CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE TANCOS

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

(Alteração)

1. INTRODUÇÃO 2

2. ENQUADRAMENTO 2

3. PERSPECTIVA ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO 9

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE TANCOS 9

5. PATRIMÓNIO CULTURAL 16

6. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA 16

7. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 17

8. PRIORIDADES E OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 18

9. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 19

10. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITO 19

11. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 21

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE TANCOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

A Zona Baixa de Tancos está abrangida por um Plano de Pormenor sob a forma de Plano de Salvaguarda que foi ratificado pela Portaria n.º 875/93 de 15 de Setembro.

Em 2009 foi aprovada a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (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, a qual foi reformulada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, e aprovada pela Assembleia Municipal em reunião 11/09/2009. A sua Estratégia de Reabilitação Urbana foi aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de Fevereiro de 2012, com publicação em DR, através do Aviso n.º 7693/2012. D.R. n.º 107, Série II de 2012-06-01.

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

Em simultâneo com a presente estratégia de reabilitação, foi novamente delimitada a ARU de Tancos.

2. ENQUADRAMENTO

2.1. Enquadramento Legal

As Áreas de Reabilitação Urbana enquadram-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

A cada Área de Reabilitação Urbana corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a qual deverá ser aprovada no prazo de 3 anos após aprovação da ARU.

As ORUs podem ser (1) Simples ou (2) Sistemáticas:

(1) - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo - se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. A esta operação corresponde uma Estratégia de Reabilitação Urbana;

(2) - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. A ORU sistemática é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação.

Tendo em atenção que a ARU de Tancos já foi intervencionada ao nível dos espaços exteriores, opta-se por uma Operação de Reabilitação Urbana Simples orientada por uma Estratégia de Reabilitação Urbana.

Pretende-se fundamentalmente, impulsionar os privados a participarem, intervindo no seu património, complementando as acções que o município já executou.

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;

2.2. Enquadramento Histórico

Existem várias teorias sobre o nome desta povoação, segundo Viterbo, Tancos, foi fundada por cavaleiros franceses que vieram ajudar D. Afonso Henriques na luta contra os Muçulmanos. Dos seus primitivos moradores ficaria o nome de Francos que depois se teria corrompido em Tancos.

Outros autores dão-lhe uma fundação mais antiga, derivando esta toponímia dos Tancos ou Tabucos, povos da antiga Lusitânia que se fixaram neste local.

Localizada junto ao rio Tejo, Tancos possui grande beleza paisagística com um traçado urbanístico que emoldura o rio e nele se projecta.

Esta existência ligada ao rio deu à povoação grande prosperidade económica no séc. XVI pois constituía um importante porto fluvial de ligação entre províncias do interior e a Capital. D. Manuel atribuiu-lhe foral em 1517 libertando-a da jurisdição de Atalaia. Dessa época, são alguns edifícios elogiosos e dois magníficos cais que com o tempo se transformaram.

Cais de Tancos

Para além da formosura do seu enquadramento natural, Tancos possuí um riquíssimo património arquitectónico. Uma terra de pescadores e marítimos é terra de devoção. Várias construções religiosas testemunham a fé dessas gentes que labutavam diariamente no rio.

A importância e a grandeza da Igreja Matriz impõe-se sobre a Vila. É um edifício do século XVI cuja impressionante robustez torna credível que tenha sido adaptada sobre uma estrutura arquitectónica mais antiga.

Igreja Matriz

Junto ao cais ergue-se a Igreja da Misericórdia, de bela fachada renascentista, hoje transformada interiormente em Centro Cultural Municipal.

Igreja da Misericórdia

À entrada da localidade deparamos com a simplicidade da Capela de Nª Srª da Piedade, edifício do século XVIII que possuí um retábulo que abriga a belíssima imagem da Padroeira.

Capela de N.ª Senhora da Piedade

Mais adiante encontra-se o guardião do rio, o Castelo de Almourol que é dos monumentos militares medievais mais emblemáticos e cenográficos da Reconquista, sendo, simultaneamente, um dos que melhor evoca a memória dos Templários no nosso país. Quando da conquista, em 1129, deste ponto pelas tropas portuguesas, o castelo já existia e denominava-se Almorolan, sendo entregue aos Templários que o reedificaram.

É um Castelo de Sonho, o Ex-libris do Concelho de Vila Nova da Barquinha. Cercado pelas águas do rio Tejo, destaca-se num maciço granítico de uma ilhota do Tejo, entre Vila Nova da Barquinha e a freguesia da Praia do Ribatejo. A singular localização do Castelo torna-o um dos mais bonitos monumentos do país, tendo sido considerado Monumento Nacional em 1910.

Castelo de Almourol

No âmbito de um projecto intermunicipal do Parque Almourol foram realizadas várias infra-estruturas no local, nomeadamente estacionamento, reabilitação dos cais e espaços exteriores, que incluem um anfiteatro.

Foi também realizada uma intervenção no Castelo de Almourol, com vista à sua musealização, para preservar e proteger o existente e simultaneamente dotar a Torre de Menagem do Castelo de melhores condições de acesso e circulação, bem como valorizar e conferir uma nova imagem ao monumento comunicando a sua história e relevância àqueles que o visitam.

A Ilha de Almourol, por sua vez, foi objecto de arranjos exteriores para a sua valorização paisagística.

Assim, o Castelo funciona como um elemento congregador, uma porta de acesso, um centro de serviços e um elemento catalisador dos visitantes para o concelho de Vila Nova da Barquinha, sem nunca esquecer os seus habitantes que assumem aqui um papel fulcral para o seu entendimento e vivência.

Em complemento à musealização do Castelo de Almourol foi criado em Vila Nova da Barquinha um Centro de Interpretação Templário, onde ocorrem também exposições temporárias sobre a temática templária.

Paisagens de Tancos

Actualmente, Tancos é um local aprazível; todo o aglomerado convida ao passeio tranquilo por entre as suas ruas estreitas e típicas. Em cada uma se encontram motivos de interesse: uma janela de ferro forjado; a grandiosidade das chaminés.

Na zona ribeirinha são os portais e as janelas dos velhos muros que nos recordam silenciosamente a azáfama de outras épocas.

Travessas floridas, um belo edifício senhorial ornamentado de magníficas varandas, os edifícios alinhados em ruas calcetadas são agradáveis de percorrer a pé. No cais as áreas relvadas e arborizadas, que envolvem a margem do rio são propícias ao lazer.

Vila de Tancos

3. PERSPECTIVA ESTRATÉGICA DE DESENVOLVIMENTO

A Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha definiu como uma das estratégia para o seu desenvolvimento, a revitalização da zona ribeirinha, associada à regeneração urbana dos núcleos históricos, em que as intervenções ali realizadas, propiciem uma reanimação funcional (e financeira), garantido a conservação dos valores patrimoniais e da identidade cultural da zona, proporcionando a satisfação das actuais exigências e modos de vida, para que possam de novo ser habitados, em todo o sentido lato da palavra.

A estratégia da reabilitação assim entendida, exige uma maior articulação entre os vários níveis de administração, o envolvimento dos privados, a participação dos cidadãos bem como a mobilização de meios técnicos e financeiros que garantam a eficácia e a sustentabilidade das intervenções de cariz regenerativo.

A Câmara Municipal, no sentido de incluir a participação dos moradores na reabilitação urbana, organizou diversos Fóruns de Reabilitação Urbana, que pretenderam ser "Conversas sobre reabilitação e regeneração urbana", nas quais o município apresentou aos moradores as normas e regulamentos em vigor sobre esta matéria, os benefícios fiscais associados à reabilitação e, ainda, a perspectiva de financiamentos comunitários, no âmbito do Programa Portugal 2020. Foi dada a palavra aos moradores, para que apresentassem sugestões para a revitalização e reabilitação da vila. Os Fóruns foram realizados nas sedes de cada freguesia, em 2015.

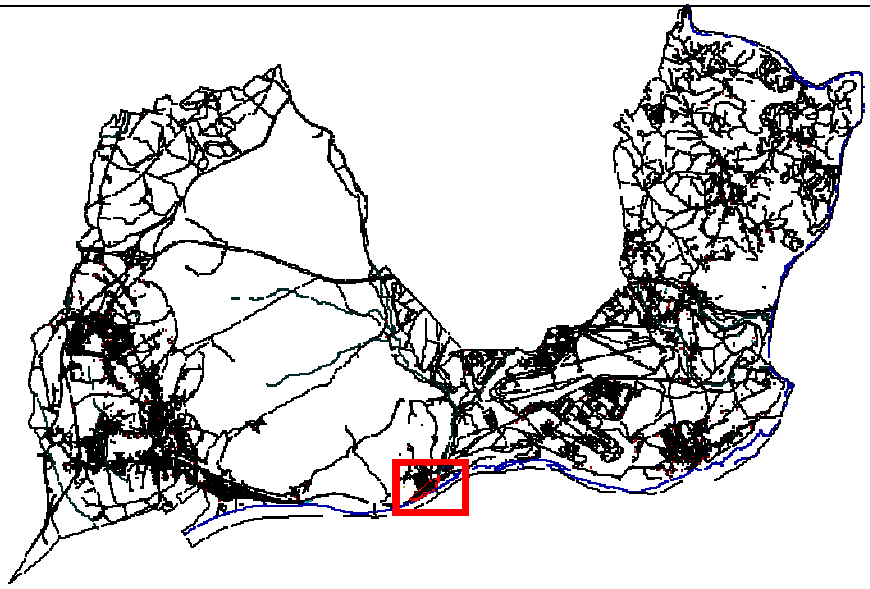
Estas iniciativas do Município reflectem esforços de actuação dirigida à dinamização da vida económica e social, colocando os patrimónios emblemáticos do concelho “ao serviço” da promoção da visitação, e perspectivando a dinamização dos núcleos históricos e de criação acumulada de postos de trabalho, associada à fixação de residentes.

A intervenção em Tancos deverá proporcionar a emergência de actividades complementares ao turismo cultural e militar relacionado com o Castelo de Almourol, que deverá funcionar como motivo inspirador da recuperação do artesanato local e promovendo esta vila florida nos roteiros turísticos, como vila templária, tema misterioso, que atrai cada vez mais pessoas.

4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ZONA BAIXA DE TANCOS

Tancos é uma vila banhada a sul pelo Rio Tejo, que pertence ao concelho de Vila Nova da Barquinha, distrito de Santarém.

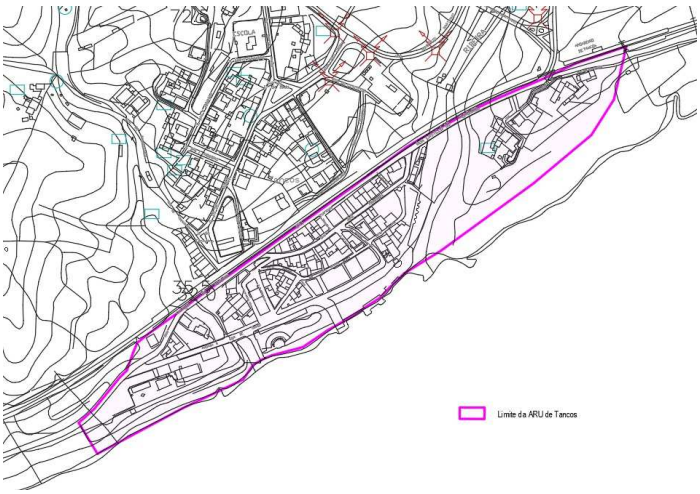
Tem uma área aproximada de 6,36 ha e tem cerca de 136 habitantes.



Localização

Situa-se numa zona de paisagem privilegiada devido não só à sua proximidade ao Rio Tejo, mas também à existência neste local, do Castelo de Almourol, que apesar de se situar na freguesia de Praia do Ribatejo, tem de Tancos uma grande visibilidade.

A Zona Baixa de Tancos, a delimitar como ARU, constitui o núcleo histórico e localiza-se na margem norte do Rio Tejo.



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Tancos

4.1. Características urbanas da Zona

Embora esta 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.

Tem ruas estreitas, sem passeios, as quais apresentam algum declive de pendente Norte/sul.

A malha urbana não se encontra completamente construída e apresenta por isso, alguma heterogeneidade. Os quarteirões estão perfeitamente definidos, mas encontram-se muitas propriedades sem qualquer construção, delimitadas por muros antigos e em muito mau estado de conservação, sobretudo na Rua General Humberto Delgado.

Todo o lado sul da Av. e Cais de Tancos já foi objecto de uma intervenção municipal de construção de espaços exteriores.

Zona Ribeirinha de Tancos

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.

Devido ao declive, os planos marginais norte geralmente apresentam muros de suporte de terras confinantes com as ruas.

As construções têm 1 ou 2 pisos.

Uma das razões que tem levado ao abandono e degradação dos prédios tem sido a questão das partilhas, sendo a propriedade de vários herdeiros, e embora

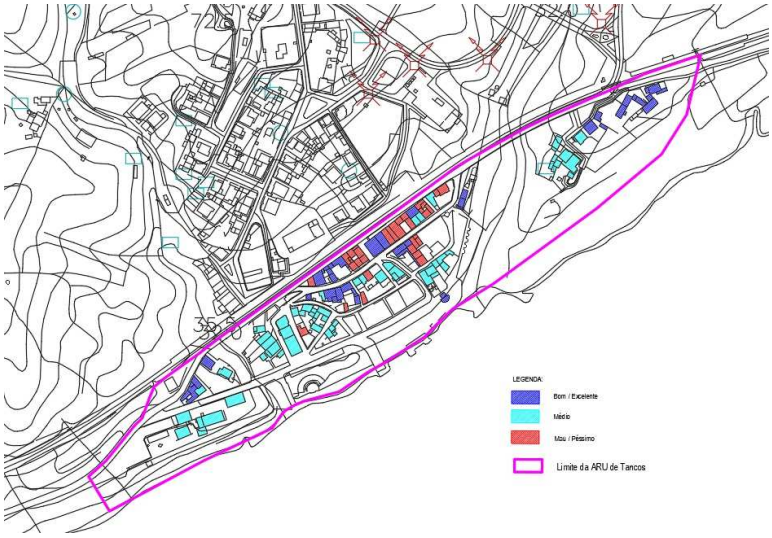
não se verifique falta de interesse por parte dos proprietários, as situações são tão complicadas e dispendiosas que têm inviabilizado qualquer intervenção de conservação e reabilitação.

No entanto verificam-se algumas situações, poucas, em que foram efectuadas obras e as construções estão em bom estado de conservação e com a sua traça tradicional.

Tancos

4.2. Estado de conservação do edificado

Foi efectuado um levantamento das construções degradadas, e verificou-se que 23,4 % dos edifícios se encontram em mau estado de conservação.



Estado de Conservação do Edificado

A maioria das construções apresenta deficiências ao nível da cobertura e paredes.

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 de insalubridade provocada por humidades.

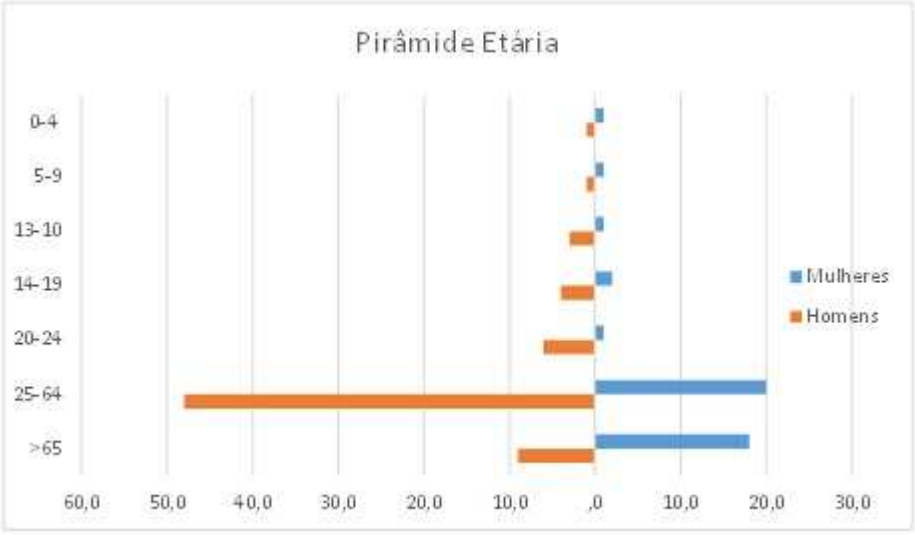
Encontram-se também muitas construções que em parte já ruíram.

A maioria dos edifícios não se encontra habitada em permanência e os moradores dos edifícios degradados que se encontram habitados são idosos.

4.3. População

A população residente nesta zona, de acordo com os últimos censos é de cerca de 136 habitantes.

A faixa etária predominante situa-se entre os 25 e os 64 anos com cerca de 58,6% da população, seguindo-se a de pessoas com mais de 65 anos de idade que representa cerca de 23,2% da população.



Da análise do gráfico da pirâmide etária, verifica-se uma tendência ao envelhecimento da população, pois como se pode ver, a população na faixa etária abaixo dos 25 anos é reduzida.

4.4. Infra-estruturas

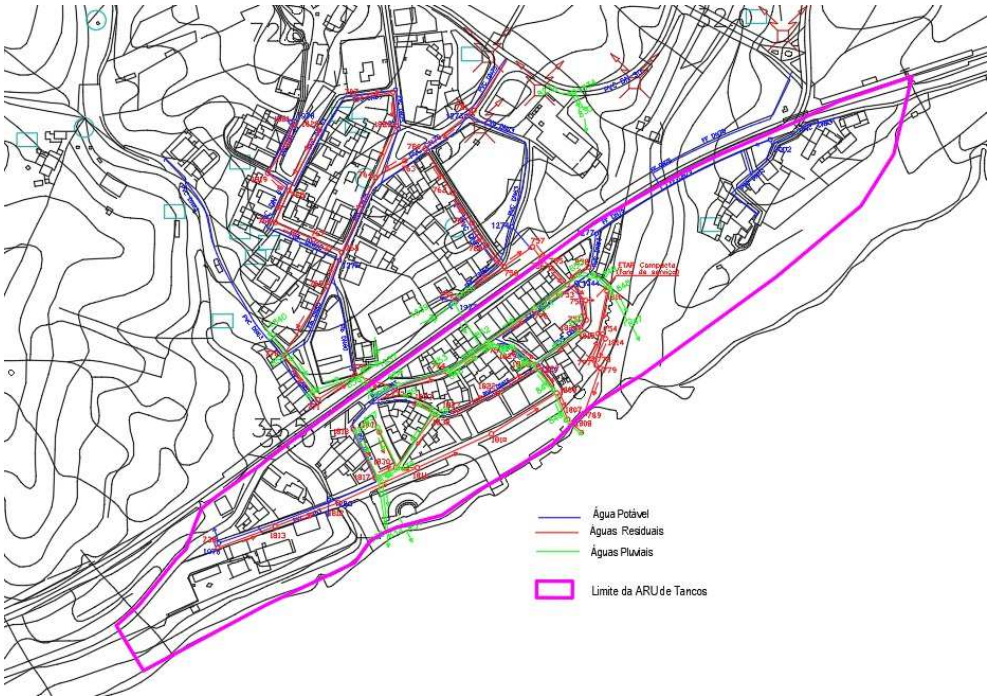
Rede viária, águas, esgotos, electricidade e telecomunicações

Toda a área de intervenção está servida de infra-estruturas, designadamente, Rede de Águas, Rede de Esgotos, e Rede Eléctrica e de Telecomunicações.

Verifica-se no entanto, que designadamente a rede de água está já obsoleta face à actual legislação de combate a incêndios.

Os arruamentos são muito estreitos e são declivosos. Não dispõem de passeios e aqui, a morfologia urbana tem dificultado a adaptação de vias só ao tráfego de peões.

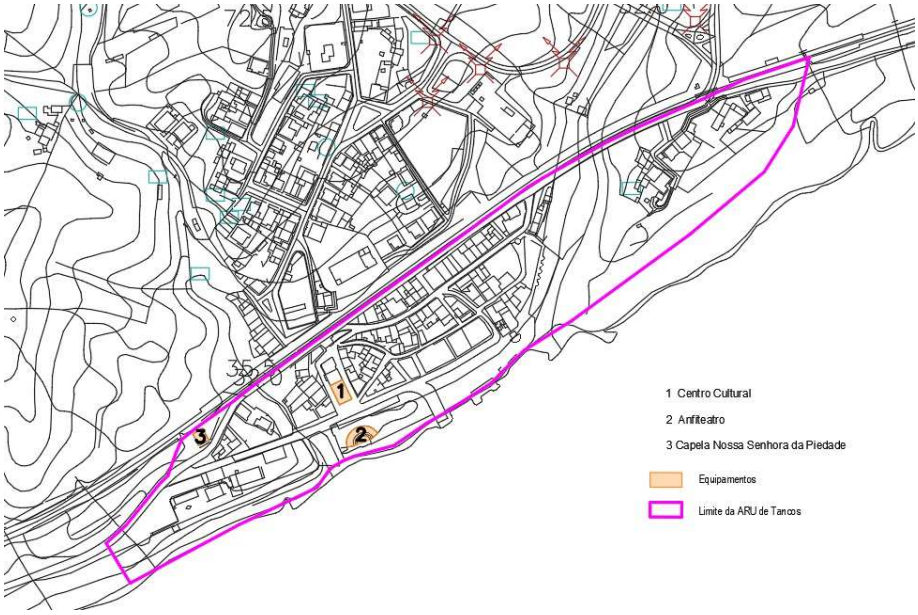
Não há possibilidade de criar estacionamentos e por isso, foi criado um parque junto ao cais de Tancos que resolveu essa situação.



Infra-estruturas existentes

Equipamentos públicos e comércio/serviços

Existem dois equipamentos culturais – anfiteatro e Centro Cultural e um equipamento de culto, a capela da N. Sra. da Piedade.



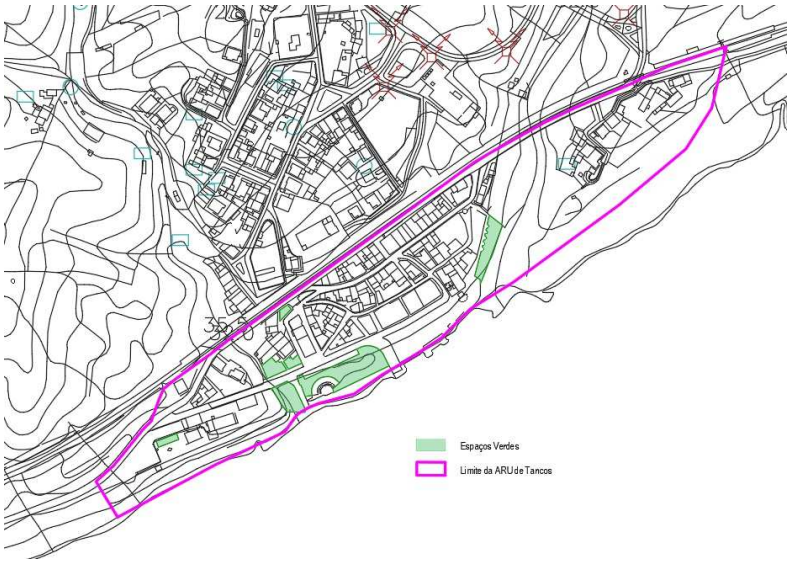
Equipamentos

Esta zona não dispõe de estabelecimentos de comércio diário, havendo apenas estabelecimentos da área da restauração e bebidas.

Transportes

Os transportes públicos existentes apresentam horários bastante descontinuados.

Espaços verdes



Espaços Verdes e estacionamentos

Junto ao Rio Tejo, existe um pequeno espaço verde e estacionamentos, executados no âmbito da remodelação do cais, incluído no Projecto do Parque Almourol.

5. PATRIMÓNIO CULTURAL

Na Zona Baixa de Tancos, destacam-se:

- a Igreja da Misericórdia de Tancos, classificada como Imóvel de Interesse Municipal em 1986.

- o Cais d'el Rei, aprovado pela Câmara Municipal como Monumento de Interesse Municipal na Assembleia Municipal de 30/06/022.

1. Por forma a acautelar a salvaguarda de património cultural existente nas Área de Reabilitação Urbana de Tancos, de acordo com o disposto no art.º 76º n.º 3 da Lei 107/2001 de 8 de Setembro, as intervenções que envolvam transformação de solos, revolvimento ou remoção de terreno no solo, subsolo ou nos meios subaquáticos, bem como a demolição ou modificação de construções, deverão ser executadas em conformidade com a legislação sobre a salvaguarda do património arqueológico, recorrendo, quando necessário ao acompanhamento arqueológico.

2. Deverá ser cumprido o disposto no n.º 4 do art. 43º da mesma norma legal, no que respeita às áreas de protecção do património classificado.

6. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Após a remodelação do Cais de Tancos e construção do espaço exterior adjacente, a Câmara tem como objectivo a reabilitação da Zona Baixa de Tancos.

Em 2007 a Câmara aprovou uma Proposta de Intervenção Urbanística na Zona Baixa de Tancos, pretendendo-se para além de reabilitar a zona, dotá-la de maior atractividade para fixação de população jovem.

No entanto, todos os esforços têm sido em vão, resultando as maiores dificuldades na reabilitação da Zona Baixa de Tancos das seguintes situações:

- Toda a propriedade é particular.

- A propriedade das parcelas encontra-se maioritariamente em regime de compropriedade.

- Os proprietários são em geral, idosos e com fracas possibilidades financeiras.

Sendo a proximidade do Castelo de Almourol um facto relevante, aponta-se como estratégia para a reabilitação e revitalização de Tancos, o desenvolvimento de actividades arts&crafts, indústrias criativas, relacionadas com o turismo. Isto implicará a reabilitação e adaptação das construções existentes a essa realidade.

Para a concretização plena da reabilitação urbana é importante também, que se estabeleça paralelamente à recuperação das habitações, um programa de manutenção dos edifícios, para que não se atinjam pontos de ruptura.

No que respeita às infra-estruturas, é necessária a remodelação de parte da rede de águas e a criação de percursos pedonais adequados às exigências da legislação actual dentro desta zona e de ligação ao Castelo de Almourol.

A reabilitação de Tancos insere-se pois, na estratégia municipal de recuperar as actividades ligadas ao Rio Tejo, agora incluindo o desporto e o turismo natureza, e associando-os também ao Castelo de Almourol.

Pretende-se que Tancos seja uma das portas do Castelo, tendo já a Câmara adquirido uma embarcação que faz a ligação entre Tancos e o Castelo pelo Rio Tejo, e estando em execução a obra dos percursos ribeirinhos pedonais e cicláveis, que ligam a sede do Concelho ao Castelo.

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, e sequente republicação, 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.

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 nenhumas condições de habitabilidade.

7. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O prazo para a execução da Operação de Reabilitação Urbana é de 15 anos.

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

Com a finalidade de tornar Tancos mais atractivo para a fixação de novas actividades empresariais, nomeadamente nos sectores do turismo cultural, do lazer e das indústrias criativas, a opção do município é revitalizar e/ou reforçar as funções comerciais, de animação e de prestação de serviços no apoio ao turismo, através do transporte fluvial de ligação ao Castelo de Almourol, da gastronomia local e do usufruto paisagístico de que se beneficia a partir desta vila.

Objectivos gerais

A estratégia de intervenção para garantir a qualidade urbana do centro histórico, assenta nos seguintes objectivos gerais:

1. 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;

2 Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do imobiliário e dos espaços não edificados, promovendo a melhoria das acessibilidades;

3 Promover a fixação de população jovem;

4 Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural e patrimonial como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

5 Modernizar as infra-estruturas urbanas e promover a melhoria da mobilidade, optimizando a gestão das vias e espaços públicos;

6 Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos, fomentando a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Objectivos específicos

Os objectivos específicos são os seguintes:

1- Reabilitação do edificado;

2- Requalificação das infra-estruturas, do espaço público e da estrutura viária;

3- Revitalização das funções comerciais;

4- Dinamização de actividades de turismo ligadas à paisagem, nomeadamente possibilitando a realização de caminhadas junto ao rio, passeios de barco, etc.;

5- Divulgação e promoção dos programas de financiamento promovidos pelo IHRU.

6- Envolvimento da população nas soluções de regeneração urbana.

9. 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.

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

10.1. Apoios e Incentivos

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação visam sobretudo actuar em três vertentes: (1) financeira, (2) fiscal e (3) regulamentar e procedimental.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à isenção de taxas devidas por operações urbanísticas, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana (art.º 45º) e os regulamentares correspondem a medias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de

controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

(1) Incentivos de natureza financeira:

Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente:

a)Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;

b)Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;

c)Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;

d)Taxas pela realização de vistorias;

(2) Incentivos de natureza fiscal:

Sem prejuízo de outros incentivos de natureza fiscal existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no actual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

a) Dedução á colecta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação. (EBF - art.º 71 n.º 4 a)).

b) Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da respectiva estratégia de reabilitação (EBF - art.º 71 n.º 7).

c) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

d) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

e) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou,

quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

f) IVA à taxa reduzida.

(3) Incentivos de natureza regulamentar e procedimental:

a) Maior celeridade na apreciação dos processos.

b) Apoio técnico pelos Serviços Técnicos Municipais.

10.2. Soluções de Financiamento

As soluções de financiamento previstas são as promovidas pelo IHRU.

11. 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.

11.1. Imposição da Obrigação de reabilitar e obras coercivas

Nos locais de intervenções prioritárias de Reabilitação Urbana, já referidos, como é o caso da Rua General Humberto Delgado e a Av. e Cais de Tancos, 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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, conforme o disposto no art.º 58º do RJRU.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no art.º 155º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio.

11.5. Arrendamento forçado

Após a conclusão das obras realizadas pela Câmara Municipal nos termos do disposto no artigo 59.º do RJRU, se o proprietário, 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.