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

Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arripiado

Documento elaborado em Janeiro 2016

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 da Aldeia do Arripiado

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 eleborado 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 a 01 de julho de 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 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 projectos 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 e a CIMLT posicionaram-se a fim aprovar a **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Arripiado – designada por ARU Arripiado, 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 do Arripiado - ARU Arripiado.

2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, ARU Arripiado, com 24,81 hectares, integra parte noroeste da Aldeia do Arripiado, freguesia da Carregueira, na zona norte do município da Chamusca, distrito de Santarém. A Aldeia do Arripiado situa-se em plena Lezíria Ribatejana, na margem esquerda do Rio Tejo e a sudeste a EN 118.

Faz fronteira com os seguintes municípios e freguesias:

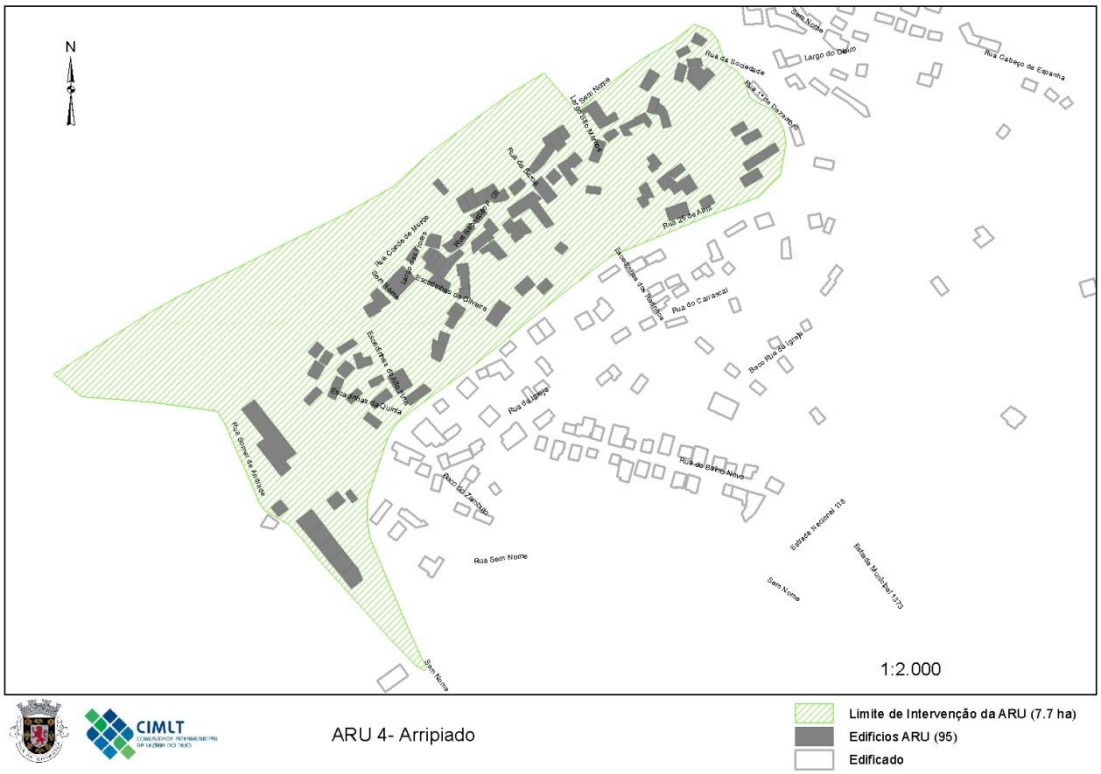
A norte com o município de Vila Nova da Barquinha, a oeste com o município da Golegã, sul e este com a sede de freguesia (Carregueira).

A Aldeia do Arripiado é um agregado populacional da freguesia da Carregueira, Aldeia de grande beleza, em declive que desce até ao Tejo, tem vista panorâmica sobre o Castelo de Almourol.

O que melhor define e caracteriza a pitoresca Aldeia do Arripiado são:

- **Os Portos e Lagoas Fluviais**
- **Miradouro do Almourol**
- **Zona Ribeirinha e vista para o Rio Tejo**
- **A Igreja de S. Marcos**
- **Os Percursos, Escadinhas e Recantos**
- **As Azenhas**
- **A Gastronomia**
- **O Artesanato**

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



A ARU do Arripiado possui:

Área: 7,7 Hectares

Nº. de prédios: 95

A área de reabilitação urbana (ARU do Arripiado) é delimitada a sul pela Rua 25 de Abril a este pela Rua 1º Dezembro, a oeste pela Rua Sommer Andrade e a norte pelo Rio Tejo e pelos limites de propriedade a norte da Rua da Sociedade.

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

A ARU da Arripiado possui um conjunto arquitetónico diverso, ou seja, apresenta edifícios simples e harmoniosos, edificados em declive até ao Rio Tejo. 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 do Arripiado é constituída por frações habitacionais. As frações não habitacionais constituem áreas na sua maioria destinadas a restauração, comercio e armazém de apoio agrícola.

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral, bom, médio e mau 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.

Alguns arruamentos no interior da ARU, apresentam um perfil longitudinal sinuoso e pavimentos desadequados, dificultando as acessibilidades e circulação de veículos e pessoas.

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

Na ARU do Arripiado possui espaços públicos com atractividade à permanência de pessoas, existindo pontos de encontro e reunião que necessitam de ser revitalizados. A área proposta é sobretudo habitacional e de espaços lazer, existindo pouco comércio e serviços.

Na ARU do Arripiado 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 tem capacidade para ser experienciada por pessoas que habitem fora dela, desde que os espaços públicos e de lazer, bem como edifícios para habitação sejam reabilitados por forma a captar e cativar a permanência futura na Aldeia do Arripiado, bem como garantir melhor qualidade de vida para os que já nela habitam.

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 dissonante no interior da ARU

Figura 2 - Edifício desocupado no interior da ARU

Figura 3 – Exemplo de edifício em mau estado de

Figura 4 – Exemplo de edifício em ruína

conservação

Figura 5 – Exemplo de prédio vazio proveniente de edifício demolido ou que ruiu pelo avançado estado de degradação.

ESPAÇO PÚBLICO

- Arruamentos sem passeios;
- Arruamentos com acentuado declive, que dificultam a mobilidade de peões, com ou sem mobilidade reduzida;
- Equipamentos urbanos em falta, ou os existentes encontram-se obsoletos, necessitando de regeneração ou reabilitação;
- Espaços públicos de lazer e recreio integrados na ARU necessitam de regeneração e reabilitação, por forma a capacitá-los de características que dêem resposta às necessidades da população residente e visitante.

Figura 6 – Rua da Sociedade, perfil transversal muito estreito, sem passeios e sistema de drenagem de águas pluviais, dificultando o entrosamento entre a circulação de veículos e peões.

Figura 7 – Arruamento com o perfil longitudinal demasiado inclinado

Figura 8 – Arruamento com o perfil longitudinal demasiado inclinado

Figura 9 – Equipamento urbano obsoleto.

Figura 11 – Espaços públicos de lazer e recreio integrados na ARU necessitam de regeneração e reabilitação.

Figura 12 – Espaços públicos de lazer e recreio integrados na ARU necessitam de regeneração e reabilitação.

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 Aldeia do Arripiado, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade da Aldeia têm vindo a ser um esforço por parte da Câmara Municipal da Chamusca.

O centro da Aldeia 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 Aldeia 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 Aldeia do Arripiado e sobretudo com o seu centro e zona ribeirinha junto ao Rio Tejo.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Aldeia 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 Aldeia do Arripiado.

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 FISICA-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 paramentos 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 analise, 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 do Arripiado – ARU Arripiado