



MUNICÍPIO DA CHAMUSCA | CIMLT – COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DA LEZÍRIA DO TEJO

Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Chamusca -
ARU 3



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	6
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	12
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	13
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	15
6 ANEXO.....	19

Capa: Edifício da Câmara Municipal da Chamusca e Vista sobre a paisagem da Vila Chamusca

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana de por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, cidades como Guimarães, Coimbra e Porto estão a investir em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando com os seguintes programas de financiamento:

- HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS;
- PROHABITA;
- PROGRAMA ESPECIAL DE REALOJAMENTO (PER);
- REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL
- PROGRAMA PORTA 65-JOVEM

O Governo através do Despacho n.º 438-D/2015 de 15 de janeiro de 2015, dos Gabinetes dos Secretários de Estado do Desenvolvimento Regional, da Energia e do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, pretende a criação de um novo fundo de financiamento, de acordo o disposto no artigo 1 do referido despacho deverá ser elaborado por grupo de trabalho com representantes várias entidades um projeto do instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana, incluindo uma componente de aumento da eficiência energética da habitação para particulares, utilizando recursos provenientes dos Programas Operacionais (PO) Regionais do

Norte, do Centro, de Lisboa, do Alentejo, do Algarve bem como do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, no contexto de programação dos fundos europeus estruturais e de investimento (FEEI) para o período 2014 -2020.

O grupo de trabalho de acordo com o artigo 7º do referido despacho deverá apresentar um relatório final no prazo de 30 dias após a publicação do respectivo.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

Outras formas de financiamento são disponibilizadas pelas instituições bancárias que têm linhas de financiamento específicos para a reabilitação urbana, para proprietários, comproprietários, usufrutuários ou superficiários, que pretendam financiamento para reabilitar imóvel cujo uso seja maioritariamente habitacional podendo ter frações comerciais. Estas linhas de financiamento são maioritariamente destinadas para imoveis com idade superior a 30 anos e obrigatoriamente inseridos numa área de reabilitação urbana (ARU).

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) juntamente com os seus municípios associados decidiu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana nos últimos 4 anos.

Assim a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) e os municípios associados decidiram em 2015, celebrar um contrato interadministrativo de delegação de competências na CIMLT no âmbito da reabilitação urbana, com vista a mara a promoção da angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos municípios que integram a CIMLT.

Sendo objectivo comum das entidades públicas locais a promoção do desenvolvimento económico e social, a promoção da coesão territorial e a racionalização dos recursos

disponíveis. Os municípios que integram a CIMLT concretizaram a delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana na CIMLT, tendo sempre como visão estratégica os interesses próprios das populações, visando em especial a promoção da coesão territorial, o reforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis;

O Município da Chamusca tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da sua imagem urbana, valorizando o aspecto da paisagem que ao longo de vários anos o caracteriza. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana na CIMLT, solicitando à CIMLT de acordo com o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.ª do contrato de delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana:

“a) Preparar os projetos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e dos respetivos projetos de Operação de Reabilitação Urbana”

Assim conforme disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a sua nova redacção Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que o Município da Chamusca e a CIMLT posicionaram-se a fim aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Chamusca – designada por ARU 3 Chamusca, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município da Chamusca dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana da Chamusca - ARU 3 Chamusca.

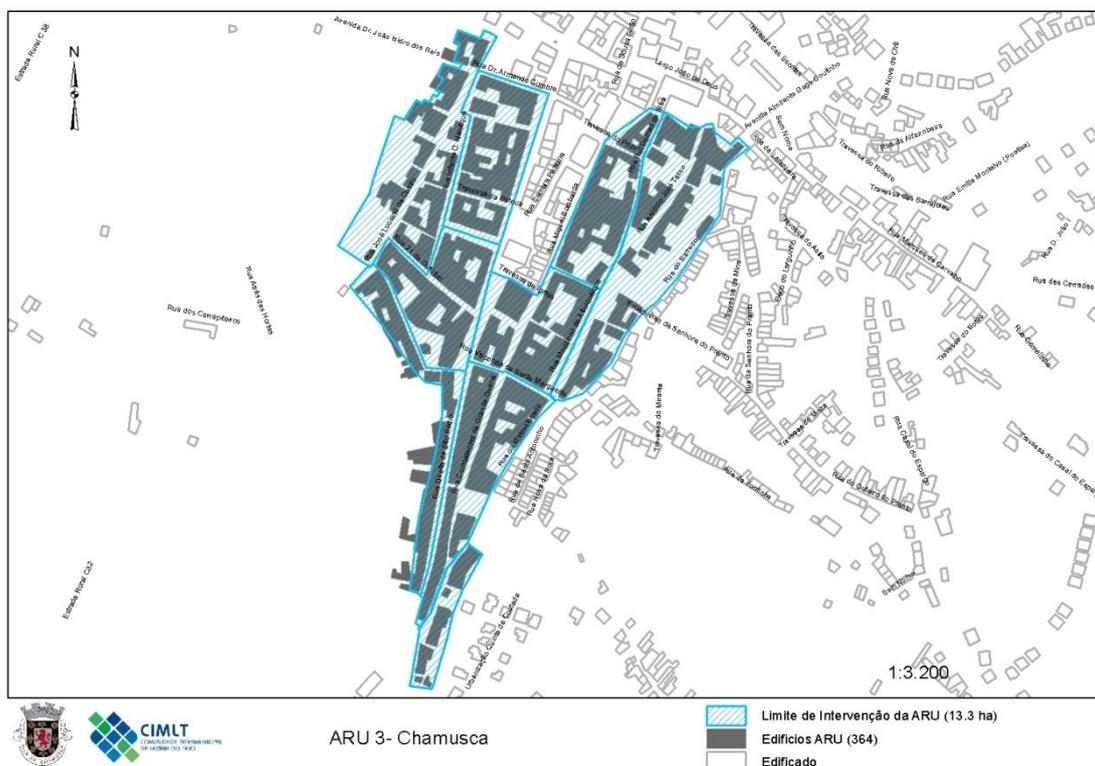
2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, ARU 3 Chamusca, com 13,3 hectares, integra a Vila da Chamusca. Vila do distrito de Santarém e sede de concelho. Situa-se em plena Lezíria Ribatejana, na margem esquerda do Rio Tejo sendo atravessada pela EN 118, faz fronteira com os concelhos:

A norte com Vila Nova da Barquinha, a sul com Almeirim e Coruche, oeste com Alpiarça, Golegã e Santarém a este com Abrantes e Constância.

A Vila da Chamusca constitui a povoação da União de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande, sendo o maior aglomerado do concelho. Constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU 3 da Chamusca possui:

Área: 13,3 Hectares

Nº. de prédios:364

A área de reabilitação urbana (ARU-3 Chamusca) é delimitada a sul pela Rua Direita de São Pedro, Rua Dr. Norberto Pedroso e pelos limites das propriedades implantadas na Rua Direita de São Pedro, a este pela Rua do Malcozinhado e Rua do Barreiro a oeste pelos limites de propriedade a poente de troço da Rua Direita de São Pedro, pelos limites de propriedades da Rua José Luciano de Castro e pelos limites de propriedade da Rua Visconde de Santa Margarida e a norte pela Travessa da Igreja, pela Rua Dr. Armando Cumbre, pelos limites de propriedade a poente de troço da Rua Direita São Pedro, pelo Largo João de Deus e pelos limites de propriedade a nascente da Rua Miguel Bombarda.

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento com a aferição dos limites prediais.

A ARU 3 da Chamusca possui um conjunto arquitetónico diverso, ou seja, apresenta edifícios simples e harmoniosos e edifícios com características quase senhoriais ou apalaçados. No entanto alguns edifícios pertencentes a este conjunto de edificado encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.

Na sua maioria, a ARU 3 Chamusca é constituída por frações habitacionais. As frações não habitacionais constituem áreas na sua maioria destinadas a garagens, armazéns e serviços.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral bom ou médio estado, denota-se no entanto que alguns necessitam de reabilitação ou mesmo de revitalização por forma a melhorar o seu uso ou alterar o mesmo pois o actual já está obsoleto.

Pretende-se assim implementar uma estratégia venha de alguma forma impedir que a imagem e paisagem da ARU e Vila da Chamusca possa a vir ser perturbada a curto prazo.

Na ARU 3 Chamusca não existem espaços públicos em abundancia com atractividade à permanência de pessoas, existindo poucos pontos de encontro e reunião para habitantes e

visitantes. A área proposta é sobretudo habitacional, no entanto existindo pouco comércio e serviços, os quais se concentram nas ruas:

Rua Direita de São Pedro, Rua Miguel Bombarda e Travessa do Prior.

Nas ARU 3 Chamusca existem poucos equipamentos públicos no seu interior para servir a população, ou os que existem por já se encontrarem com desgaste ou uso inadequado, não conseguem ser pólo de atractividade, da ARU.

Actualmente esta área não é experienciada por pessoas que habitem fora dela, pois não existem pontos de interesse que motivem a sua visita, no entanto, as pessoas que a habitam também não vivem o espaço exterior como seria de desejar.

Outro aspecto importante de referir é que a Rua Direita São Pedro/EN 118, sendo uma das principais vias de acesso e de deslocação da zona e nacional, de momento está completamente esgotada a sua capacidade de escoamento de trânsito dentro da vila da Chamusca, isto porque os níveis de tráfego têm-se intensificado nomeadamente de veículos pesados, que em alguns locais cruzam-se com dificuldade no limite sul da ARU, criando muitas dificuldades entre a circulação de veículos e peões.

Verifica-se também uma grande proximidade entre esta via e o edificado da ARU, que divide literalmente a mesma, podendo vir a condicionar a conexão entre zonas, ruas e as operações de reabilitação urbana.

Esta situação só demonstra a necessidade da criação de uma alternativa ao trânsito principalmente pesado evitando que o mesmo atravesse a vila da Chamusca e a respectiva ARU, proporcionando uma melhoria considerável nas condições de vida, pois iria com certeza diminuir índices de poluição atmosférica e sonora na zona.

Nas restantes vias destinadas a veículos salienta-se para a necessidade de uma melhor organização do estacionamento onde em alguns locais ainda se revela falta de delimitação da área de estacionamento, bem como a necessidade de reorganizar alguns sentidos de trânsito em alguns arruamentos, sendo uma hipótese de criar novos espaços de estacionamento.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.



Figura 1 - Edifício com tipologia de fachada apalaçada na ARU 3 da Chamusca



Figura 2 - Edifício com tipologia de fachada simples na ARU 3 da Chamusca



Figura 3 – Exemplo de edifício em mau estado de conservação



Figura 4 – Exemplo de edifício em ruína



Figura 5 – Exemplo de edifício com características dissonantes relativamente ao conjunto edificado a que pertence

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Espaços públicos sem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada;
- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Espaços urbanos exteriores sem utilização, que não estão equipados para potenciar a permanência de pessoas e assim se tornarem locais de encontro e pontos de referência no interior da malha urbana;
- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente;



Figura 6 – Perfil transversal estreito, com passeios de largura dificultando a de peões aquando da circulação de veículos.



Figura 7 – Arruamento com perfil transversal estreito, ausência de passeios.

Figura 8 – Perfil transversal estreito, com passeios estreitos ou ausência dos mesmos e estacionamento desorganizado.



Figura 9 – Rua Direita São Pedro/EN118, problemática da proximidade da passagem de trânsito automóvel pesado, junto do conjunto edificado.

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal da Chamusca, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila da Chamusca, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade da Vila têm vindo a ser um esforço por parte da Câmara Municipal da Chamusca.

O centro da Vila não é um centro fechado, este comunica com as áreas envolventes, que em tempos foram áreas de expansão e que actualmente são áreas estagnadas, quase exclusivamente habitacionais, habitadas sobretudo por pessoas idosas. Torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando inclusive que a identidade da Vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade à medida que nos afastamos do seu centro.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Vila da Chamusca e sobretudo com o seu centro.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características da Vila da Chamusca.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município da Chamusca tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover, a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo esta ser renovada por período adicional de cinco anos.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo - CIMLT fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- 'Acções de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta;

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163, de 8 de Agosto;

- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana da Chamusca – ARU 3