



Proposta de Recomendação

Considerando que na informação prestada pelo Chefe da UTO, ao meu requerimento sobre vistorias e inspeções, informação sobre obras de conservação, obras coercivas e agravamento do IMI nos imóveis em ruína ou degradados:

- 1 – As vistorias e inspeções realizadas para avaliar o estado de conservação, segurança e salubridade nos últimos três anos, foram realizadas 37 vistorias;
- 2 – Dos autos efetuados para obras de conservação/manutenção, foram efetuadas 26 notificações;
- 3 – No período em análise dos três últimos anos, não foi efetuada nenhuma obra coerciva;
- 4 – Em relação aos imóveis em estado de ruína ou degradados, não foi considerado qualquer agravamento do IMI aplicável aos imóveis degradados ou em ruína.

Considerando o estado de conservação dos imóveis do concelho de Fronteira e fazendo um enquadramento do parque habitacional existente, Fronteira é um concelho do interior alentejano caracterizado por:

- Envelhecimento demográfico e perda populacional ao longo das últimas décadas;
- Existência de habitação antiga nos núcleos históricos;
- Presença de imóveis devolutos ou subutilizados;
- Necessidade de reabilitação urbana em várias zonas consolidadas;
- Forte peso de edifícios construídos antes de 1980;

Os indicadores de degradação habitacional relevantes incluem:

- Edifícios devolutos, há vários anos;
- Coberturas degradadas;
- Fachadas em ruína parcial;
- Imóveis sem utilização permanente;
- Infraestruturas obsoletas;
- Perda de habitantes nos centros históricos;

Para um levantamento rigoroso dos imóveis existentes no concelho e respetivo estado de conservação devem ser analisados os seguintes documentos:

- Estratégia Local de Habitação;
- Plano Diretor Municipal (PDM);
- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);
- Operações de Reabilitação Urbana (ORU);
- Inventário municipal de edifícios degradados;
- Cadastro de imóveis municipais;

Segundo o Plano Municipal de Ação Climática de Fronteira, baseado nos Censos de 2021:

- Existiam 2.454 edifícios no concelho em 2021;
- Destes, 2.452 eram exclusivamente residenciais;
- O número de edifícios diminuiu 2,6% face a 2011;

- 64,5% do parque edificado foi construído até 1980;
- O período de maior construção foi entre 1946 e 1960 (22,6% dos edifícios);
- Apenas 0,7% dos edifícios foram construídos entre 2011 e 2021;
- 25,5% dos edifícios necessitavam de algum tipo de reparação em 2021;
 - Existem 215 edifícios que necessitam de médias ou grandes reparações por se encontrarem muito degradados;
 - Existem 411 edifícios com necessidade de pequenas reparações;

No Município de Fronteira existem duas (Área de Reabilitação Urbana) ARU, aprovadas pelo Município ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei nº. 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual):

- ARU Fronteira: - 70,85 hectares (Zona Urbana Consolidada);
- ARU Cabeço de Vide: - 19,30 hectares (Área / Centro Histórico);
- Aprovadas no ano de 2016;

As áreas de Reabilitação Urbana constituem um instrumento estratégico de desenvolvimento local, permitindo ao município intervir de forma integrada sobre territórios que necessitam de regeneração urbanística, económica e social.

Através da conjugação de incentivos fiscais, mecanismos de financiamento e planeamento territorial, as ARU contribuem para a valorização do património, para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e para o reforço da competitividade dos territórios.

A continuidade das políticas de reabilitação urbana deverá assentar numa gestão rigorosa, numa monitorização permanente e numa estrita articulação entre a autarquia, os proprietários, os investidores e a comunidade local.

Considerando a não existência de Relatório Municipal sobre as áreas de Reabilitação Urbana (ARU), bem assim o instrumento jurídico operacional que concretiza a estratégia de reabilitação definida para uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), recomenda-se ao Município de Fronteira a elaboração da ORU – Operação de Reabilitação Urbana para as duas áreas ARU existentes, de acordo com o que se encontra regulamentado pelo Decreto-Lei nº. 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Os objetivos da ARU, visam promover a reabilitação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado, a melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação do espaço público, a revitalização económica e social dos centros urbanos, a valorização do património cultural e arquitetónico e a sustentabilidade ambiental e energética dos edifícios.

A ORU é o instrumento que transforma os objetivos de reabilitação urbana em ações concretas, permitindo ao município planear investimentos, mobilizar financiamentos e conceder incentivos à recuperação do património edificado. A ORU constitui um instrumento fundamental para reabilitar os núcleos urbanos históricos, recuperar edifícios devolutos ou degradados, valorizar o património arquitetónico local, apoiar a fixação de população e reforçar a atratividade turística e económica do concelho.

Fronteira, aos 28 de Agosto de 2026

Pela Coligação PS/MPT

