

CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA



---

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ARU DE TANCOS

**2021**

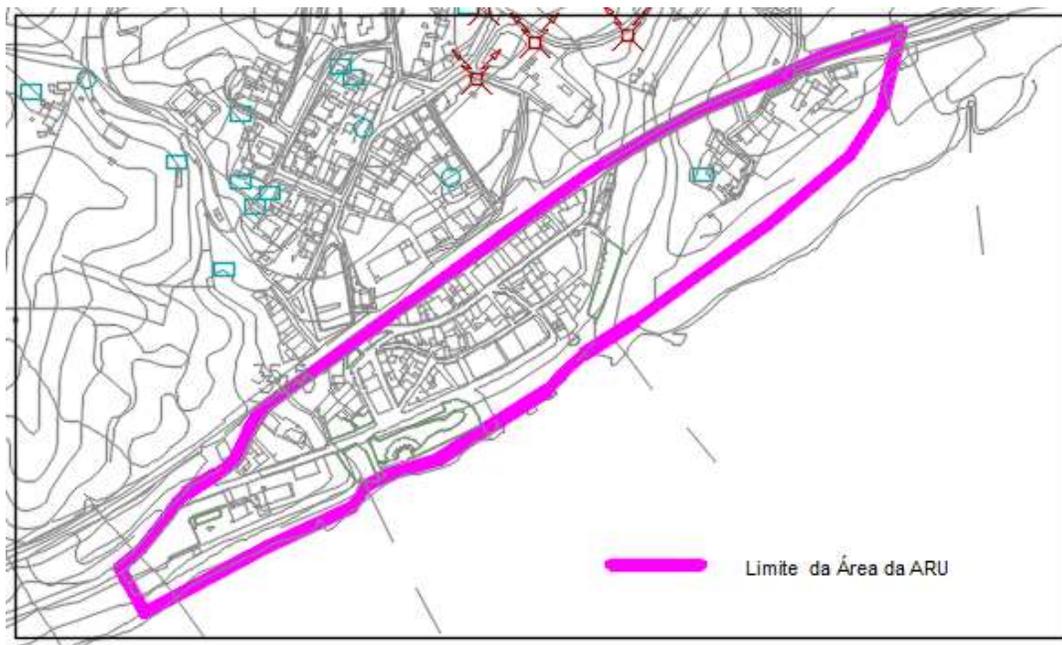
**RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DA ZONA BAIXA DE TANCOS  
2021**

**1. Introdução e Enquadramento**

A primeira delimitação da área de Reabilitação Urbana da Zona Baixa de Tancos 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.

Em 23 de Fevereiro de 2018 foi aprovada nova delimitação publicada em DR através do Aviso n.º. 4317/18 de 2 de Abril, que caducou, pois não foi aprovada a respectiva Operação de Reabilitação Urbana no prazo de 3 anos

Em 26/11/2021, foi aprovada nova delimitação da ARU. A Operação de Reabilitação Urbana, sob a forma de Estratégia de Reabilitação Urbana, foi também elaborada encontrando-se em fase de discussão pública, para posterior aprovação da Assembleia Municipal.



ARU da Zona Baixa de Tancos

O presente relatório corresponde ao período decorrido entre 1/01/021, a 31/12/021, 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, bem como uma análise prospectiva que visa impulsionar a dinamização do processo de reabilitação.

## **2. Estratégia de Reabilitação Urbana**

A ARU de Tancos ocupa uma área de 6,36ha, e é composta por um parque habitacional de 98 edifícios.

Trata-se de uma zona residencial, em que grande parte do edificado se encontra devoluto, sendo os seus proprietários residentes fora do concelho.

Não há construções ou elementos relevantes do ponto de vista do interesse arquitectónico.

A estratégia de reabilitação do Núcleo Antigo da Zona Baixa de Tancos, pretende impulsionar os privados a participarem na reabilitação, intervindo no seu património, complementando as acções que o município já executou.

A estratégia assenta, pois, em duas vertentes: a reabilitação de construções existentes e a criação de novas dinâmicas culturais e económicas, que levem a população a identificar-se com a sua cultura, a saber preservá-la, mas também a fruí-la e a criar condições de suporte, para viabilizar a localização de actividades em áreas como o comércio, a restauração e as indústrias criativas.

Com a intervenção no Castelo de Almourol, e dada a sua proximidade à Zona Baixa de Tancos, pretende-se que esta vila seja uma das portas do Castelo, tendo a Câmara adquirido uma embarcação que faz a ligação entre Tancos e o Castelo pelo Rio Tejo.



Castelo de Almourol



Embarcações em Tancos

A ligação de Tancos ao Castelo de Almourol também já é possível através do Trilho Panorâmico do Tejo, executado pela câmara, e que liga Vila Nova da Barquinha a Constância, com percursos pedonais e cicláveis, aliando a vertente do turismo natureza ao mistério templário, tema misterioso, que atrai cada vez mais pessoas.



Trilho Panorâmico do Tejo

A prioridade da Câmara Municipal no âmbito da reabilitação urbana é, pois, a requalificação das construções desta Zona, em especial as que se situam na Rua General Humberto Delgado e na Av. e Cais de Tancos, que a câmara já intervencionou, requalificando o espaço público.



Zona Ribeirinha de Tancos

Com a implementação da Estratégia de Reabilitação Urbana pretende-se principalmente:

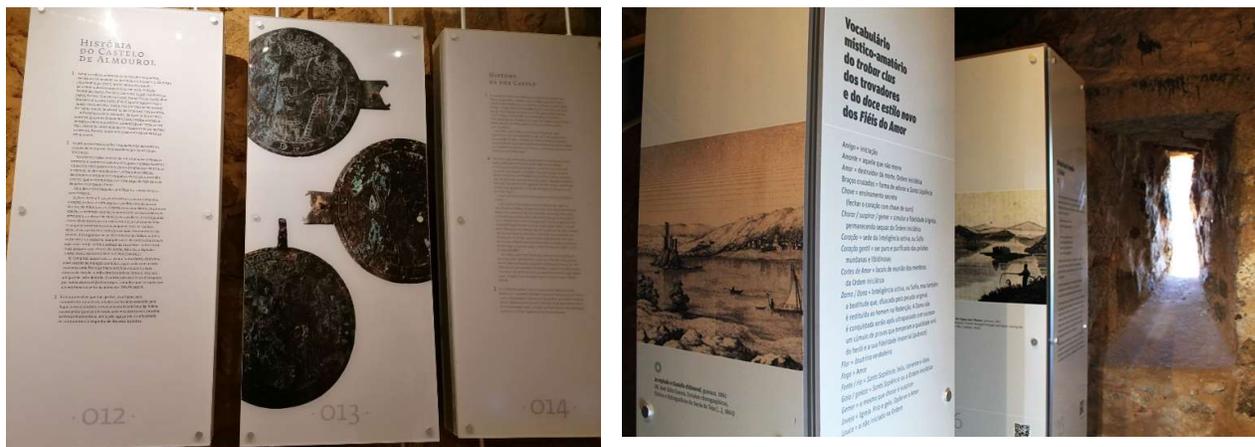
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, assegurando a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do imobiliário e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades;
- Promover a fixação de população jovem;
- Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, optimizando a gestão das vias e espaços públicos;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, fomentando a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### 3. Intervenções municipais de requalificação Urbana

#### 3.1. Edificações

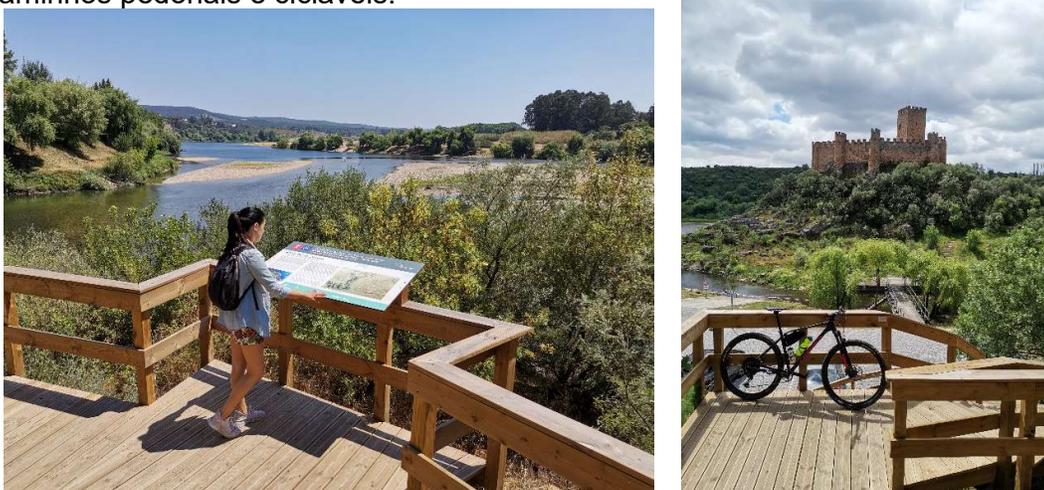
Embora o castelo não esteja incluído na área de intervenção da ARU, sendo um potenciador do desenvolvimento da zona baixa de Tancos, considera-se como factor positivo a obra de reabilitação do castelo, a sua musealização e tratamento dos espaços exteriores, que foram executados.



Musealização do Castelo de Almourol

### 3.2. Espaço Público

Foram executados os percursos do Trilho Panorâmico do Tejo, que são caminhos pedonais e cicláveis.



Trilho Panorâmico do Tejo, pedonal e ciclável

### 4. Execução da Operação de Reabilitação Urbana

Desde a primeira delimitação da ARU até ao momento actual, foram reabilitados 12 edifícios por iniciativa particular, que correspondem a 12,24% dos edifícios existentes.

Em obra de reabilitação ou com projecto aprovado há, actualmente, 4 edifícios, correspondendo a 4,1% do edificado.



Execução da ARU

## **5. 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.

## **6. Incentivos às Acções de Reabilitação Urbana**

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.

## **7. 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.

## **8. 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;

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

- 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;

- 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.

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

### **9.1. Deliberações e Regulamentos**

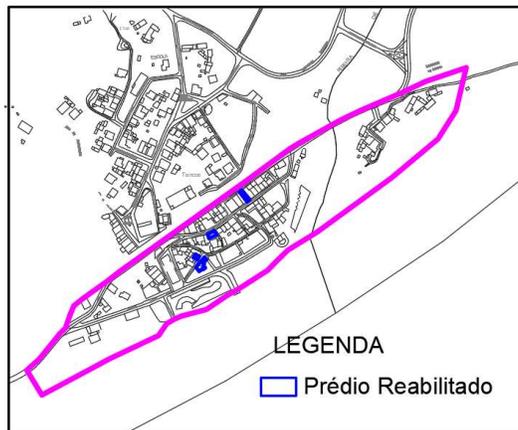
Foi elaborado o Regulamento Municipal da Reabilitação Urbana;

### **9.2. 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, é utilizado o Site do Município.

## **10. Acções Empreendidas na Reabilitação Urbana por particulares**

As operações urbanísticas de reabilitação urbana empreendidas por particulares na ARU de Tancos, no ano de 2021 foram 4, correspondendo a 4,1% do edificado.



Intervenções particulares em 2021

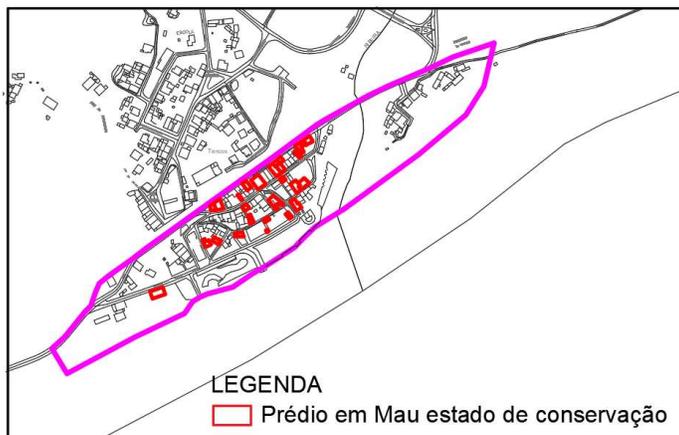
Todas as intervenções foram custeadas pelos particulares, sem recurso aos programas de financiamento do IHRU.

### 10.1. Incentivos à Reabilitação

Todas as intervenções realizadas foram através de operações urbanísticas isentas de controlo prévio, pelo que não houve lugar a qualquer isenção de taxas, prevista nos incentivos à reabilitação urbana.

### 11. Ameaças à Estratégia de reabilitação

Actualmente, existem cerca de 29 imóveis degradados na Zona de intervenção da ARU, que correspondem a 29,6% do edificado.



ARU- Situação Actual

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. Particularmente em Tancos, ainda há a considerar que a maioria dos imóveis pertence a vários proprietários, muitos deles habitando fora do concelho, o que torna, ainda mais difícil, a sua reabilitação ou alienação.

## **12. 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.

Acrescenta-se ainda, como factor potenciador da reabilitação de Tancos, a intervenção no Castelo de Almourol, a sua museolização e a construção dos Trilhos Panorâmicos do Tejo.

## **13. Conclusão**

Apesar do número de edifícios reabilitados, a dinâmica de reabilitação não é muito forte, destacando-se 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.

Ressalta-se também o papel do município, que 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.