

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE PRAIA DO
RIBATEJO
2021

**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE PRAIA DO RIBATEJO
2021**

1. Introdução e Enquadramento

A primeira delimitação da área de Reabilitação Urbana da Praia do Ribatejo foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião de 18/12/2015, publicada em DR através do Aviso N.º 1067/2015 de 29 de Janeiro.

Em 28 de Novembro de 2018 foi aprovada nova delimitação publicada em DR através do Aviso n.º 3461/19 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. 18347/19 de 15 de Novembro, com uma vigência de 15 anos.

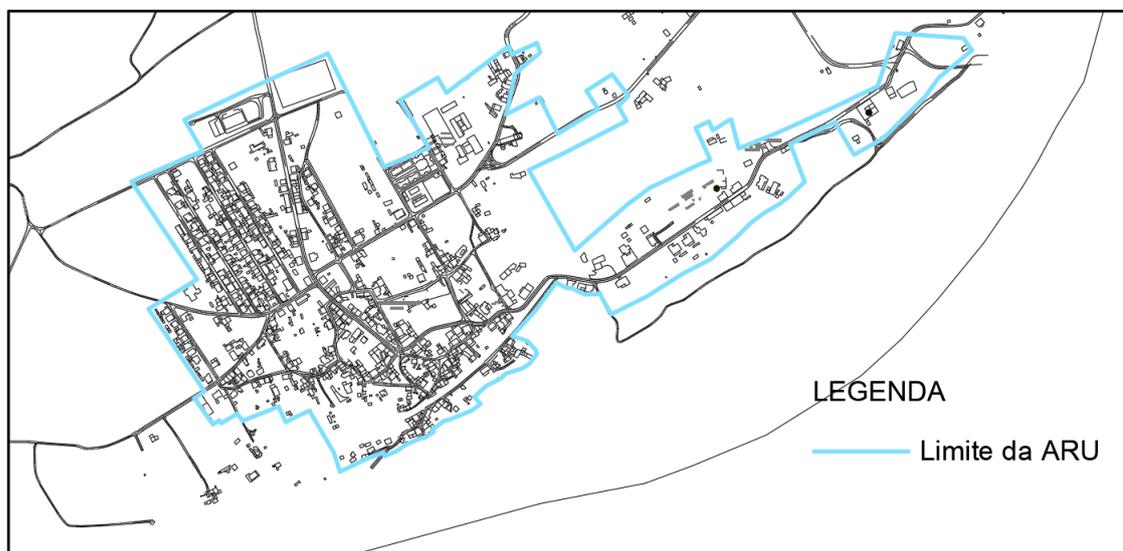


Figura 1. ARU da Praia do Ribatejo

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 Praia do Ribatejo ocupa uma área de 54,0ha, que é composta por um parque habitacional que totalizava, em 2011, 415 edifícios e 481 fogos.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) da Praia do Ribatejo 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 | Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

Oesp.3 | Melhorar as condições de habitabilidade do parque habitacional e dos espaços não edificados;

Oesp.4 | Requalificar os espaços públicos, verdes, 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 Praia do Ribatejo.

2.2. Execução da Operação de Reabilitação Urbana

Desde a primeira delimitação da ARU em 2015 até ao momento actual, foram reabilitados 19 edifícios por iniciativa particular, o que corresponde a 4,5 % dos edifícios da ARU.

Com projecto aprovado ou em fase de obra há 6 edifícios, o que corresponde a 1,4%.

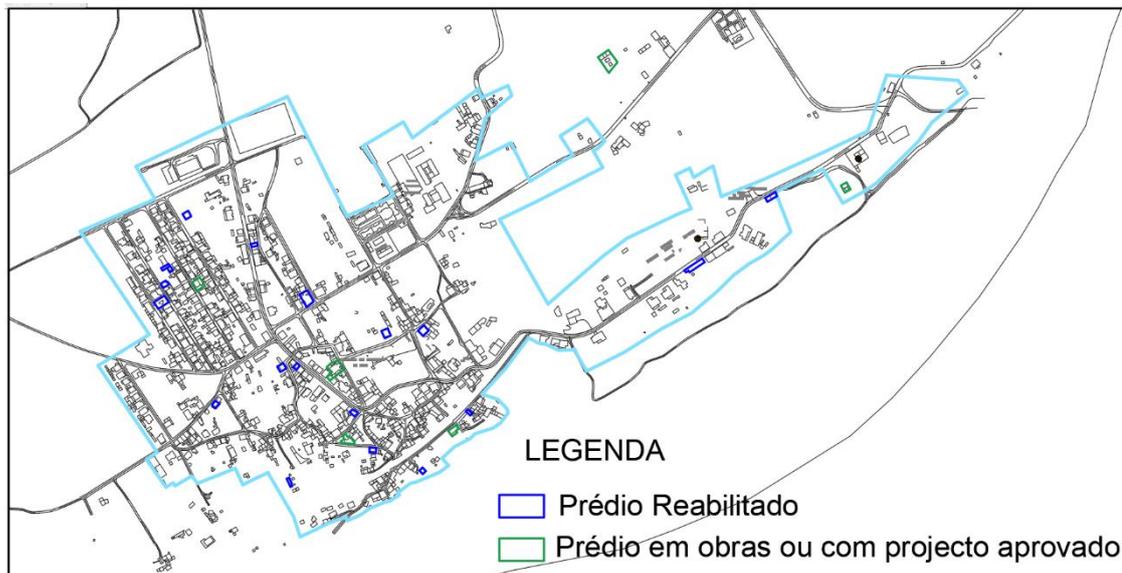


Figura 2. Execução da ORU

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 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;

- 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 Praia do Ribatejo durante o ano de 2021 foram 5, o que corresponde a 1,2%

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

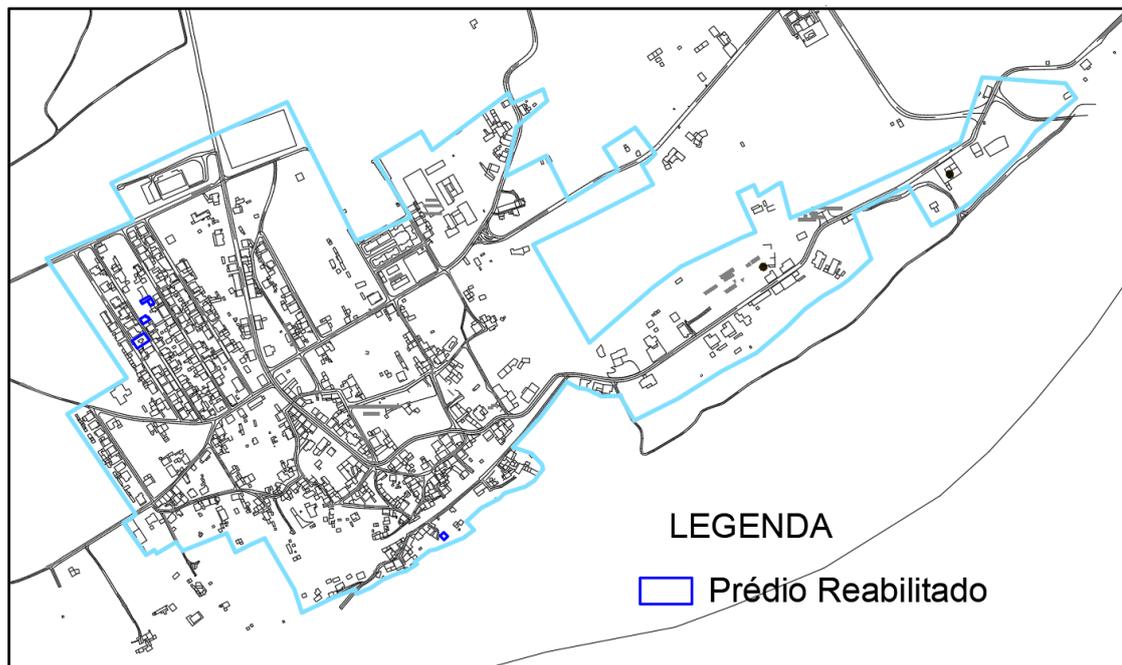


Figura 3. Intervenções Particulares na ARU

5. Incentivos à Reabilitação

O valor das taxas urbanísticas não cobradas, por isenção resultante dos incentivos à reabilitação foi de 46,40€

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 77 a imóveis em MAU estado de conservação, na ARU de Praia do Ribatejo, o que corresponde a 18,6% do edificado.

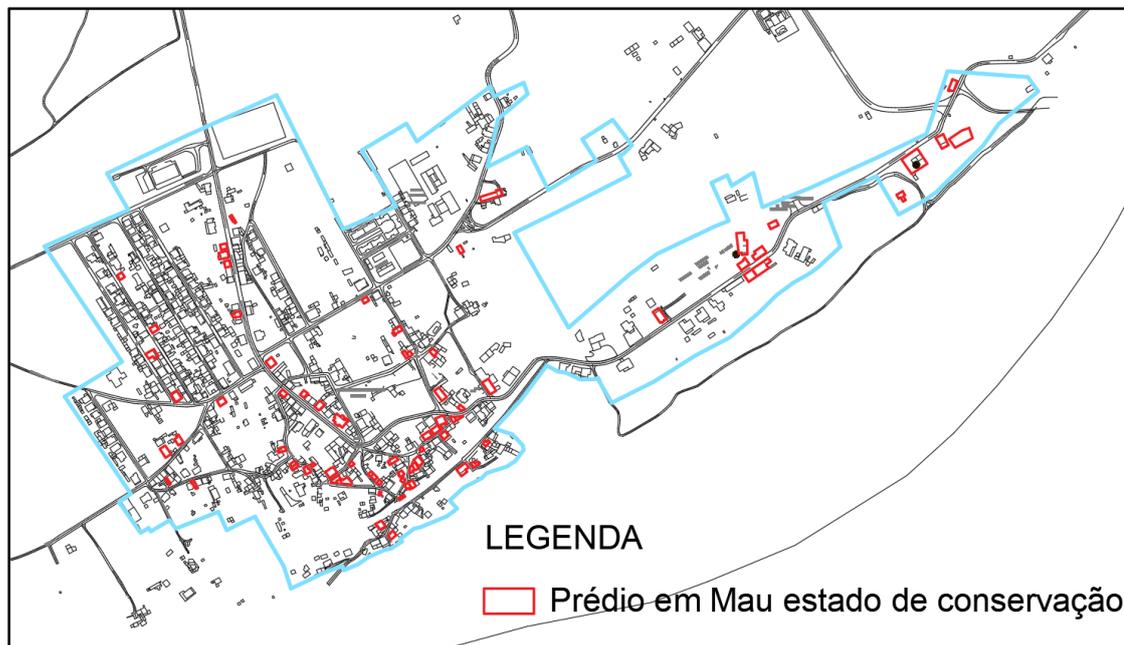


Figura 4. Prédios em Mau estado de conservação

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.

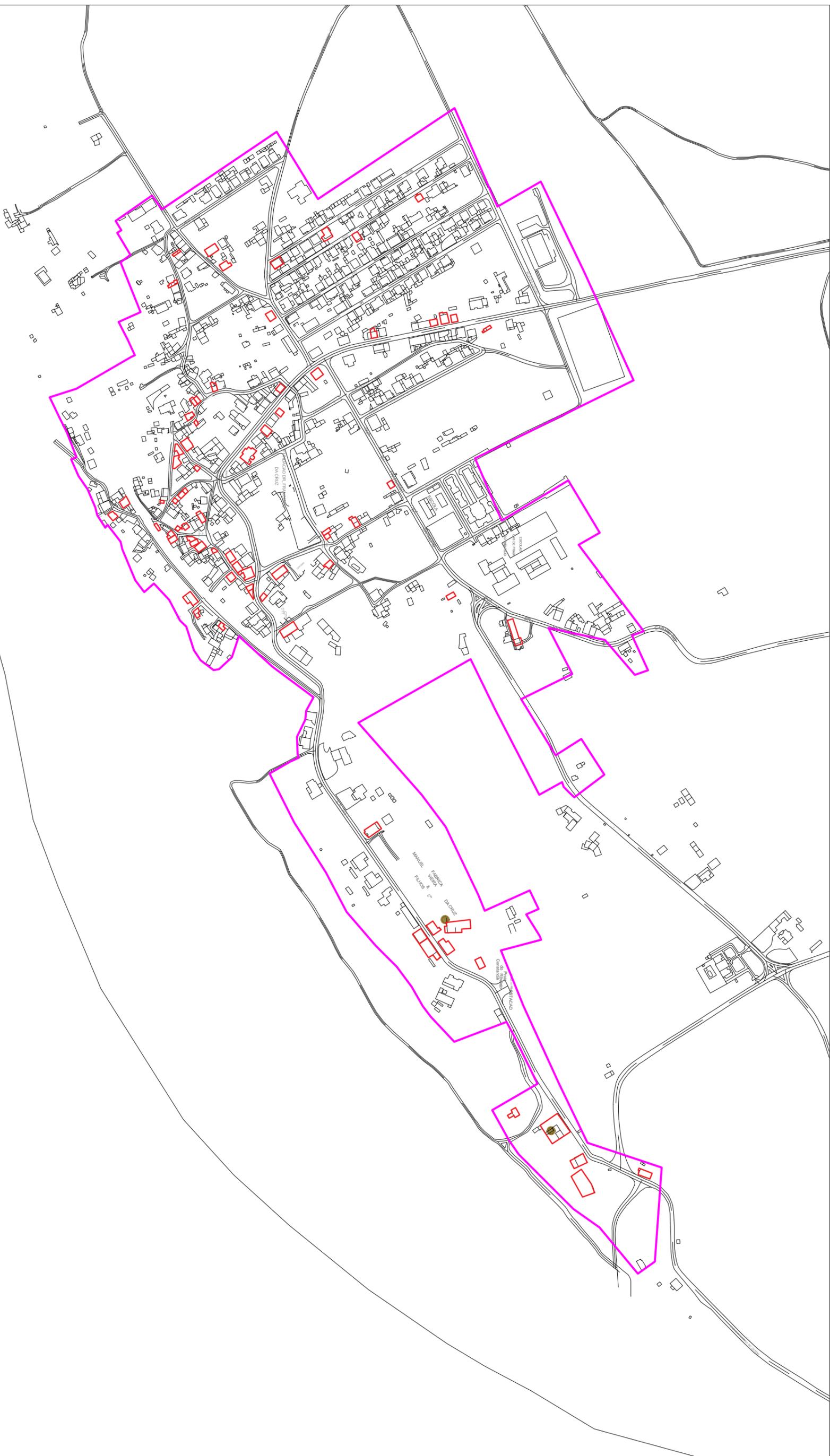
Além disso, as Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizam um conjunto de benefícios de natureza fiscal que somados com incentivos de natureza financeira e de iniciativa municipal, nomeadamente a redução ou isenção de taxas de licenciamento, fazem com que estas zonas, comparativamente a outras áreas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

10. Conclusão

Conforme se verifica, a dinâmica da reabilitação da Praia do Ribatejo, tem sido fraca, e apenas feita por particulares. A câmara municipal, entretanto, cedeu

já em 2022, à ANPC, um pavilhão da Escola da Praia do Ribatejo para instalação do Comando Sub-regional de Emergência e Protecção Civil do Médio Tejo. Com a instalação desta unidade, pretende-se contribuir para a revitalização e desenvolvimento desta zona, quer do ponto de vista económico quer populacional.

O município acarinha também, 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
- Prédios em Mau estado de conservação

D. TECNICA

Local : PRAIA DO RIBATEJO

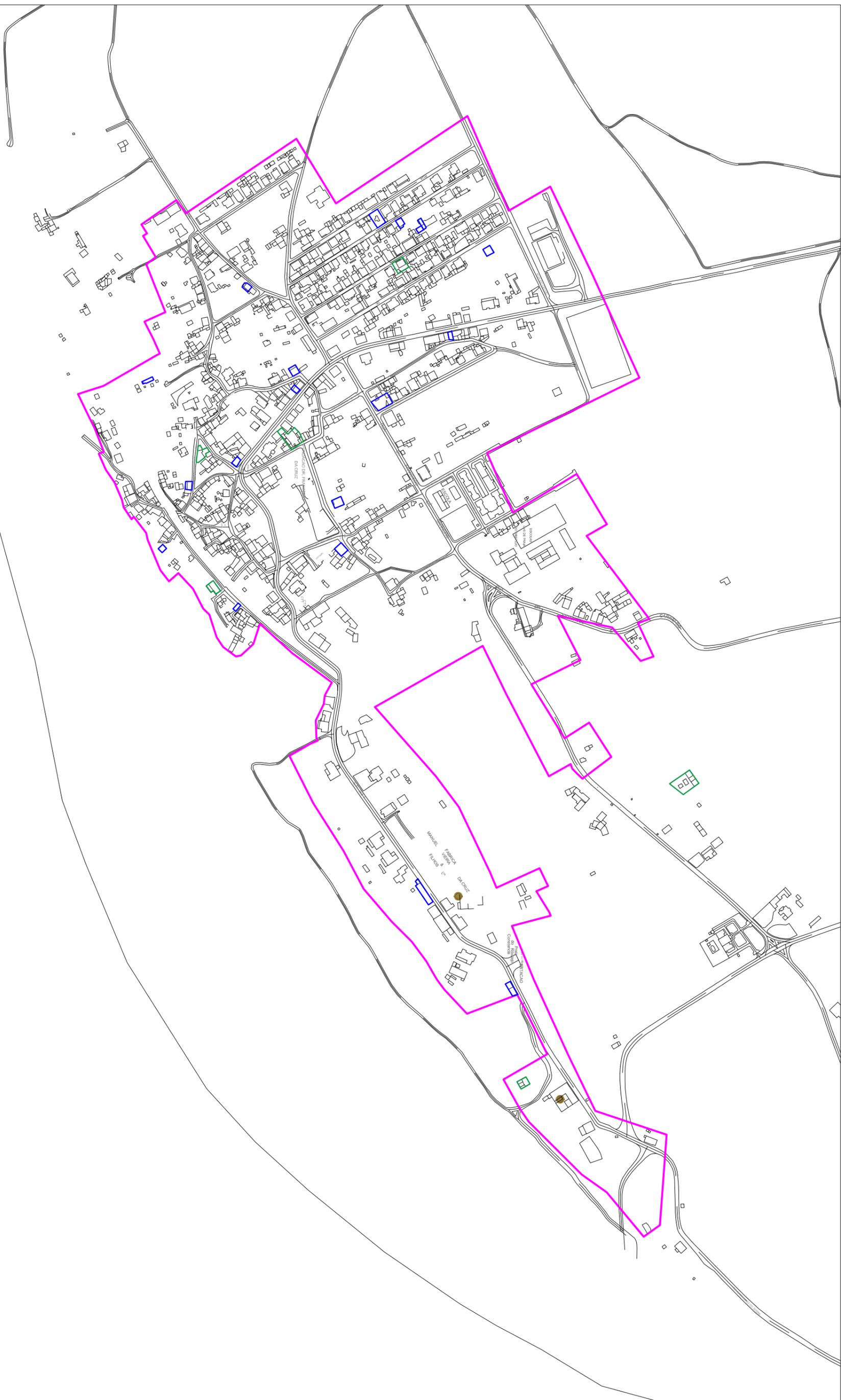
Projecto : ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Designação : Estado de Conservação

Técnico : Data:

Esc.: 1/5000 OUTUBRO 2022 Des. Nº 2





LEGENDA:

- Limite da ARU
- Prédio Reabilitado
- Prédio em obras ou com projecto aprovado

D. TECNICA

Local : PRAIA DO RIBATEJO

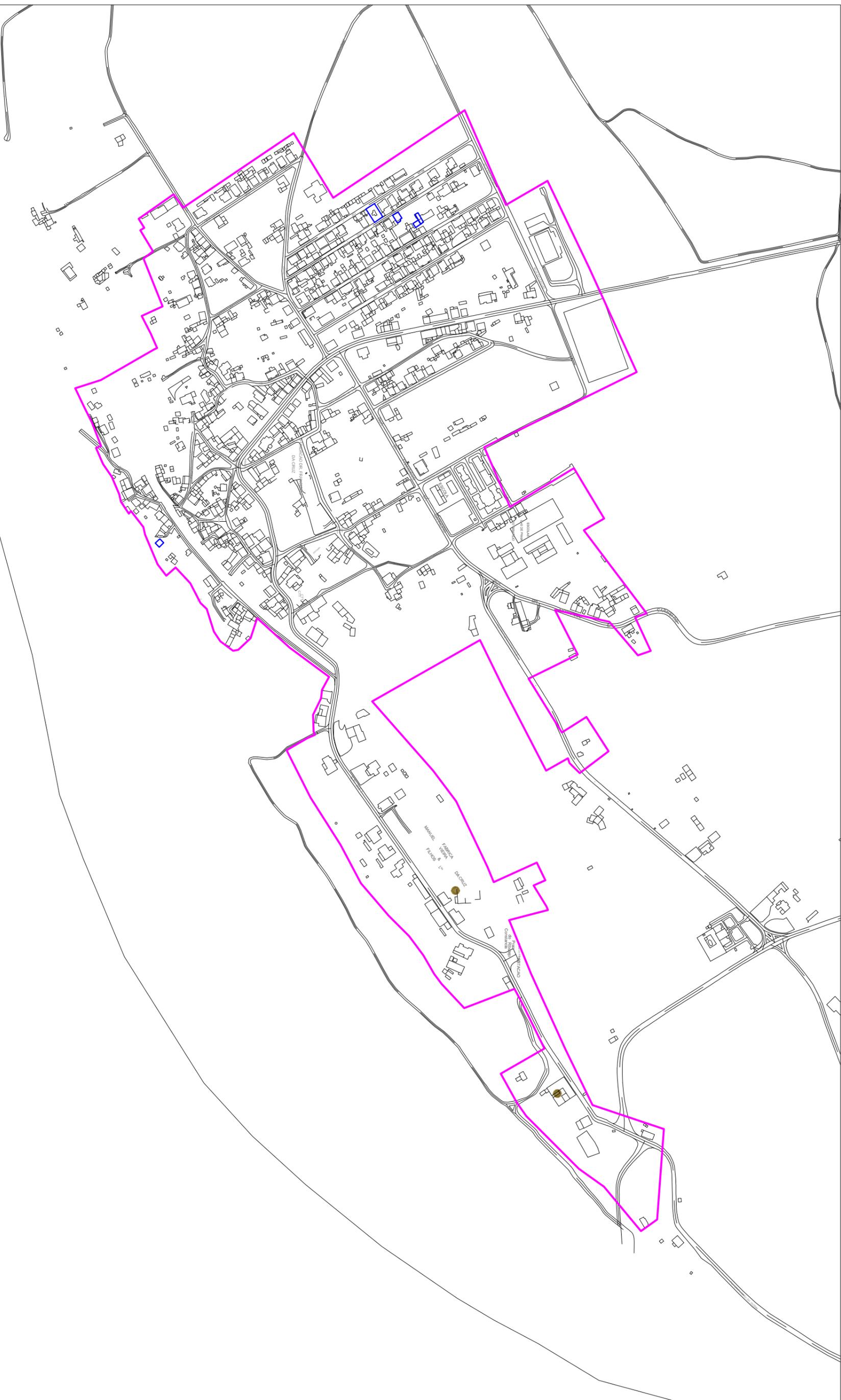
Projecto : ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Designação : Execução da ARU

Técnico : Data: OUTUBRO 2022

Esc.: 1/5000 Des. Nº 3





LEGENDA:

- Limite da ARU
- Prédio Reabilitado

D. TÉCNICA

Local : PRAIA DO RIBATEJO

Projecto : ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Designação : Reabilitação - Intervenções em 2021

Técnico : Data: Des. Nº

Esc.: 1/5000 OUTUBRO 2022

4

