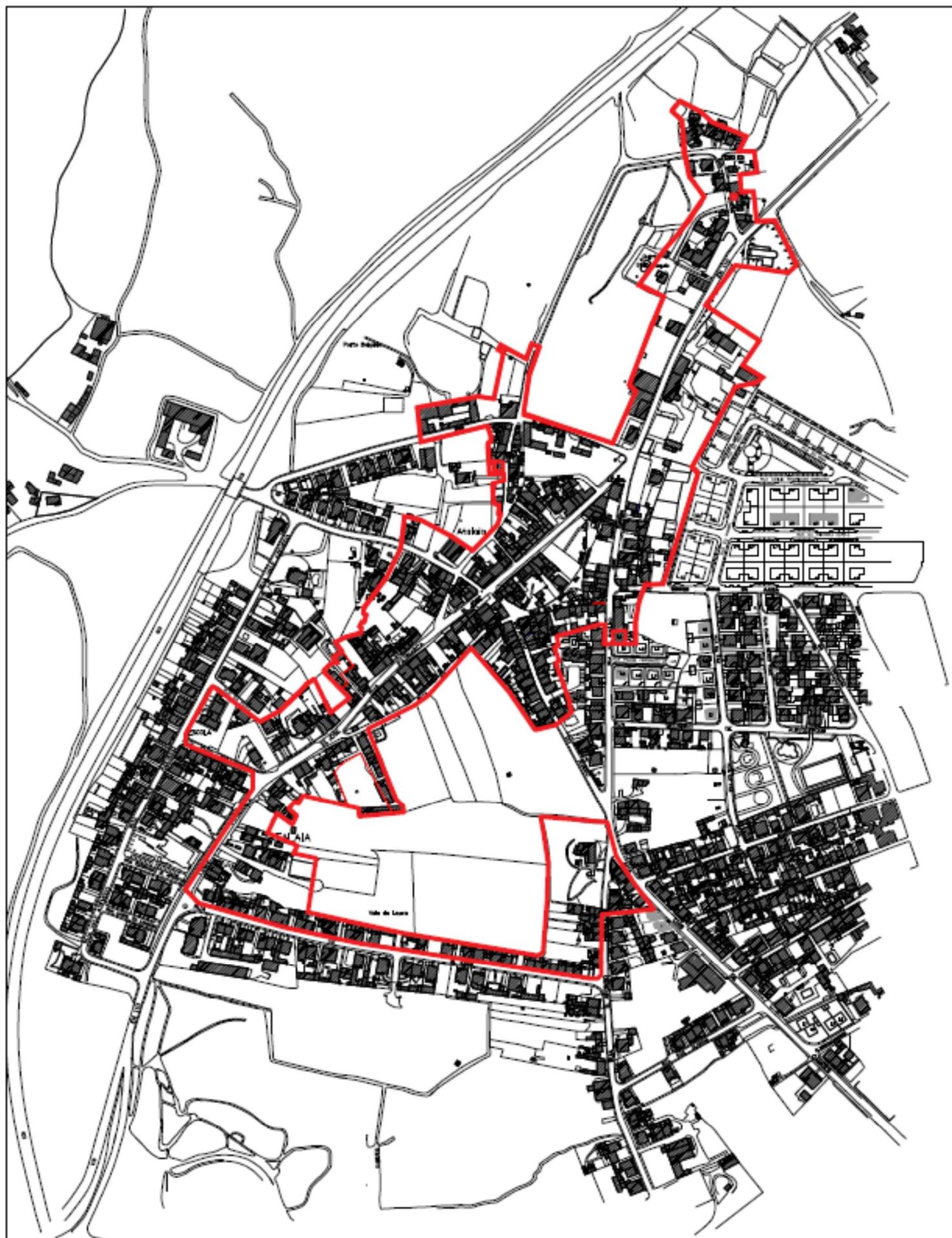
A limitação de ampliar o espaço urbano por imposição da legislação que impende no ordenamento do território, é um factor favorável à reabilitação.

Além disso, 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

A dinâmica da reabilitação da Atalaia, é o resultado do empenho da câmara municipal, que tem aproveitado todos os recursos financeiros da União Europeia para regenerar o espaço urbano, e os edifícios públicos, procurando também, revitalizar, do ponto de vista económico, esta zona.

Além disso, o município acarinha todas as pessoas que querem fixar residência ou actividades económicas no concelho, dando todo o apoio técnico quando solicitado, e agilizando os procedimentos de licenciamento de operações urbanísticas.



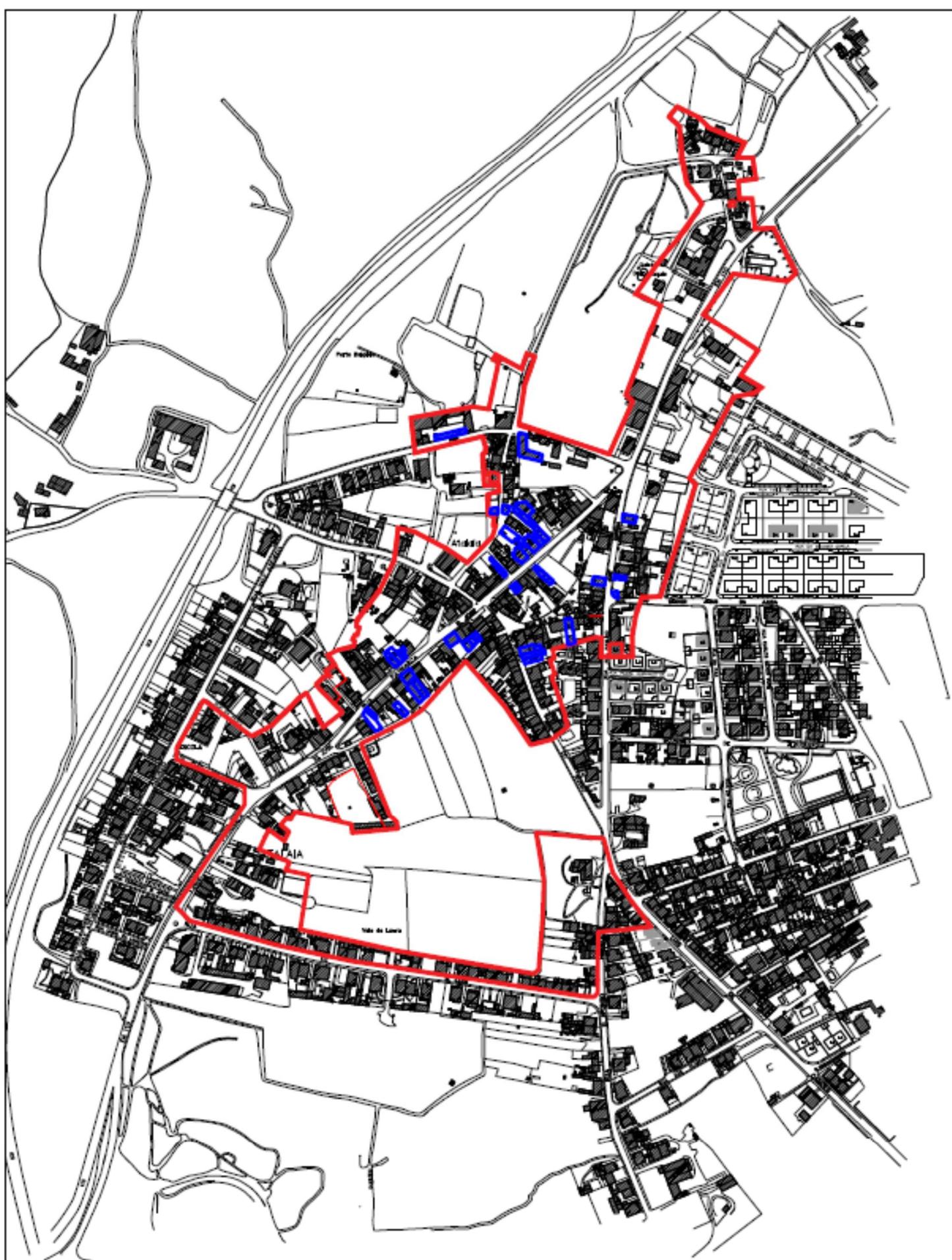
LEGENDA:

 Limite da ARU

D. TECNICA



Local :	ATALAIA	
Projecto :	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	
Designação :	Limite da ARU	
Técnico :	Data:	Des. Nº
Esc.:	SETEMBRO 2022	1
	1/5000	



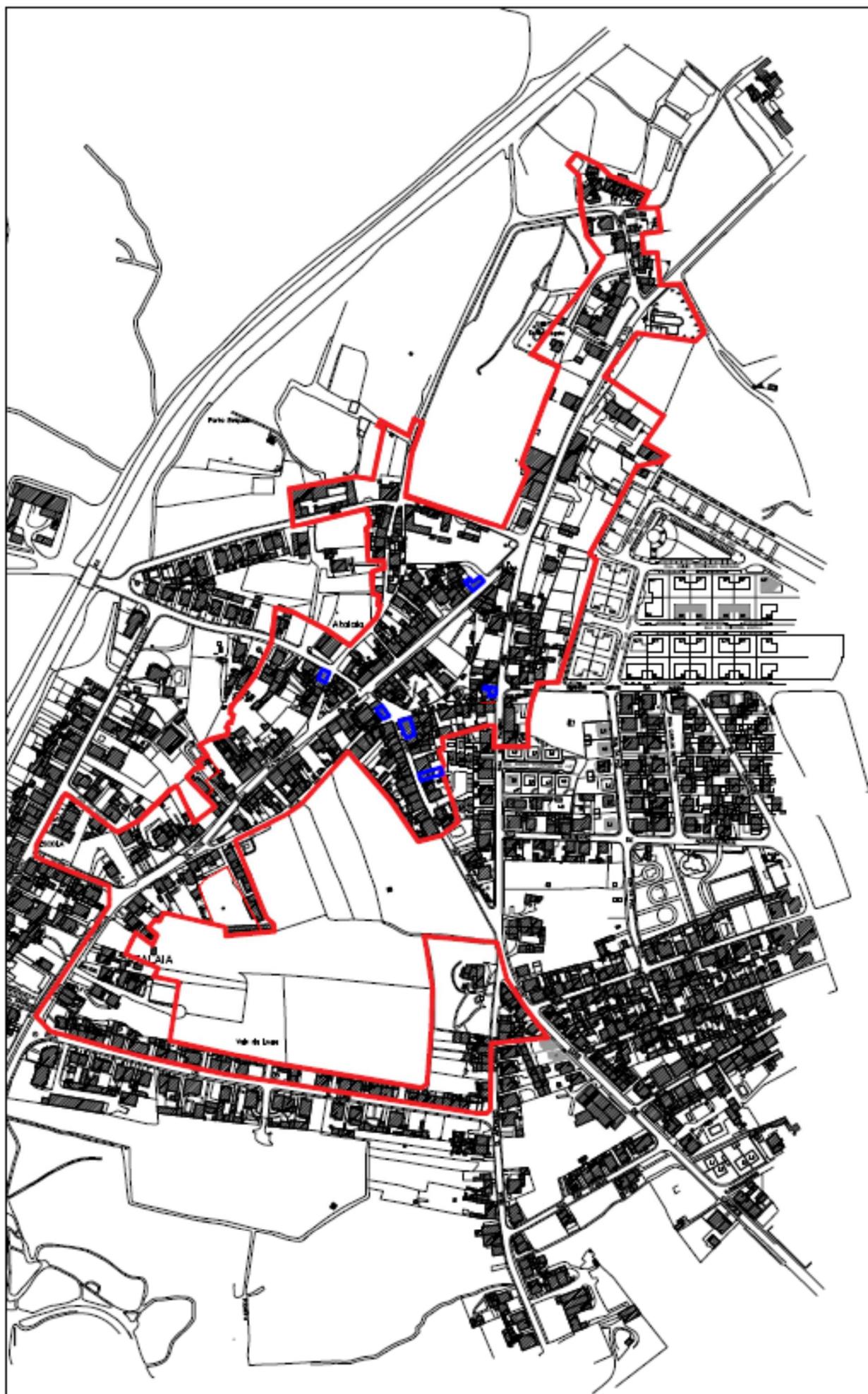
LEGENDA:

- Limite da ARU
- Prédios em Mau estado de conservação

D. TECNICA



Local:	ATALAIA		
Projecto:	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA		
Designação:	Estado de Conservação		
Técnico:	Datas:	Des. Nº	
Esc:	1/5000	SETEMBRO 2022	2



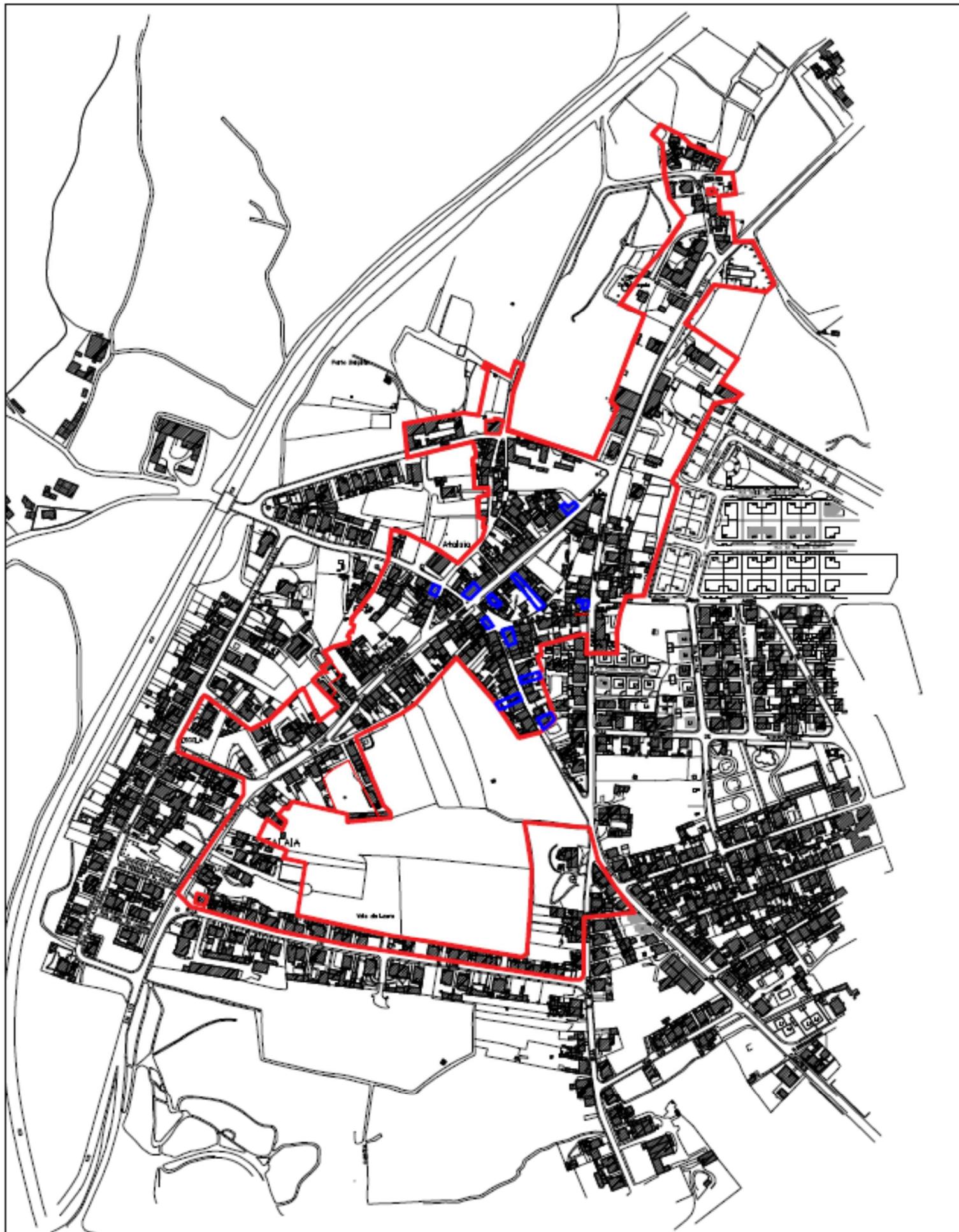
LEGENDA:

- Limite da ARU
- Prédio Reabilitado

D. TECNICA



Local:	ATALAJA		
Projecto:	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA		
Designação:	Reabilitação - Intervenções em 2021		
Técnico:	Data:	Des. Nº	
Esc.:	1/5000	SETEMBRO 2022	3



LEGENDA:

- Limite da ARU
- Prédio Reabilitado

D. TECNICA



Local:	ATALAIA		
Projecto:	ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA		
Designação:	Reabilitação - Execuções		
Técnico:	Data:	Des. Nº	
Esc.: 1/5000	SETEMBRO 2022	4	