



ARU DE CHAMUSCA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA 2013/2028

MAIO 2013

Coordenação do Projeto:



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO GERAL	05
1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana	05
1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)	06
2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE	08
3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?	13
3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção	14
3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira	19
4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	27
5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	30
5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados	30
5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados	30
5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	36
5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico	37
6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	41
7. ENQUADRAMENTO LEGAL	44
7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis	44
7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)	46
8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO	49
9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL	50
9.1. População Residente	51
9.2. Edificado	52
10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO	73
10.1. Níveis de Intervenção – EDIFICADO	76
10.2. ESPAÇO PÚBLICO	80
11. CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO	103
12. CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO CONJUNTO URBANO	114
12.1. Princípios Técnicos de Intervenção	116
12.2. Reabilitação Integrada	118
12.3. Reabilitação Sustentada	119
13. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DA CHAMUSCA	122
13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento da Chamusca e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	122
14. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA	125
14.1. Reabilitação da zona antiga da Chamusca	127
14.2. Renovação da zona antiga da Chamusca	130
14.3. Requalificação da zona antiga da Chamusca	131
14.4. Revitalização Urbana da zona antiga da Chamusca	132
15. PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO	139
15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	142
15.2. PORQUÊ A NECESSIDADE DE CRIAR UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A PREÇOS REGULADOS COMO ESTRATÉGIA TRANSVERSAL A TODOS OS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A LT-SRU, E.M.?	146
16. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO MERCADO MUNICIPAL	156
17. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO CENTRO DE RECURSOS DA CÂMARA	158
18. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ARMAZÉM DA CÂMARA	160
19. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO POÇO	162
20. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO LAGAR	164
21. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO MATADOURO MUNICIPAL	166
22. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL DO ANTIGO MATADOURO MUNICIPAL	168
23. REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL	170
24. RECONVERSÃO DOS ANTIGOS ARMAZÉNS CUSTÓDIO EM ESPAÇO PÚBLICO	172
25. REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA MISERICÓRDIA	174
26. REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM JOÃO DE DEUS	176
27. REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL E LARGO 25 ABRIL	178
28. REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA SRA. DAS DORES	180
29. REQUALIFICAÇÃO DA ESCOLA BÁSICA E JARDIM DE INFÂNCIA DA CHAMUSCA	182
30. REMODELAÇÃO DO LARGO DA REPÚBLICA	184
23. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO	186
24. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO	193
25. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	194
27. CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO	199
28. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	202
28.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS	202
28.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA	203
28.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO	203
28.4. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DO BEI	204
29. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	207
30. FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL	210
31. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	215
31.1. A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	215
32. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL	232
32.1. QUANTO AO PDM DA CHAMUSCA	232
32.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS	234
33. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DA CHAMUSCA	239
34. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DA CHAMUSCA	243
34.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU	245
34.2. Penalizações para prédios degradados	248
37. ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	250

ANEXO 1 - LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA	252
ANEXO 2 - OPÇÕES ESTRUTURANTES	253
ANEXO 3 - CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DA CHAMUSCA E A LT – SRU, E.M.	254
ANEXO 4 - PLANTA GERAL DE LOCALIZAÇÃO DA ARU	255
ANEXO 5 - LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS	256
ANEXO 6 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA CHAMUSCA	257
ANEXO 7 - LISTA DE DESENHOS	258
ANEXO 8 - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA	259

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | ENQUADRAMENTO



1. ENQUADRAMENTO GERAL

Nos termos do disposto na legislação em vigor, os objetivos gerais de um programa estratégico estruturam as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município da Chamusca tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação de área de reabilitação urbana está associada à exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com o novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a 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.

Em ambos os casos atribui-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorrerá também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

É no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolve a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CHAMUSCA**, que agora se apresenta.

1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)

A ARU foi subdividida em **11 quarteirões**, para uma melhor organização dos dados, conforme apresentado na planta geral (cfr. Anexo 4 – Planta de Localização da ARU).

Através do levantamento foram contabilizados de **220 edifícios** (estes 220 edifícios correspondem a edifícios principais, aos quais em muitos casos estão associadas construções independentes, consideradas frações) e um total de **425 frações**.

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:

Edifícios em propriedade plena – 188

Edifícios em propriedade horizontal – 19

Edifícios com propriedade sem informação – 4

EDIFICADO				
	Quant.		Nº	%
S/artigo matricial	109	S/ informação	39	17,72%
		Proprietário identificado	67	30,45%
		Proprietário identificado s/ morada	31	
C/ artigo matricial	111	S/ informação	44	20,00%
		Proprietário identificado	64	29,09%
		Proprietário identificado s/ morada	8	
TOTAL DE TITULARES por fracção/edifício	206	Total de proprietários não identificados	99	48,06%
		Total de proprietários identificados	107	51,94%

Quadro 1: Identificação de proprietários (Edifícios e Terrenos)

Nota: O total de titulares foi calculado com base nas frações em propriedade horizontal. Alguns titulares possuem mais que uma fração, no entanto, a análise efetuada não contempla esse facto.

2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE¹

A vila da Chamusca, com cerca de 11 492 habitantes (Censos 2011), ganhou em 10 anos (desde os Censos 2001) 1372 habitantes, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2011	2001
	Sexo	
	HM	
	N.º	N.º
Chamusca	10120	11492

População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s): Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

Inversamente ao aumento da população residentes, houve uma diminuição de alojamentos que, em 2001 eram 5920 e em 2011 são 5567. Verifica-se então uma diminuição de 353 alojamentos disponíveis, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2001)	Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal	
	Período de referência dos dados	
	2001	1991
	N.º	N.º
Chamusca	5920	5567

Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s): Última atualização destes dados: 15 de maio de 2007

¹ baseado no estudo "O projeto nas periferias: dos limites da cidade à inter-municipalidade", FERREIRA, Carlos Henriques, FAUTL, 2009.

Ou seja, em 10 anos, apesar do aumento da população residentes, a Chamusca teve uma diminuição de alojamentos disponíveis.

Ora, existe aqui, uma clara necessidade de se obter escala territorial e populacional, de modo a que através da cooperação intermunicipal, se consiga inverter a tendência de despovoamento a que, neste momento a Chamusca está sujeito.

O limite do concelho, enquanto limite da administração municipal, assume uma expressão evidente com uma preocupação emergente na sustentabilidade da identidade territorial, e assume-se como uma realidade reconstruída à luz das interrogações teóricas, associada a uma rápida expansão urbana sujeita a diversificadas pressões.

Ao longo do século XX assistimos à afirmação do poder local em Portugal, como se regista logo no início do século com a importância do Congresso Municipalista². Ao percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões revelaram-se e importantes para os desenvolvimentos urbanos que emergiram a partir da segunda metade do século XX.

Algumas das referências nacionais que apontavam um conjunto de novas preocupações de planeamento alargado para além das principais cidades, podem encontrar-se na legislação da década de trinta (DL 24 802, 21 de Dezembro de 1934). Este decreto obrigava à elaboração de levantamentos topográficos e de Planos Gerais de Urbanização e Expansão para os aglomerados com previsão de maior crescimento.

Esta legislação contribuiu também para aproximar as expectativas da cultura urbanística de vários municípios às referências de planeamento das grandes cidades nacionais, contendo algumas das primeiras indicações sobre as possibilidades de

² O Congresso Municipalista realizado no salão nobre dos Paços do Concelho de Lisboa entre os dias 16 e 21 de Abril de 1909 foi a primeira reunião magna dos municípios portugueses tendo como principal objetivo a defesa da autonomia municipal, uma reivindicação comum aos vários municípios face à repressão do poder central.

cooperação e planeamento intermunicipal *“As Câmaras municipais de dois ou mais concelhos vizinhos poderão associar-se para o efeito de procederem em comum à elaboração de planos de urbanização em zonas que compreendam terrenos pertencentes a todos eles”* (DL 24802, artº 5º).

Nos finais da década de setenta o poder local assume novos estatutos e protagonismos, herdando também os custos de uma fragilizada cultura urbanística que se agravou praticamente até aos finais do século XX.

A década de noventa revelou-se como um novo espaço de oportunidades alimentadas em novos ensaios de Planos Diretores Municipais, alargados à maioria dos municípios na expectativa de financiamentos, que impulsionaram o planeamento municipal alargado à totalidade do território concelhio. Este período, apesar das dificuldades de ajustamento entre os ensaios da codificação urbanística que revelaram dificuldades de compatibilização entre os diferentes municípios e os prazos de candidatura aos financiamentos, contribuiu para novas oportunidades de interpretação do território e para a consciência dos futuros desafios na afirmação de uma área metropolitana com novas dinâmicas.

Ao longo da década de noventa criaram-se e ensaiaram-se ferramentas de apoio ao planeamento e gestão que permitiram um salto quantitativo e qualitativo nas formas de diagnóstico do território. Salienta-se a importância de novas oportunidades emergentes no planeamento intermunicipal, que embora referido na Lei de Bases do Ordenamento do Território, ainda não é uma prática corrente no planeamento nacional.

Estes novos desafios de cooperação intermunicipal, constituem atualmente, um novo marco na afirmação das competências do poder local evidenciando a importância do projeto urbano no contexto da intermunicipalidade, apontando como um dos principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na Chamusca e o reforço da identidade territorial.

O enfoque sobre as possibilidades e estratégias de requalificação destas áreas de reabilitação urbana sobre a cooperação intermunicipal, deve contemplar uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, sectores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

Este Programa Estratégico incide, também, sobre o valor e o sentido das formas de delimitação da vila da Chamusca, apontando para uma reflexão crítica sobre a identidade do lugar num contexto alargado, numa perspetiva de revisão do espaço urbano a partir da cooperação intermunicipal.

Para além do enfoque nas dialécticas entre os velhos Centros e as novas Periferias, importou avaliar as áreas envolventes de limites administrativos, nas quais se sucedem urbanizações que revelam limitações de projeto urbano, evidenciando complexos problemas de gestão e controle em vez de oportunidades de exploração e transposição das diversas formas de delimitação administrativa associadas à expansão urbana.

Num contexto de competitividade entre os diversos municípios que constituem atualmente a LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. (LT-SRU.E.M.), esta Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (comum aos restantes municípios que integram esta sociedade e a CIMLT – Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo) veio criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade no crescimento urbano e sobre as perspetivas de requalificação urbana nos novos tempos de construção da urbe, nas novas formas de mobilidade e nas novas interpretações do território.

Assim, tornou-se imperativo adotar um modelo mais sustentável e eficiente, direcionado para a satisfação das necessidades públicas dos cidadãos, associado à mais-valia da ordem jurídica o possibilitar, que nos termos do Decreto-Lei n.º

307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, potencia a criação de Entidades gestoras das Operações de Reabilitação Urbana, capazes de recorrer a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?

Na óptica do novo regime legal das Finanças Locais, e em especial, ao regime legal do Sector Empresarial Local, foi criada uma Sociedade de Reabilitação Urbana, visando a angariação de economias de escala e de sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos de Almeirim, Coruche, Alpiarça, Cartaxo, **Chamusca**, Azambuja, Golegã, Rio Maior e Santarém que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

A Lei n.º 53-F/2006, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, prevê a possibilidade de constituição de empresas municipais compostas por múltiplos municípios. Desta forma, não existiram quaisquer obstáculos à criação desta SRU com esta configuração. Porém, colocaram-se quatro questões essenciais: i) a constituição inicial da SRU; ii) a entrada de novos sócios; iii) a garantia da efetiva ligação entre a SRU e os órgãos municipais dos municípios onde se situa a Unidade Operacional de Reabilitação; iv) a garantia do cumprimento das obrigações de controlo e reporte financeiro a cada município decorrentes da Lei n.º 53-F/2006, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto.

Quanto à primeira questão, constituiu-se a SRU tomando como base as zonas históricas e/ou áreas críticas já existentes, sendo que, as novas áreas seriam introduzidas subsequentemente, à medida que forem aprovadas no IHRU, ou pelos próprios municípios após a reforma legislativa que se avizinha.

No que respeita à segunda questão, alargou-se ao máximo de liberdade às opções dos governantes: a entrada no capital social foi livremente exercida, no momento em que entenderam como conveniente (as percentagens foram negociadas multilateralmente e constam do Protocolo celebrado entre os Sócios Originários e os Sócios Supervenientes da LT-SRU).

Relativamente à terceira questão, importou garantir o cumprimento das obrigações legais e que obrigam a uma ligação direta entre os órgãos municipais. Neste âmbito, e em sede de Estatutos da LT-SRU garantiu-se a existência de uma ligação direta e unívoca entre a SRU, a Câmara e Assembleias Municipais respetivas relativamente a decisões que dizem estritamente respeito ao município em causa.

Finalmente, quanto à quarta questão, bastará cumprir-se o disposto na Lei n.º 53-F/2006 de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, *maxime* o constante nos artigos 15.º, 16.º, 26.º, 27.º, 29.º, quantificando-se igualmente o nível de participações financeiras a realizar por contrato-programa atendendo a modelos de contabilização separada de projetos. O mesmo será efetuado em caso de empréstimos. Nesta matéria será crucial o estabelecimento de uma ligação direta entre o município beneficiário e a atividade da LT-SRU em seu benefício.

3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção

A este respeito importa efetuar uma aplicação concertada do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, que aprovou o novo Regime Legal do Sector Empresarial Local.

Assim, o objeto social encontra-se preparado para o desenvolvimento das ações da Sociedade de Reabilitação Urbana, englobando as valências de uma empresa local encarregada de promover o desenvolvimento local e regional.

Tendo em vista cumprir as obrigações de rigor acrescido, impostas pelo novo tecido legal, no momento da criação da entidade empresarial, foram então definidos os objetivos que se visam alcançar, e que, nas circunstâncias presentes, não poderiam ser desenvolvidos na óptica pura do mercado. No caso concreto, essa justificação depende da constatação:

- *da necessidade de desenvolvimento da ação de reabilitação e regeneração urbana* (ou seja, um requisito de interesse geral que garanta que certos serviços são disponibilizados, com uma qualidade especificada, a todos os cidadãos de um espaço territorial local, independentemente da sua localização relativa e a um preço acessível);
- *da necessidade de desenvolvimento da atividade económica numa lógica de continuidade* (ou seja, a necessidade de prever a não interrupção dos serviços quando a estrita lógica de mercado o imponha ou aconselhe);
- *da necessidade de garantir padrões elevados de qualidade de serviço* (superiores aos que resultariam da óptica prestativa de mercado em matérias de segurança, fracturação, cobertura territorial, proteção, etc.);
- *da necessidade de garantir uma acessibilidade de preços* (ou seja, a prestação deverá ser norteadada numa óptica redistributiva, tornando acessíveis bens ou serviços a quem tenha menores recursos);
- *da necessidade de desenvolver uma determinada ação privada de forma regulada* (através da nivelção dos níveis de risco ou o desenvolvimento de operações de charneira, v.g., na reabilitação urbana).

Ora, nestas condições, a atividade a desenvolver pela entidade empresarial implica necessariamente a aplicação de recursos públicos. De facto, a atuação segundo os padrões de interesse económico geral acarreta a não recuperação total dos encargos

de exploração. Essa promoção implica positivamente uma opção de financiamento público transparente e eficiente.

A prestação de serviços de interesse geral, e *maxime*, a prestação de um auxílio ao desenvolvimento local e regional, pelas razões que acima se referiram, não é viável com base nos mecanismos de mercado. Caberá às entidades públicas garantir o financiamento dos serviços de interesse geral e calcular os custos adicionais da provisão de tais serviços.

Note-se que o equilíbrio financeiro e a transparência nas relações estabelecidas entre os diversos agentes é fundamental³:

- Se o financiamento público da empresa for inferior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então a empresa padecerá de défices de exploração sucessivos, colocando em causa a sua viabilidade, bem como a consolidação orçamental uma vez que terá de se endividar.
- Se o financiamento público da empresa local for superior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então estaremos na presença de auxílios de Estado injustificados.

A definição, em sede de contabilidade analítica, da margem de interesse económico geral é essencial, tanto mais quanto só assim se poderá identificar ineficiências gestionárias. A não obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica impossibilita a averiguação dos custos e os proveitos dos vários sectores desenvolvidos pelas empresas, limitando o rigor da quantificação dos subsídios aos investimentos de rentabilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à

³ Cfr. Diretiva 80/723/CEE relativa à transparência das relações financeiras entre os Estados-Membros e as empresas públicas, bem como à transparência financeira relativamente a certas empresas, com a redação dada pela Diretiva 2000/52/CE (JO L193/75, 2000), alterada pela Diretiva 2005/81/CE, de 28 de Novembro de 2005 (JO L 312/47, 2005).

prossecução de objetivos sectoriais e de apoio social. Ora, este tipo de exigências contabilísticas só é de possível aplicação em unidades empresariais.

Neste âmbito, foram estipuladas as seguintes obrigações entre a unidade empresarial – Sociedade de Reabilitação Urbana - e os Municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, **Chamusca**, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém, integrantes no seu capital social:

- a) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- b) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de financiamento da margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- c) *Necessidade de desenvolvimento de sistemas de contabilidade analítica onde se identifique a margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- d) *Necessidade de quantificação preliminar das vantagens económicas atribuídas à empresa local por via da atribuição de direitos especiais ou exclusivos;*
- e) *Necessidade de prestações de contas anuais com a demonstração do desempenho gestor da empresa local;*
- f) *Contratualização de resultados com os gestores dessas sociedades.*

Neste âmbito, deverão ser celebrados contratos-programa entre os Município de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, **Chamusca**, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém e a SRU onde se deverá determinar o conteúdo das suas obrigações na prossecução dos objetivos políticos municipais, nomeadamente:

(1) os métodos e os modelos de conformação e transformação da ordem económica e social, concretizando a cláusula constitucional de bem-estar ou do Estado social, garantindo na atividade de reabilitação e regeneração urbana, a produção de bens e a prestação de serviços considerados essenciais para a coletividade ou para o interesse municipal em termos de aumento do nível de bem-estar social e da qualidade de vida, por efeito da ausência, insuficiência ou em complemento da iniciativa económica privada, e visando a sua promoção;

(2) a orientação para a parificação dos níveis de Bem-Estar, desenvolvendo uma política de apoio social aos mais desfavorecidos;

(3) a defesa do próprio sistema de mercado, integrando-se no contexto de políticas económicas estruturais de desenvolvimento urbanístico e de criação de infraestruturas, combatendo distorções do mercado e da concorrência;

(4) a absorção das crises do mercado imobiliário, incentivando emprego e investimento;

(5) o estabelecimento de parcerias no âmbito de alianças, processos de promoção e desenvolvimento cultural e turístico e concessão e exploração de infraestruturas essenciais;

(6) a catalização de capital de risco e de empreendedores.

Como se assegura a sustentabilidade económico-financeira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira

A alteração do regime jurídico do Sector Empresarial Local foi corporizada através da aprovação da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto. De facto, as empresas do sector local são um instrumento essencial no desenvolvimento da ação pública, permitindo uma elasticidade de atuação que não seria alcançável na óptica da atuação administrativa do Estado. Por outro lado, e atendendo ao permanente movimento de descentralização, o número de atribuições a cargo dos municípios tem vindo a aumentar. Neste contexto, não são de estranhar decisões gestonárias que adotem o modelo empresarial como forma de prossecução eficiente das competências municipais.

Efetivamente, a adoção dos modelos de regulação jurídica gerais tem diversas virtualidades, já que permite uma *normalização de procedimentos gestonários* e uma efetiva *responsabilização pela gestão empresarial local*.

Por outro lado, a iniciativa empresarial local deve limitar-se ao âmbito das atribuições municipais, e, dentro destas, às prioritárias. Em princípio não será admissível o desenvolvimento de iniciativa empresarial local em áreas onde o tráfego empresarial privado é totalmente eficiente na satisfação das necessidades dos cidadãos. Nestas condições, qualquer intervenção autárquica neste sentido terá uma motivação necessariamente privada, e não pública, o que contradiz o princípio da subsidiariedade.

Neste âmbito, e atendendo também aos recentes desenvolvimentos em sede comunitária, o objeto social das empresas municipais deverá ser aferido numa óptica substantiva e não numa meramente formal. A qualificação jurídico-financeira do objeto social das empresas locais passará a atender primacialmente ao tipo de atividade desenvolvida, o que terá inevitáveis repercussões ao nível do regime

aplicável para a contratação pública e para a contabilização de eventuais défices de exploração.

Por outro lado, e atendendo às virtualidades das diversas formas de organização empresarial, fará todo o sentido a adoção ampla das mais diversas formas de *colaboração intra e inter-empresarial*, permitindo-se a *adoção de modelos de economia mista bem como de parcerias público-público e público-privadas*, salvaguardadas as regras de concorrência e a obrigação de imparcialidade na escolha dos parceiros.

O modelo que se propõe respeita integralmente o disposto no atual regime legal aplicável bem como todas as recomendações efetuadas pela Inspeção-Geral de Finanças (IGF)⁴ e pelo Tribunal de Contas⁵.

Nessa sede foram confirmados muitos aspetos que já tinham sido objeto de atenção doutrinal.

Em primeiro lugar, o modelo empresarial que se propõe não só respeita integralmente o modelo avançado pela legislação recentemente aprovada, como atua exatamente onde esta o propõe: a gestão e reabilitação urbana e o desenvolvimento local e regional.

Em segundo lugar, e numa lógica estritamente jurídica, encontram-se garantidos os seguintes factos:

- Existência de uma permanente monitorização por parte dos entes locais dos objetivos a prosseguir pelas empresas;

⁴ A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Sumário Executivo – Módulo I e A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Aspetos Críticos do Regime – Módulo II, IGF, 2003.

⁵ Sector Empresarial do Estado – Situação financeira e práticas de bom governo – Tribunal de Contas, Relatório nº 01/04 – 2ª Secção.

- Definição concreta do âmbito potencial de iniciativa empresarial autárquica;
- Celebração de contratos de gestão e de contratos-programa que identifiquem e quantifiquem as metas previstas a atingir na prossecução do interesse público com critérios de economia, eficiência e eficácia;
- Obrigação de escolha do parceiro privado com respeito por regras de concorrência e de modo transparente;
- Transferência de património para as empresas acompanhada de um conjunto de condições e garantias que salvaguardam o interesse e o património públicos;
- Transparência nas relações societárias com o controlo total das unidades empresariais pela autarquia;
- Transparência relativamente aos fluxos financeiros entre os municípios e as unidades empresariais municipais;
- Sujeição da celebração de contratos-programa a um conjunto mínimo de regras sobre a atribuição de subsídios à exploração ou que obriguem à autonomização contabilística dos respetivos fluxos financeiros (v.g. a obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica e a inclusão nos documentos de prestação de contas das entidades locais de informação detalhada sobre a análise dos resultados obtidos com a celebração de contratos-programa celebrados pelos municípios);
- Fixação de um prazo para submeter à apreciação da câmara municipal, os documentos previsionais, bem como os relatórios do conselho de administração, das contas do exercício e as propostas de aplicação de resultados e dos pareceres do fiscal

único, garantindo o exercício da fiscalização *a posteriori* a desenvolver por parte da Assembleia Municipal;

No caso concreto, a iniciativa empresarial proposta enquadra-se totalmente no âmbito promovido pelo próprio legislador na conformação da política de solos e de regeneração urbana e rural. De facto, nem sequer se poderá falar numa iniciativa empresarial de base discricionária já que, com o regime legal disponível, o próprio sistema jurídico orienta os agentes na solução agora proposta.

Por regra, a exploração de atividades por empresas deveria decorrer apenas quando a atividade a prosseguir fosse “empresariável”, ou seja, pudesse ser desenvolvida em regime de mercado, independentemente da adoção de uma opção financeira de subsidiação. No caso concreto, e perante os instrumentos legais disponíveis, só a iniciativa empresarial municipal é eficiente na satisfação das necessidades públicas subjacentes.

Efetivamente, numa perspetiva económica, o objeto social da empresa pública deverá ser desenvolvido numa área de atuação “empresariável”. Não fará sentido o desenvolvimento empresarial de uma função administrativa, dado que, perante a inadequação do meio para atingir o fim em vista, os custos de atuação serão desmesuradamente elevados, tanto mais quando a quase totalidade dos encargos recair sobre a entidade promotora da unidade empresarial que presta os seus serviços por conta exclusiva da primeira. O inverso é igualmente verdadeiro: uma atividade de base tipicamente empresarial não deverá ser desenvolvida utilizando modelos autoritários de base administrativa sob pena de desadequação e de custos acrescidos.

De facto, e perante o novo enquadramento jurídico-financeiro regulador das receitas creditícias municipais, a solução proposta pelo legislador é precisamente a que consta neste programa.

A consolidação orçamental é uma das preocupações essenciais do novo Regime Legal das Finanças Locais, constante da Lei n.º 2/2007 de 15 de Janeiro.

Os impactos financeiros resultantes da iniciativa empresarial municipal nas contas aferidas em sede de Contabilidade Nacional encontram-se limitados aos fluxos de despesa sustentados pela Administração Pública Municipal no financiamento dos entes empresariais. Efetivamente, a situação financeira (resultados de exploração, endividamento, etc.) das próprias entidades, por revestirem uma natureza empresarial, encontra-se fora do âmbito das Contas Nacionais (salvo, obviamente, os casos em que as atividades prosseguidas não tenham, substancialmente, natureza empresarial mas simplesmente administrativa – prevalência da substância sobre a forma).

É por essa razão que o próprio legislador exceciona os empréstimos para reabilitação urbana do cômputo do endividamento municipal. Porém, esse não é o único caso. Efetivamente, o novo regime das empresas locais contempla precisamente o modelo jurídico adequado ao financiamento de uma política empresarial municipal de regeneração urbana.

Na realidade, a solução constante na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, parte de um princípio de que eventuais resultados operacionais negativos deverão ser necessariamente cobertos por transferências financeiras providas do orçamento municipal. Nesta perspetiva, não existirá qualquer acumulação de endividamento, já que os fluxos anuais para a cobertura dos prejuízos ocorridos nesse ano procederiam à interiorização em sede de contabilidade nacional dos verdadeiros encargos públicos. Ora, este é precisamente o regime que se propõe, e que se encontra totalmente adequado a um regime de gestão urbana auto-sustentado, com a criação de um sistema de contabilidade separada relativamente às diversas utilidades prestadas, fazendo aproximar a despesa pública gerada a este propósito relativamente aos instrumentos disponíveis de angariação da receita pública municipal disponíveis, numa óptica de transparência, responsabilidade e, subsequentemente, de legitimação acrescidas.

Finalmente, o modelo empresarial existente para a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e outros que o Município decida vir a elaborar, assenta num princípio de iniciativa municipal pró-ativa, decorrendo diretamente da solução legal constante nos n.ºs 5 e seguintes do artigo 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro, revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto, que regulam os termos da iniciativa empresarial municipal de base plurianual. Efetivamente, a empresa intermunicipal constituída – **LT-SRU.E.M.** – assenta num programa de financiamento de longo prazo, em que os primeiros anos são de arranque (adquirindo terrenos ou capitalizando ações de expropriação) e os subsequentes de recuperação do investimento.

Nessa óptica, é essencial a constituição de uma unidade empresarial que concretize um programa plurianual de investimento, assente num mapa demonstrativo dos cash-flows operacionais que demonstre a sustentabilidade do projeto. Neste âmbito, existe um regime legal de favor que permite que o impacto financeiro ao nível da contabilização do défice, mesmo no período de arranque, só se dê se ocorrer um desvio para menos na cobertura dos custos operacionais face ao inicialmente previsto. Estes ajustamentos teriam de ser verificados anualmente e necessariamente acompanhados de transferências financeiras a cargo das câmaras, impedindo sobre-endividamentos.

Esta solução congemma-se totalmente com as regras do SEC 95 (contabilidade pelos compromissos) e permite uma elevada elasticidade no aproveitamento dos recursos nacionais e comunitários.

No entanto, os princípios gerais que norteiam o programa estratégico para a Chamusca foram:

- a) Proteger as bases naturais da vida, tais como o solo, a água, o ar, e a paisagem em geral, permitindo a melhoria e a perpetuação das condições de vida;**
- b) Criar e manter um meio edificado, harmoniosamente ordenado e favorável ao *habitat* e ao exercício das atividades económicas;**
- c) Favorecer a vida social, económica e cultural da região e promover uma distribuição judiciosa da urbanização e da economia;**
- d) Respeitar o princípio da equidade na gestão dos interesses público e privado, e respetivos direitos e obrigações.**

Tendo em vista a otimização do processo de angariação de financiamentos para a realização de uma ação de regeneração urbana propõe-se o desenvolvimento, por parte da SRU, da Criação de Áreas de Reabilitação Urbana, relativamente às zonas potenciais para o desenvolvimento das ações de reabilitação nos diversos concelhos, de forma a que sobre ela se desenvolvam ações inovadoras de intervenção.

A Câmara da Chamusca, tomando consciência da necessidade de proceder à reabilitação do seu núcleo antigo, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística do concelho, participa da LT-SRU, E.M., na qual delegou a responsabilidade de elaboração do presente Programa Estratégico.

ARU DA CHAMUSCA | OBJETIVOS, METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

São objetivos deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana:

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação da Chamusca numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- b) A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- c) A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- d) O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social.

Para além dos objetivos descritos anteriormente e de acordo com a alínea a) e seguintes do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana prevê ainda:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

-
- c)** Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

 - d)** Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

 - e)** Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

 - f)** Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

 - g)** Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

 - h)** Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

 - i)** Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
-

-
- j)** Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

 - k)** Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;

 - l)** Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;

 - m)** Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;

 - n)** Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

5.

METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados

a) Sessão Pública de Esclarecimento à População – decorreu a 6.Maio.2011

Foi de extrema importância integrar a população residente na Chamusca neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com uma sessão pública de esclarecimento a 6.Maio.2011 no Convento de São Francisco, na Chamusca, onde se apresentaram os objetivos que fundamentaram a criação da área de reabilitação urbana e qual o propósito da elaboração de um Programa Estratégico para a mesma. Nas sessões de esclarecimento, a população foi informada acerca dos trabalhos que se iriam realizar em campo, quais os objetivos a atingir e quais os benefícios que poderão obter no âmbito da reabilitação dos seus imóveis.

5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados

a) Realizações de Levantamentos aos Edifícios – decorreram de 7.Junho.2011 a 15.Fevereiro.2012

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 9 meses, baseou-se no levantamento tipo-morfológico da área de intervenção, cujo objetivo foi reunir um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, que serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das atividades previstas no presente Programa.

Foi igualmente efetuado Levantamento de Volumetrias do edificado (incluindo alguns Alçados de Conjunto), assim como a delimitação da

propriedade, que para o presente programa é apenas e só de carácter indicativo, implicando sempre a sua confirmação posterior.

O levantamento de campo foi iniciado a 7 de Junho de 2011 com uma equipa de técnicos (pertencentes à LT-SRU e à Câmara Municipal da Chamusca) e finalizado a 15 de Fevereiro de 2012. Durante os nove meses de levantamento de campo iniciou-se a respetiva preparação de plantas de apoio e respetivo trabalho de gabinete de verificação e validação das fichas.

b) Levantamento de Dados - Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica

A análise ao edificado tem por base o preenchimento de fichas de caracterização tipo-morfológica (para edifícios, frações habitacionais e frações não habitacionais) baseado na avaliação física efetuada presencialmente por técnicos. O levantamento e caracterização do edificado encontra-se exaustivamente descrito em Fichas de Edifício, em Fichas Habitacionais e Fichas Não Habitacionais consoante o número e tipo de frações existentes.

Resumidamente descreve-se a organização da **Ficha de Edifício**:

- **Identificação do edifício e/ou fração** – onde são registadas a morada do edifício, respetivas áreas, nº de pisos, frente de lote, área de construção, etc.
- **Propriedade** – diz respeito à identificação do direito real sobre o edifício e/ou fração com a respetiva identificação de proprietários, morada fiscal, etc.
- **Características Arquitetónicas** – registam-se os dados relativos à caracterização morfológica do edifício principal e definição das diferentes classificações patrimoniais. Estes dados não influenciam o resultado da avaliação, mas permitem conhecer as principais

características do edifício e o posterior tratamento estatístico dos resultados, etc.

- **Estado de Conservação** – Nesta secção avaliam-se as anomalias parcialmente em função do estado de conservação da estrutura, cobertura, fachadas, vãos e interior e atribui-se um estado de conservação geral ao edifício no seu conjunto.

- **Utilização/Ocupação** – São sinalizados o número de frações existentes e tipificados os usos de cada fração.

- **Caracterização Histórica** (caso as características do edifício o justifiquem), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

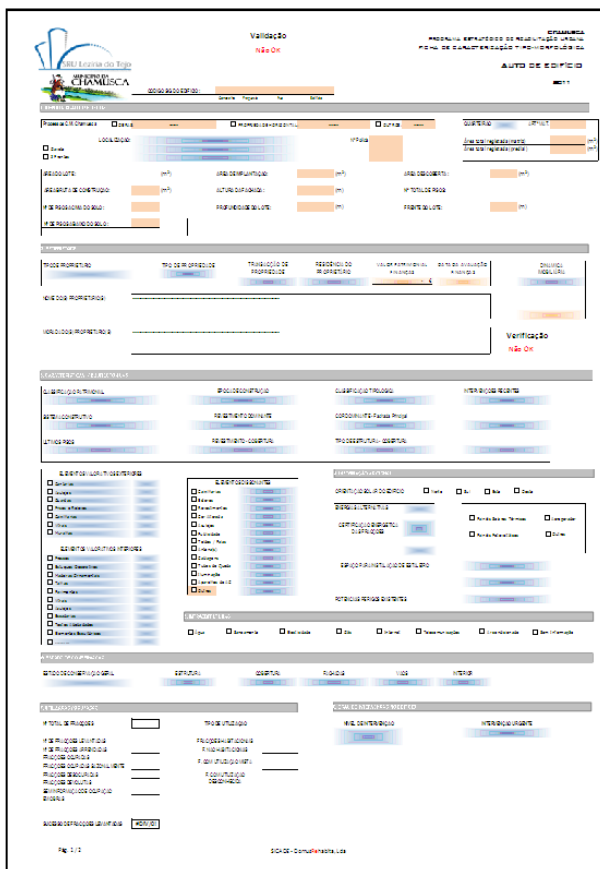
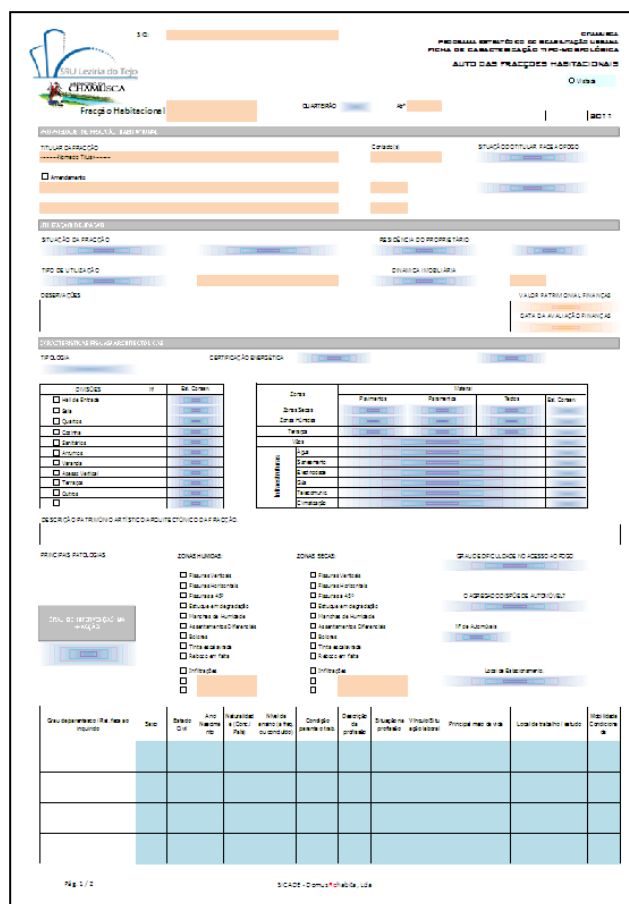


Figura 1. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (EDIFÍCIO)

Relativamente à **Ficha de Fração Habitacional** - à semelhança da informação registada na ficha de edifício - contém dados relativos à titularidade da propriedade, à sua utilização/ocupação, características arquitetónicas, principais patologias (respetivo grau de intervenção na fração) e um pequeno inquérito social aos residentes (agregado familiar).



The image shows a screenshot of a web-based form titled 'Ficha de Fração Habitacional'. The form is organized into several sections:

- INFORMAÇÃO GERAL:** Includes fields for 'Número de Fração Habitacional', 'Quilómetros', 'M²', and 'Cidade'.
- UTILIZAÇÃO:** Contains checkboxes for 'Habitação', 'Comércio', 'Indústria', 'Serviços', 'Outros', and 'Não Utilizada'.
- CARACTERÍSTICAS ARQUITETÓNICAS:** Includes 'Situação da Fração', 'Regime de Propriedade', 'Tipo de Utilização', and 'Características'.
- PRINCIPAIS PATOLOGIAS:** Contains checkboxes for 'Falta de Ventilação', 'Falta de Iluminação', 'Falta de Isolamento', 'Falta de Acústica', 'Falta de Segurança', 'Falta de Manutenção', 'Falta de Acessibilidade', and 'Outras'.
- INQUÉRITO SOCIAL:** Includes a table for 'Dados Demográficos' with columns for 'Sexo', 'Idade', 'Ano de Nascimento', 'Número de Filhos', 'Número de Filhos em Casa', 'Número de Filhos em Estudo', 'Número de Filhos em Trabalho', 'Número de Filhos em Desemprego', 'Número de Filhos em Inatividade', 'Número de Filhos em Outros', 'Número de Filhos em Não Responde', 'Número de Filhos em Não Declarado', 'Número de Filhos em Não Informado', 'Número de Filhos em Não Declarado', 'Número de Filhos em Não Informado', 'Número de Filhos em Não Declarado', 'Número de Filhos em Não Informado'.

Figura 2. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES HABITACIONAIS)

Ficha de Fração Não Habitacional indica os dados relativos à utilização da fração e a respetiva atividade económica exercida na mesma, identificam o titular da propriedade da fração, as características físicas arquitetónicas e as principais patologias e o respetivo grau de intervenção na fração.

Figura 3. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES NÃO HABITACIONAIS)

c) Critérios de análise e tratamento de dados relativos às fichas de caracterização

A Caracterização do edificado da ARU em estudo partiu de uma análise a um universo de **220 edifícios** (cada qual correspondente a fichas de caracterização identificadas por **CÓDIGOS SIG**), que se reproduzem num total de **425 frações** das quais **240** são frações habitacionais e **185** são

frações não habitacionais (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

QUARTEIRÕES	Nº PROPRIEDADES	FRACÇÕES			Nº DE FRACÇÕES VISITADAS			
		HAB	N/HAB	TOTAL	VISITADAS	N VISITADAS	TOTAL	% VISITA POR QUARTEIRÃO
1	33	28	37	65	28	37	28	43,08%
2	23	38	21	59	28	31	28	47,46%
3	5	3	5	8	5	3	5	62,50%
4	4	1	8	9	8	1	8	88,89%
5	8	8	2	10	3	7	3	30,00%
6	46	43	27	70	19	51	19	27,14%
7	32	27	49	76	22	54	19	25,00%
8	31	35	8	43	8	35	8	18,60%
9	18	26	17	43	9	34	9	20,93%
10	14	25	10	35	23	12	22	62,86%
11	7	6	1	7	2	5	2	28,57%
TOTAL	220	240	185	425	155	270	151	35,53%

Quadro 2. Síntese do Levantamento por quarteirão

Salientamos que da análise ao universo total de propriedades existe uma possível e justificada margem de erro na examinação e classificação do edifício, pois nem todos os edifícios tiveram visitas ao seu interior.

Assumindo que uma caracterização mais abrangente do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações que o constituem, verifica-se que não foram visitadas cerca de 270 frações e 155 frações (habitacionais e não habitacionais) foram visitadas, correspondente a 35,53% do universo levantado. Existe desta forma uma margem de erro atribuída à análise, mas que não se considera expressiva no cômputo geral, uma vez através de análise exterior, também se considera – em parte - reveladora do estado de conservação no seu interior.

O motivo pelo qual não foram visitados os espaços interiores de todos os edifícios, prendeu-se essencialmente com as seguintes razões, consideradas de força maior:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou Câmara Municipal da Chamusca, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no local;
- as frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada no edifício e/ou fração

5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Este documento, reúne um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente, e irá propor modelos e processos de intervenção de reabilitação do espaço urbano e de revitalização das atividades.

A elaboração do “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” pressupõe que se estabeleça uma estrutura base para a sua organização e irá identificar duas fases distintas em cada nível:

- a) uma primeira, de **Diagnóstico e Caracterização**,
- e
- b) uma segunda de **Estratégia/Proposta de Intervenção**.

Assim, o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Chamusca será executado de acordo com o descrito no artigo 33.º e seguintes do RJRU, cujo levantamento efetuado está organizado de acordo com as Listagens de Desenhos apresentadas no Anexo 7.

5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico (a desenvolver durante a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática)

Para além dos Modelos de Execução previstos no presente Programa Estratégico conciliados com os igualmente descritos no Capítulo V e Capítulo VI do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (RJRU), de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, propõe-se a criação de um **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana**, nos seguintes termos:

As discussões sobre conceitos e ações dirigidas à salvaguarda do património arquitetónico e urbano, levanta-se na problemática da intervenção em imóveis de importância histórica, cujas reflexões e atuações se concretizam através de políticas urbanas regulamentares e detentoras de estratégias de intervenção. A intervenção na Chamusca estará sempre condicionada pela exigência de conciliar a proteção/salvaguarda e requalificação do património cultural urbano e arquitetónico, com a necessidade de introduzir novos elementos neste núcleo histórico, uma vez que esta é uma realidade viva e sujeita à inexorável transformação.

Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Chamusca, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspetiva da gestão e da implementação, conduziu ao estudo do tema: a contribuição de um documento de apoio a essa “Estratégia”, designado **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana para a Chamusca**, para o entendimento, divulgação, sensibilização e regulamentação da intervenção.

A linha de orientação inicia-se com o presente Programa Estratégico, com uma introdução à problemática da salvaguarda do património arquitetónico e urbano,

refletida em exemplos de metodologias e de políticas que constituíram referência no panorama da intervenção em imóveis de importância histórica, que se traduz na apresentação da base da proposta para o referido Manual. Esta prova assentará numa forte pesquisa, análise e síntese do conteúdo, da natureza e da aplicação deste tipo de documentos.

Este Manual será apenas elaborado após a publicação em Diário da República da criação da ARU da Chamusca e, a sua execução, será da responsabilidade da Entidade Gestora.

Independentemente da natureza e do contexto do objeto a que se refere, o referido Manual orientar-se-á segundo os mesmos princípios mas expressando-se através de uma estrutura e formato diferentes. Trata-se de um documento que, tanto se apresentará como um inventário do património existente (em que o seu carácter é mais prático e representativo) explorando a sua capacidade de orientação dos princípios de intervenção, como se apresenta sob forma de “catálogo” de soluções construtivas para a recuperação de edifícios e divulgação das estratégias de salvaguarda e reabilitação. Esta última componente, de carácter construtivo, compreende a colaboração de outras especialidades, como a engenharia, para a implementação de regras concretas de intervenção para a correção de patologias.

A estrutura do Manual irá traduzir o entendimento que se faz em cada intervenção no edificado e, como tal, explorar a organização que melhor caracteriza este processo e o transmite aos destinatários – a população.

Os fatores considerados na elaboração do Manual são:

- Definir, no processo da intervenção, todos os instrumentos a utilizar e a respetiva função;

-
- Definir especificamente o objeto da intervenção (pode ser o conjunto geral da intervenção ou um objeto específico);
 - Definir objetivos a que o manual se propõem e os respetivos enfoques/estratégias;
 - Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e com os seus destinatários;
 - Etc.

ARU CHAMUSCA | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

Situado na margem esquerda do Rio Tejo, O Concelho da Chamusca tem uma área de 745,57 Km², distribuída por sete freguesias: Carregueira, Chamusca, Chouto, Parreira, Pinheiro Grande, Vale de Cavalos e Ulme.

Conhecendo-se a importância do vale do Tejo, onde o Concelho da Chamusca se situa, não admira, que tenha sido habitado desde tempos muito recuados. Os vestígios dessas estadias são relevantes.

A primeira carta de privilégios aos moradores da Chamusca foi passada em 1424 por D. João I. Em 1449 D. Afonso V doou as terras de Ulme e Chamusca a Ruy Gomes da Silva. Pertenceu, assim, à Casa dos Silvas, cujo leão rampante, conserva no seu brasão de armas, até à Restauração.

Inicialmente integrada no termo de Santarém, a Chamusca foi feita Vila, juntamente com Ulme, por alvará de 18 de Fevereiro de 1561, na regência de D. Catarina.

A partir de 1643 passou a integrar o património da Casa das Rainhas, tendo-se mantido nesta situação até à época liberal.

Em 24 de Outubro de 1855, foi extinto o Concelho de Ulme e anexadas as suas terras ao Concelho da Chamusca, tendo assim adquirido a configuração que ainda hoje mantém, integrando realidades e paisagens muito diversificadas, desde as ricas terras da borda de água, até à charneca, predominantemente ocupada por floresta.

A vila é composta por dois planos: um, os outeiros descendo para o vale, onde no sopé das elevações se estende, aproveitando o terreno plano. É aqui, em terrenos planos que se desenvolve a parte baixa, o segundo plano.

Na zona dos outeiros a ocupação é sobretudo de pequenas casas térreas. Descendo para o vale encontra-se o núcleo central da Vila, para tal deverá ter tido importância fulcral os portos fluviais que serviam a Vila e também a Rua Direita de S. Pedro (E.N.118), um arruamento que se define entre os séc.XVII e XVIII e onde a população se fixa, surgindo ao longo dos tempos maior número de habitações bem como a parte comercial e serviços.

Também os espaços paralelos e perpendiculares à citada rua sofreram processos de ocupação. Em terrenos agrícolas foram construídas instalações de malha urbana mas também de características agrícolas como: adegas, celeiros, lagares e arrecadações.

Com uma estrutura urbana delineada a partir dos séculos XIII e XIV, então sob a forma de pequenas quintas pertencentes à casa real, as terras da Chamusca viram-se envolvidas num conjunto de acontecimentos e narrativas que culminam em 1833 com vendas destas terras em hasta pública.

É a partir deste período que se começa a delinear toda a estrutura urbana atual a partir de núcleos propriedade de casas senhoriais pertencentes às famílias mais abastadas.

Numa primeira fase foi o rio Tejo quem teve um papel ordenador da forma primitiva da sua estrutura urbana, uma vez que foi responsável pela delimitação física de terrenos frequentemente sujeitos a inundações. Apesar desta contrariedade a Chamusca nunca “virou costas ao rio”, tirando partido da sua localização pela existência e utilização dos portos fluviais no desenvolvimento da sua economia.

Com a perda de importância do transporte fluvial em favor do ferroviário e mais tarde do rodoviário, as situações inverteram-se profundamente, sendo que a pendente e forte relação ribeirinha acabou por se perder na sua totalidade, passando a vila a desenvolver-se e a viver em função da estrada Nacional nº 118 que atravessa ao longo do seu eixo de maior desenvolvimento.

Durante décadas, a Chamusca viveu virada à Estrada Nacional, sendo que só os extratos sociais mais baixos construíram as suas habitações nos sopés das encostas. A partir da década de 1970 delineou-se a primeira grande ação que veio contrariar esta tendência com a urbanização de terrenos do planalto, local onde hoje se localiza um importante conjunto de equipamentos e núcleo habitacional da Chamusca.

A malha urbana possui ainda a particularidade de delimitar áreas homogéneas e personalizadas que são quarteirões. Enquanto que ao nível do centro cívico estes possuem formas geométricas mais ou menos regulares, quando se aproximam da encosta os quarteirões perdem a sua regularidade geométrica, tomando formas diversificadas, condicionadas à topografia do terreno.

Na sua generalidade estes quarteirões apresentam grande diversidade de tipologias de construção que vão desde a casa senhorial até à casa típica de trabalhador rural, modesta de famílias pobres, passando por um conjunto de dependências agrícolas, logradouros e jardins privativos.

O centro histórico da Chamusca apresenta alguns valores de elevada qualidade denotando-se contudo, uma desocupação das casas de habitação e espaços comerciais existentes.

7. ENQUADRAMENTO LEGAL

7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis

A área de intervenção do presente programa encontra-se formal e legalmente abrangida, na totalidade, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) e pelo Plano Diretor Municipal (PDM) da Chamusca, cujo processo de revisão se encontra a decorrer desde 2002.

O PROTOVT, eficaz desde a Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto, apresenta objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Para além do PROTOVT, é igualmente abrangido pela jurisdição do PDM da Chamusca, em vigor desde Março de 1995 (RCM n.º 180/95, de 27 de Dezembro, na sua última redação) que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana da Chamusca, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Conforme Planta de Ordenamento do território, em anexo, a ARU em estudo está delimitada como **“Zona Habitacional Consolidada”**.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Chamusca, encontra-se atualmente abrangido pelos seguintes diplomas legais em vigor:

a) Plano Diretor Municipal da Chamusca

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/95, de 27 de Dezembro, na sua última redação).

b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

(Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto)

c) Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação da Chamusca

(Regulamento publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 211 — 31 de Outubro de 2012)

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respetivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Chamusca, esta zona, ficará igualmente abrangida pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), para além da estratégica prevista no presente Programa.

7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

O PROTOVT, na sua qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, considera a Lezíria do Tejo como território sustentável e de forte identidade regional, sustentado por um sistema urbano policêntrico, garantindo adequados níveis de coesão territorial e integração reforçada com outros espaços nacionais e internacionais, valorizando o seu posicionamento geoestratégico. Neste pressuposto, foram consideradas TRÊS grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional previstas no PROTOVT, as quais estão totalmente integradas e sustentadas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Chamusca. Foram as seguintes:

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental	1ª Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas poli-céntricos numa perspetiva de maior coesão territorial. - A possibilidade e a estratégia de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, contemplando uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, setores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

<p>II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana</p>	<p>2ª Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas e criar condições para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- Contribui para o aumento da atratividade residencial do concelho por via da valorização subjetiva que se obtém através da oferta de espaços privilegiados e aprazíveis de usufruto e contacto com a natureza, nomeadamente pelo carácter único transmitido por uma paisagem de rio que dificilmente se replica artificialmente, e cuja comunicação e proximidade com as zonas habitacionais e residenciais do concelho fomentam uma atratividade assente na qualidade do ambiente de habitação e vivência.</p>
	<p>3ª Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- através da criação das bolsas de arrendamento, poderão afetar-se edifícios a uso turístico.</p>
<p>III – Diretrizes ao Nível Municipal</p>	<p>4ª Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, a criação de uma Bolsa de Arrendamento Urbano.</p>

	<p>5ª Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infra-estruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.</p>	<p>✓o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none">- O conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, eleva o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infra-estruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e consequente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação o espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.- Utiliza Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.
--	---	--

8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013
<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Forma de ocupação			
	Total	Residência habitual	Residência secundária	Vago
	N.º	N.º	N.º	N.º
Chamusca	6222	4152	676	1394

Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

Nota(s):

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

Quadro extraído em 18 de Fevereiro de 2013
<http://www.ine.pt>

Localização geográfica (à data dos Censos 2011)	Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal			
	Período de referência dos dados			
	2011			
	Tipo (edifício)			
	Total	Clássico construído estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos	Clássico construído estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos	Outro tipo
	N.º	N.º	N.º	N.º
Chamusca	5804	5729	61	14

Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

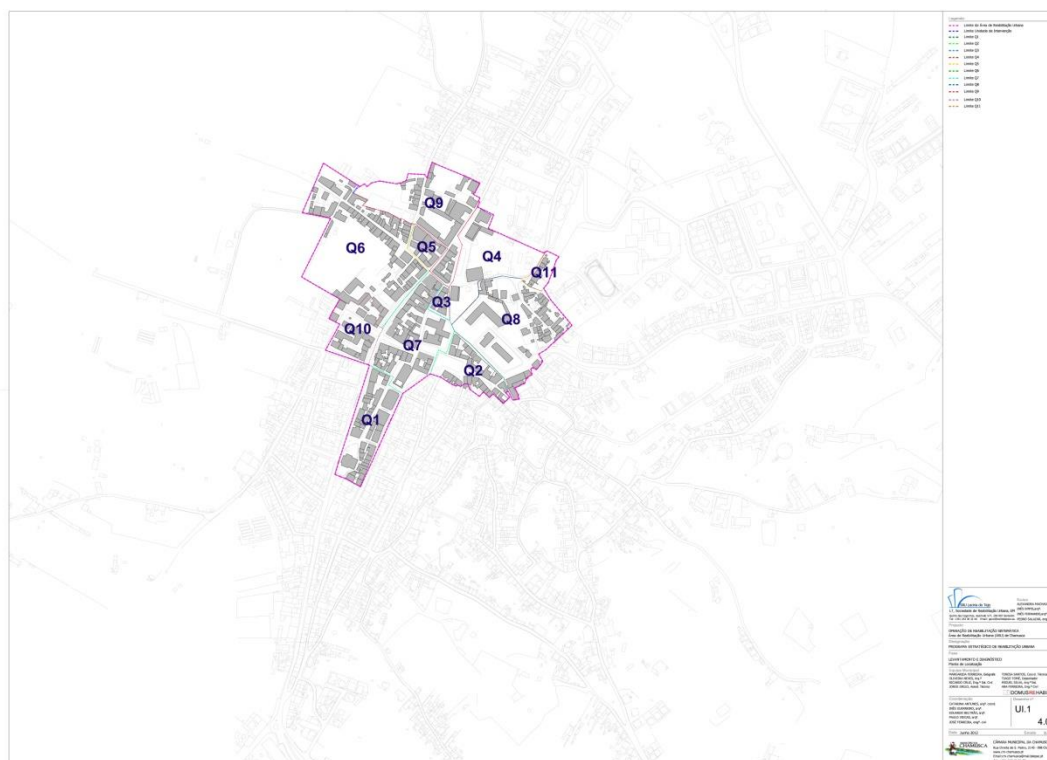
Nota(s):

Última atualização destes dados: 20 de novembro de 2012

9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, com uma área de – aproximadamente - 17,2 ha, englobando 220 edifícios, 240 frações habitacionais e 185 frações não habitacionais, com uma Área total de lotes de 116.596,80 m² e com uma Área Bruta de Construção Total de 87.799,90 m², possuindo um índice de edificabilidade média de 0,75.

Os dados apresentados têm como base os levantamentos efetuados aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos residentes e levantamentos fotográficos. Nos pontos seguintes caracteriza-se pormenorizadamente esta ARU, em termos de edificado e espaço público.



Planta 1. Planta de Localização da ARU da Chamusca
(cfr. Anexo 4 do presente Programa Estratégico)

9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

9.1.1. Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à faixa etária dos **17 habitantes inquiridos** podemos verificar:

IDADE DOS INQUIRIDOS	Nº HAB
0% - 0 - 19 anos	0
0% - 20 - 43 anos	0
0% - 31 - 40 anos	0
0% - 41 - 50 anos	0
3% - 51 - 64 anos	8
4% - ≥ 65 anos	9
93% Sem informação	-
TOTAL	17

Quadro 3. Idade dos Inquiridos

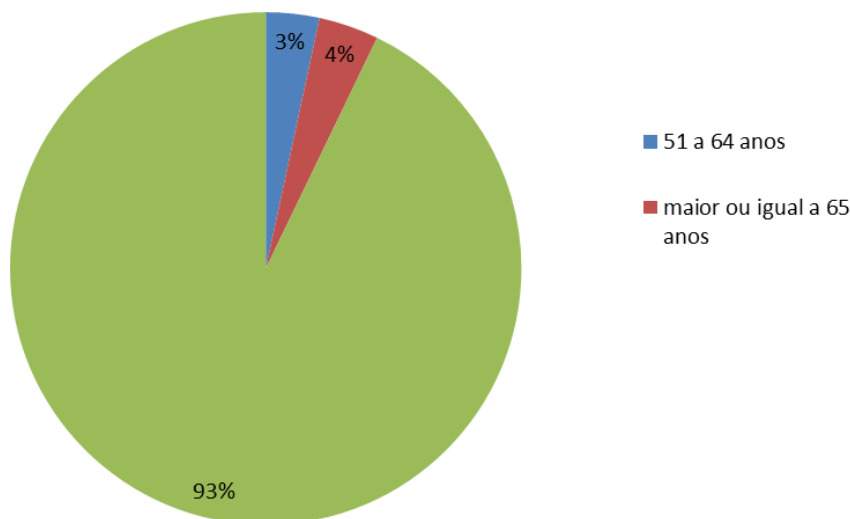


Gráfico 1. Faixa etária do universo inquirido (17 habitantes)

A realidade do envelhecimento populacional é bem patente neste gráfico, que apresenta uma percentagem de 7% de habitantes com idade superior a 50 anos e os restantes 93 % sem informação. A ARU segue efetivamente a realidade do País.

9.1.2. Nível de Escolaridade

Do universo inquirido (17 habitantes) conclui-se que a maioria da população tem um nível de escolaridade abaixo do exigido atualmente, possuindo até ao 3º ciclo do ensino básico (cerca de 6%).

No entanto, o número de pessoas vai diminuindo à medida que o nível de escolaridade aumenta, como é o caso dos que têm o ensino secundário obrigatório, que corresponde a 2% da população residente aferida.

Verifica-se, também, um número pouco significativo de pessoas com cursos superiores, correspondendo a 1%.

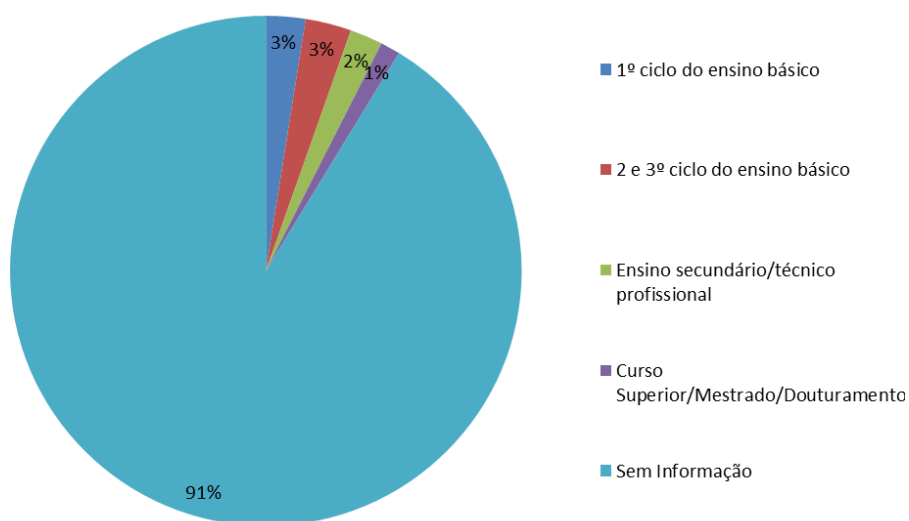


Gráfico 2. Nível de escolaridade do universo inquirido (17 habitantes)

Verificou-se no entanto uma elevada taxa onde não foi possível obter informação com uma percentagem de 91%.

9.1.3. Condição perante o trabalho

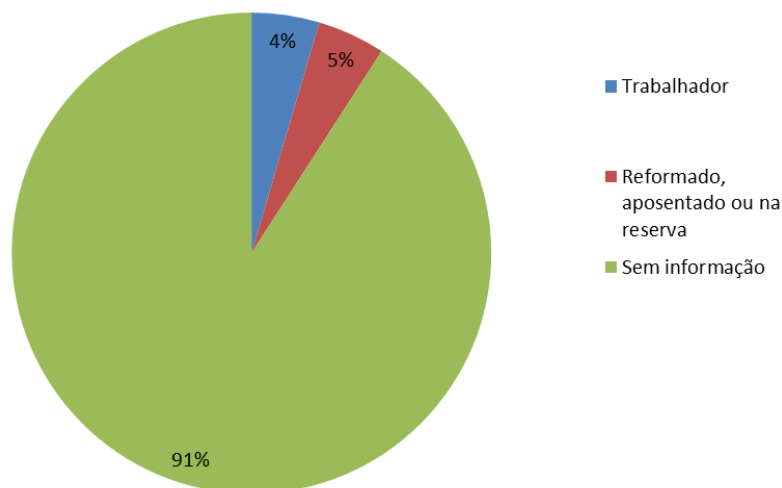


Gráfico 3. Condição perante o trabalho do universo inquirido (17 habitantes)

Através do preenchimento do inquérito social elaborado foi possível aferir conforme gráfico acima (num universo de 17 habitantes) que a percentagem de população dependente é cerca de 5% dos inquiridos (considerando a população desempregada e reformados, aposentados ou na reserva).

Conforme leitura do gráfico, a população que se encontra na vida ativa de trabalho, ou reformada possui percentagens muito próximas entre os 4% e o 5%, respetivamente.

Existiu uma grande percentagem onde não foi possível obter informação cerca de 91%.

9.1.4. Fonte de Rendimento

Dos 17 inquéritos efetuados pode-se verificar que o principal meio de vida da população residente na ARU é o rendimento de trabalho e a pensão/reforma com 5% e 4%, respetivamente.

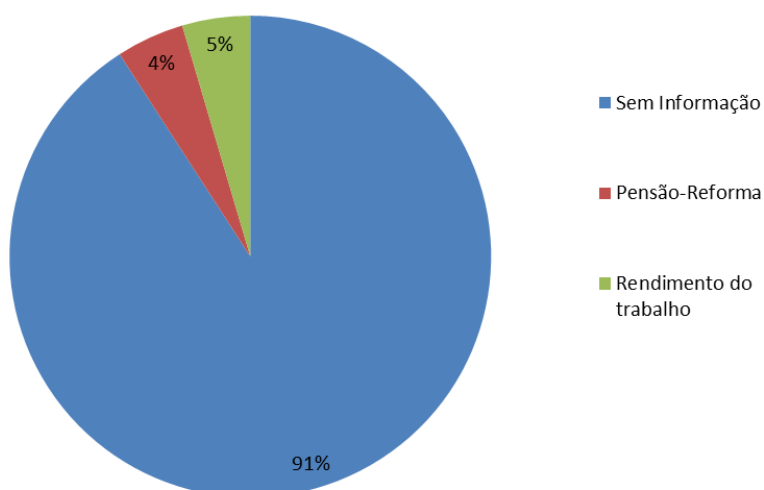


Gráfico 4. Principal fonte de rendimento do universo inquirido (17 habitantes)

Existiu uma grande percentagem onde não foi possível obter informação cerca de 91%.

9.2. EDIFICADO

9.2.1. Visitas a Edifícios

A Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, tem aproximadamente **17,2 ha** e inclui **220 edifícios**.

Os dados apresentados têm como base as visitas efetuadas aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos moradores e levantamentos fotográficos.

Da totalidade das 425 frações existentes, apenas 36% das frações foram levantadas (155 frações) e 64% das frações não foram possíveis de visitar (270 frações) por razões de força maior.

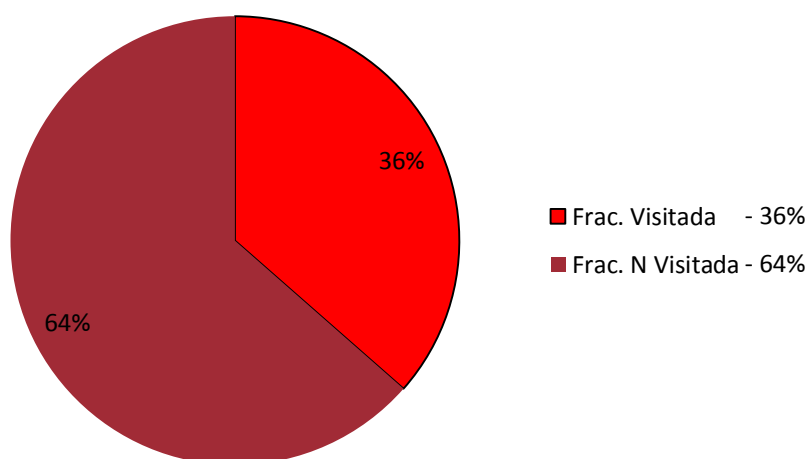


Gráfico 5. Frações Visitadas

9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (305 frações) encontram-se ocupadas 72%; apenas 22 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (5%); 67 frações encontram-se desocupadas (16%); 12 frações encontravam-se em obras (3%) e 7 devolutas (1%).

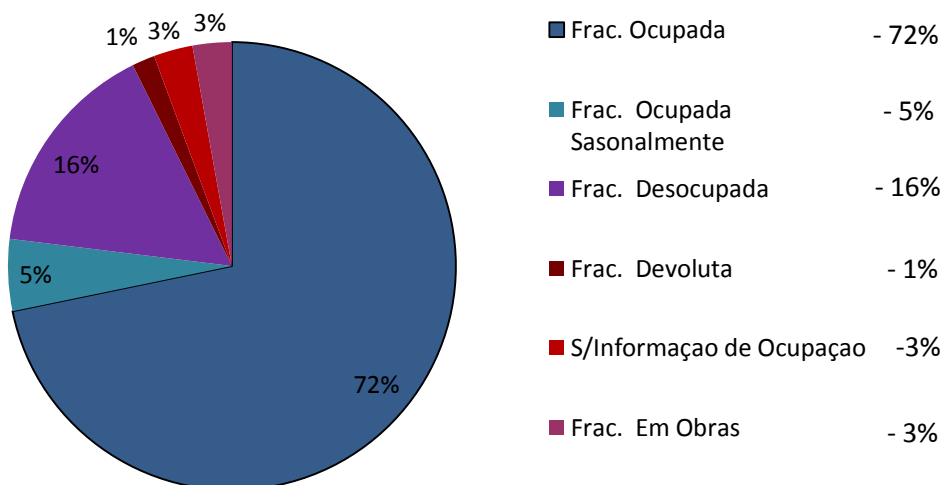


Gráfico 6. Ocupação de Frações

Da informação apurada, atualmente existem 74 frações (67 desocupadas + 7 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 17% do total.

Do levantamento efetuado constata-se que das **425 frações** existentes, estas são tendencialmente utilizadas para fins habitacionais, uma vez que, **240 frações têm ocupação habitacional (56,47%)** e **185 frações com ocupações não habitacionais (43,53%)**.

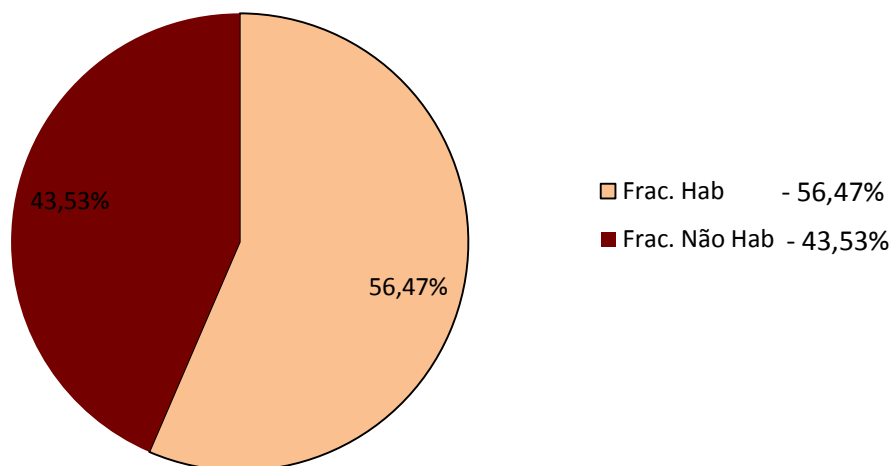


Gráfico 7. Tipo de Utilização das Frações

Os usos contemplados na análise categorizam-se por habitacionais e não habitacionais e subdividem-se do seguinte modo:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| → Habitação - 220 frações (52%) | → Armazém - 16 frações (4%) |
| → Comércio - 53 frações (12%) | → Restauração - 13 frações (3%) |
| → Serviços - 53 frações (12%) | → Equipamento - 5 frações (1%) |
| → Garagem - 14 frações (3%) | → Hotelaria - 1 frações (0%) |
| → Outros - 49 frações (12%) | |

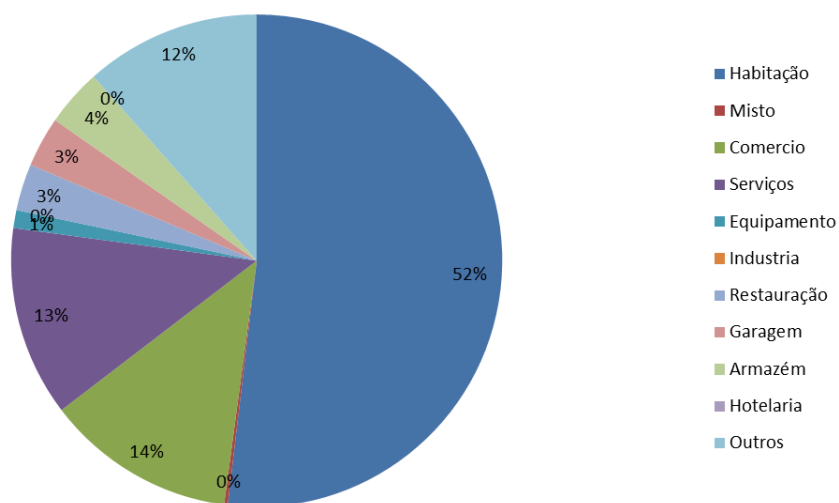


Gráfico 8. Tipo de Utilização por Frações

Sintetizando a informação do gráfico podemos verificar que a habitação surge como uso predominante no território com 52% das frações totais, o que corresponde a 220 frações totais.

Quanto às frações não habitacionais verifica-se que a maior parte diz respeito a comércio e serviços (cerca de 12% cada um) criando algum dinamismo na áreas em estudo, 1% representa equipamentos coletivos e 12% não temos informação sobre o uso da frações.

9.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que das **353 frações são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários. Apenas 72 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 17% das 425 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.**

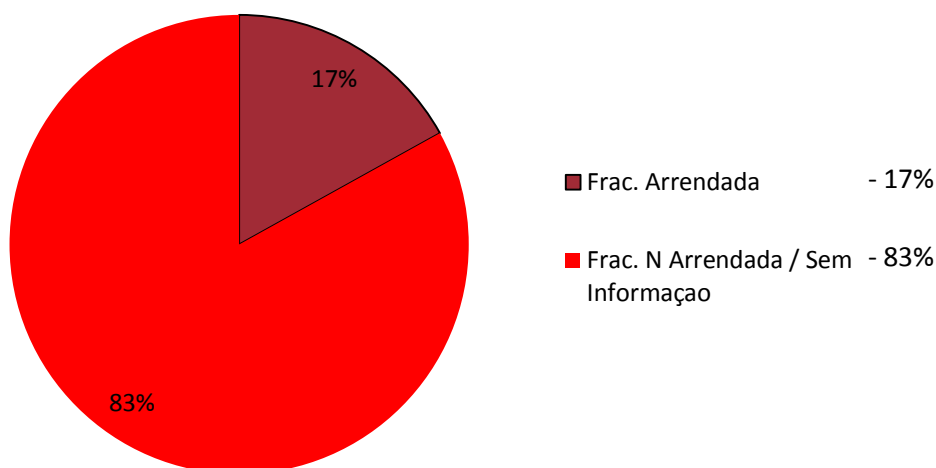


Gráfico 9. Situação das frações face ao arrendamento

A tendência na Chamusca é idêntica à Nacional, quando apenas 17% das frações estão afetadas a um regime de arrendamento.

9.2.4. Faixa Etária da População Residente (em frações habitacionais arrendadas)

Relativamente à faixa etária dos habitantes inquiridos, ocupantes de frações habitacionais, é possível efetuar uma breve caracterização, embora não muito representativa, da população inquirida e residente na ARU.

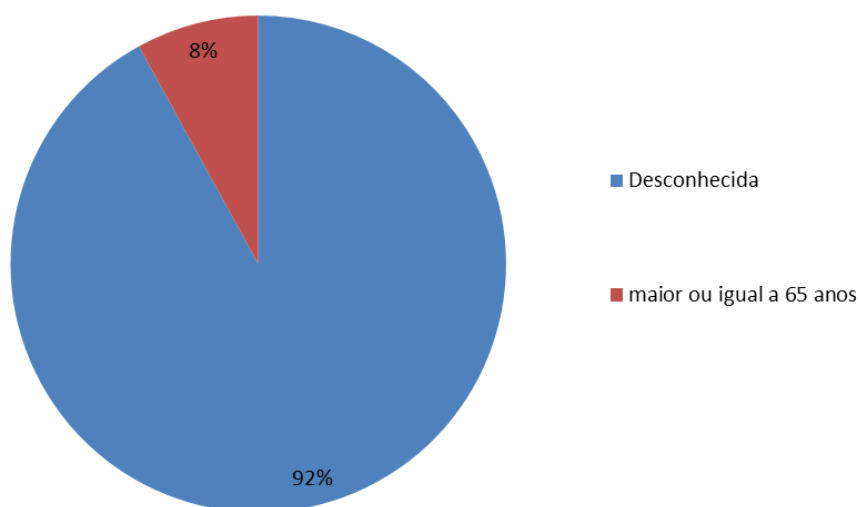


Gráfico 10. Faixa etária da população residente de frações arrendadas

Não foi possível aferir na grande maioria dos arrendatários das frações habitacionais, ou seja em 92%, no entanto podem retirar-se indicadores relevantes acerca da idade dos arrendatários.

O gráfico reflete que a maioria que dos arrendatários que se conseguiu obter esses dados, têm idade igual ou superior a 65 anos, com uma taxa de 8%.

Verificou-se a existência nas ruas de alguma população jovem, que aparenta ter entre os 20 e 30 anos e mais jovem, Podendo-se prever a existência da faixa etárias superiores entre dos 31 a 40 anos, dos 41 ao 50 e dos 51 aos 64 anos.

No entanto parece existir uma população envelhecida no contexto global.

9.2.5. Valores de arrendamento praticados na ARU (em frações habitacionais e não habitacionais)

Relativamente à realidade dos valores das rendas aplicadas na ARU, apesar de 77% dos valores serem desconhecidos podemos verificar que existe uma grande percentagem de rendas muito dispersa com os valores a variar entre 1 a 50€ e maior de 500€.

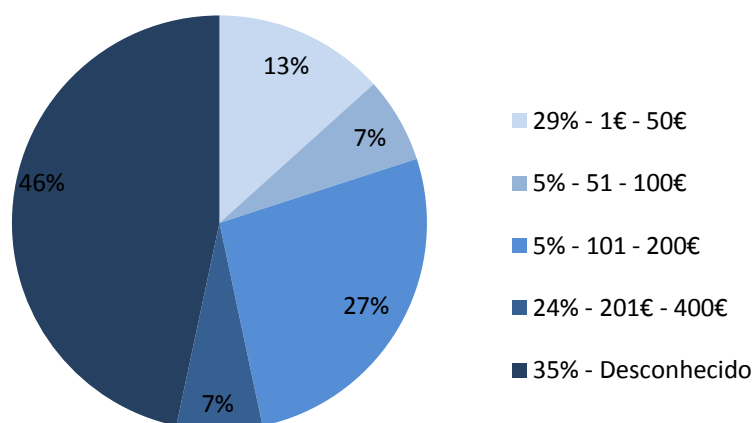


Gráfico 11. Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais

Valores Rendas	Habitacionais	Não Habitacionais	Total	%
Desconhecido	23	27	50	77%
1 a 50 €	2	3	5	8%
51 a 100 €	-	3	3	5%
101 a 199 €	-	1	1	2%
200 a 299 €	-	3	3	5%
300 a 500 €	-	2	2	3%
maior a 500 €	-	1	1	2%
Total	25	40	65	100%

Quadro 4. Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais e não habitacionais.

A título de conclusão, verifica-se que no interior da ARU os valores mais elevados que se aferiram são referentes às frações não habitacionais e os valores mais baixos referentes às frações habitacionais.

9.2.6. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 87% (192 edifícios), 8% referente a Entidades Públicas : 4 edifícios do Estado e 13 edifícios da Câmara Municipal da Chamusca e 5% de outro tipo (1 edifício de entidade Religiosa).

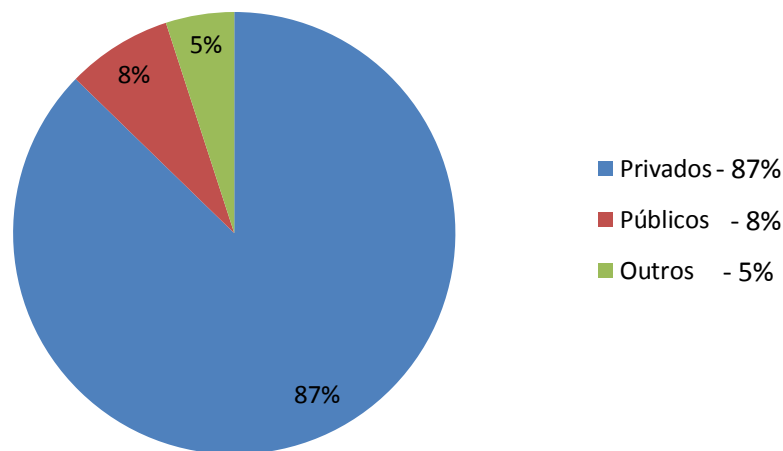


Gráfico 12. Tipo de Proprietário

9.2.7. Demolições/Terrenos expectantes

Na ARU da Chamusca não se verifica-se a existência de demolições ou terrenos expectantes em nenhum dos seus quarteirões.

9.2.8. Dinâmica Imobiliária

Na análise à dinâmica imobiliária das frações habitacionais e não habitacionais, verifica-se que na ARU a atividade imobiliária é bastante reduzida. Apenas 3% das frações estão em arrendamento e 2% estão à venda.

Comprova-se que não existe dinâmica imobiliária no território em estudo uma vez que 92% das frações não apresenta dinâmica imobiliária.

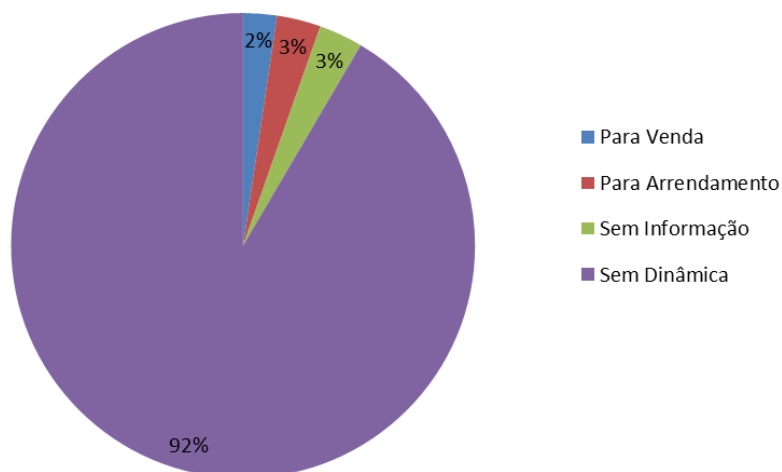


Gráfico 13. Dinâmica imobiliária

Dinamica Imobiliaria	Habitacionais	Não Habitacionais	Total	%
Para Venda	6	4	10	2%
Para Arrendamento	2	11	13	3%
Sem Informação	10	3	13	3%
Sem Dinâmica	222	167	389	92%
Total	240	185	425	100%

Quadro 5. Dinâmica imobiliária em frações habitacionais e não habitacionais.

9.2.9. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU da Chamusca, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 60% (132 proprietários) residem na vila da Chamusca, 12% (26 proprietários) fora do Concelho e 2% (4 proprietários) residem dentro do Concelho.

Não foi possível obter este tipo de informação para 26% (58) dos imóveis.

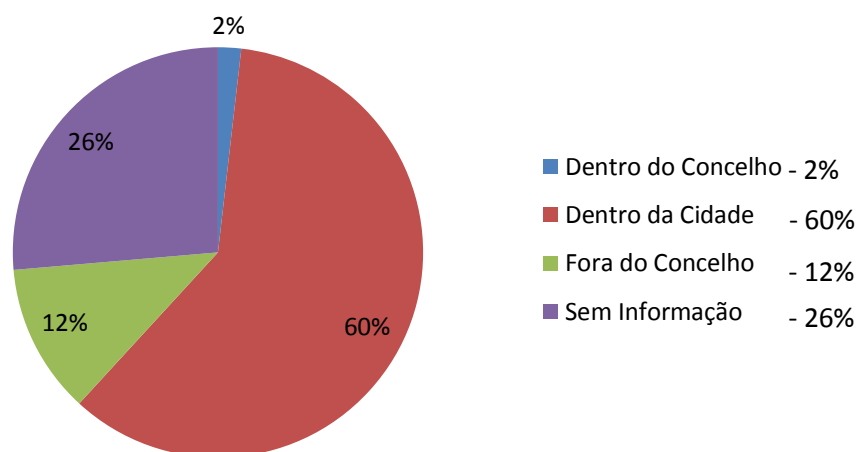


Gráfico 14. Morada do Proprietário

9.2.10. Proteção Patrimonial

O património edificado e de interesse histórico-cultural na vila da Chamusca é uma das grandes heranças, legadas pela história. Entre monumentos e sítios classificados ou referidos como de interesse patrimonial, histórico, artístico ou cultural, espalhados pelo concelho, existe um, que faz parte integrante da ARU da Chamusca.

O referido imóvel, que se encontra protegido ao abrigo da Lei de Bases do Património e cuja identificação e descrição é aqui apresentada, tendo por base a documentação disponibilizada pelo Sistema de Informação para o Património Arquitetónico do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana em consonância com o IGESPAR. É o seguinte:

1 – Igreja de São Pedro, incluindo a talha do altar-mor e o revestimento de azulejos do século XVIII (Classificado como IM - Interesse Municipal, Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301, de 31-12-1997), localizado no Q10 com o SIG 1407_1_68.

Igreja de São Pedro, incluindo a talha do altar-mor e o revestimento de azulejos do século XVIII

Categoria / Tipologia

Arquitetura Religiosa / Igreja

Localização

Divisão Administrativa

Santarém / Chamusca / Chamusca

Endereço / Local

Rua Direita de São Pedro

2140 011 CHAMUSCA

Proteção

Situação Atual: Classificado

Categoria de Proteção

Classificado como IM - Interesse Municipal

Cronologia

Decreto n.º 67/97, DR, I Série-B, n.º 301, de 31-12-1997



ZEP

-

Zona "non aedificandi"

-

Abrangido em ZEP ou ZP

Não

Abrangido por outra classificação

Não

Descrições

Erguida graças ao legado deixado pelas irmãs Branca Nunes Grandia, cujo túmulo se encontra no pavimento da capela-mor, e Leonor Correia (SEQUEIRA, 1949; GUIMARÃES, 1982, p. 257), a igreja de São Pedro remonta ao último quartel do século XVII, como o confirma a data de 1681, inscrita no portal principal. A esta campanha arquitetónica correspondeu uma campanha decorativa, realizada nos anos subsequentes, revelando ambas grande unidade na conjugação de elementos maneiristas e barrocos, quer ao nível da espacialidade, quer das diferentes artes que caracterizam o interior do templo.

A fachada, delimitada por pilastras nos cunhais, encimados por esferas sobre acrotérios, é aberta, ao centro, pelo portal de verga reta, flanqueado por pilastras que suportam o entablamento. Este, por sua vez, serve de base ao nicho de frontão triangular interrompido, que exhibe a imagem de São Pedro, a quem a igreja é dedicada. O alçado termina numa composição mais dinâmica, formada pelo frontão contracurvado, com aletas adossadas lateralmente.

No interior, a nave é coberta por abóbada de berço, articulando-se com a capela-mor através de um arco triunfal de volta perfeita, com pilastras e remate em frontão triangular. Ladeiam-no dois altares de cantaria com embutidos marmóreos, realizados em 1703.

É, no entanto, na capela-mor que se concentra o equipamento decorativo, tirando partido da utilização conjunta da talha, da azulejaria e da pintura, que caracterizaram boa parte dos interiores das igrejas barrocas no nosso país. De certa forma, e apenas

no espaço da capela-mor, pretendeu-se criar uma obra de arte total, onde todos os elementos são produto de um programa previamente delineado.

A abóbada de caixotões, apresenta pintura polícroma com motivos ornamentais e vegetalistas, executados em 1698. Nas paredes, os azulejos azuis e brancos reproduzem episódios alusivos à vida de São Pedro. As cercaduras com enrolamentos de folhas de acanto, e cabeças de leões nos cantos recordam alguns trabalhos executados por Gabriel del Barco, nomeadamente o conjunto do convento dos Lóios, e o da igreja de Santiago de Évora (LIZARDO, 1992, pp. 12-13). O desenho das cenas figurativas, inscrito em cartelas centrais, parece, todavia, muito menos elaborado em relação a outras obras de Barco. Santos Simões, no seu *Corpus da azulejaria do século XVIII* limita-se a referir trataram-se de painéis do início de Setecentos (SIMÕES, 1979, p. 344).

Por fim, o retábulo-mor, que ocupa a totalidade da parede fundeira, foi dourado em 1698 (GUIMARÃES, 1982, p. 257). É um exemplar do denominado protobarroco, ou estilo nacional, de corpo único e planta reta, com três tramos, e tribuna com uma tela central representando a Nossa Senhora Ó, de transição do século XVII para o XVIII.

9.2.11. Classificação Patrimonial

Em termos de caracterização patrimonial, o conjunto urbano da Chamusca, não se encontra classificado nem em vias de classificação, pelo que, não existe qualquer proteção especial para o edificado, exceto para os edifícios classificados isoladamente e os abrangidos pelas suas áreas de proteção.

Assim, houve a necessidade, para a elaboração do presente Programa Estratégico, de se definir as seguintes categorias de Valor Patrimonial:

NOTÁVEL



ACOMPANHAMENTO



SEM INTERESSE



EM OBRAS



Assim, para efeitos do presente Programa Estratégico entende-se por:

Edifício Notável – edifícios que apresentam características arquitetónicas e construtivas representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitetónicas de interesse, bem como um cuidado especial na seleção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;

Edifício de Acompanhamento – edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitetónica e/ou construtiva notável, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;

Edifício Sem Interesse - edifícios que, quer pelas suas características arquitetónicas e construtivas, quer pela sua volumetria, ou até mesmo por alterações à sua traça original, não apresentam qualidades arquitetónicas e/ou construtivas relevantes.

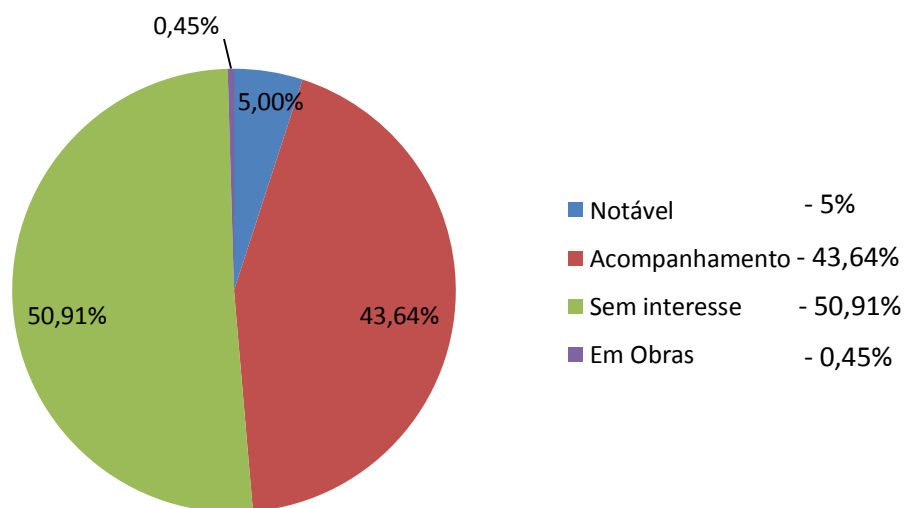


Gráfico 15. Classificação Patrimonial

Assim temos para os 220 edifícios existentes:

- a) **11 edifícios notáveis, 96 de acompanhamento, 112 sem interesse e 1 em obras.**

9.2.12. Estado de Conservação dos Edifícios

Para a análise do estado de conservação dos edifícios foram definidas as seguintes categorias:

- ▶ **Excelente** – edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
- ▶ **Bom** - edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
- ▶ **Médio** – edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).
- ▶ **Mau** – edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
- ▶ **Péssimo** – edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.
- ▶ **Ruína** - edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.
- ▶ **Em Obra** – edifício em obras.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Apresenta-se o gráfico sobre estado de conservação referente a **220 edifícios** existentes na ARU.

Assim temos,

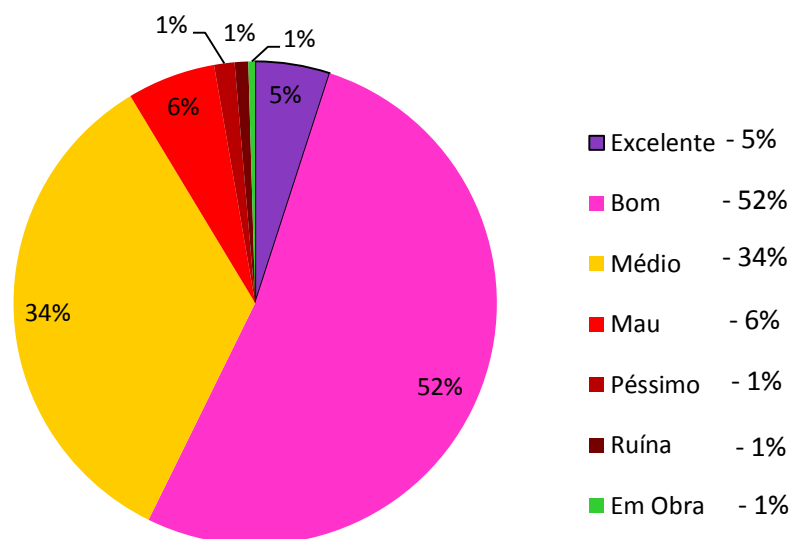


Gráfico 16. Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 220 edifícios, temos o seguinte:

1 Edifício em OBRA

2 Edifícios em RUÍNA

3 Edifícios PÉSSIMOS

13 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

75 Edifícios MÉDIOS

115 Edifícios BONS

11 Edifícios EXCELENTES

Ou seja, dos 220 edifícios existentes, 18 necessitam de obras de intervenção profunda (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

9.2.13. Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção

Para análise do estado de conservação houve uma tentativa de aproximação das classificações segundo o critério estabelecido no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e acrescentadas as opções ruína e em obra.

A opção ruína foi incluída para distinguir os edifícios que se encontram em «ruína» eminente e irão conduzir a uma intervenção possivelmente imediata. A classificação «em obra» surgiu por sua vez, porque os edifícios que estão nesta situação estão em fase de transformação e consideramos que a sua inclusão numa categorização não seja a mais real uma vez num curto espaço de tempo irão subir na escala.

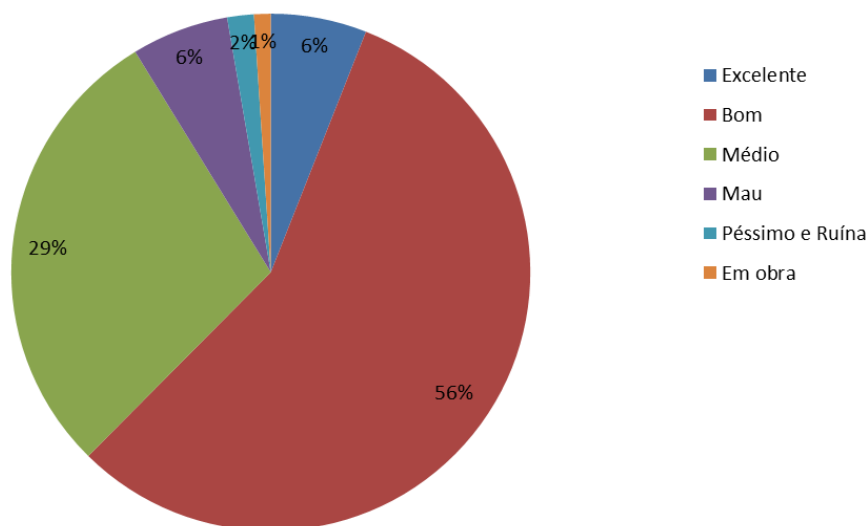


Gráfico 17. Estado de conservação (relação com ABC)

O gráfico acima representa a percentagem de Área Bruta de Construção dos estados de conservação considerados, que se traduz em:

Estado Conservação	Área Bruta	%
Excelente	5.208,79	6%
Bom	49.197,36	56%
Médio	25.138,38	29%
Mau	5.279,56	6%
Péssimo e Ruína	1.445,07	2%
Em obra	902,56	1%
Total	87.171,72	100%

Quadro 6. Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios.

10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, com um total de 87 799,90 m² de área bruta de construção, é caracterizada por um tecido urbano consolidado, compacto, com edifícios antigos de uso maioritariamente habitacional (a maioria das frações são habitacionais - 240 das 425 frações consideradas). Dos 43,53% das frações não habitacionais, temos 12% afetas a comércio, 12% a serviços, 7% a armazéns e garagens, 1% a equipamentos, 3% a restauração e 12% sem informação.

Uma minoria dos edifícios encontra-se em avançado estado de degradação e ruína (1%), sendo que, 91% apresentam estados de conservação que vão do Médio ao Excelente. No entanto, mesmo que a maioria das frações existentes (305) se encontrem ocupadas (72%), 22 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (5%), 67 frações encontram-se desocupadas (16%) e 7 devolutas (1%).

Assim, apesar de o tecido urbano não se encontrar num estado crítico no que respeita à sua conservação física, **facilmente se conclui que existe uma taxa considerável de despovoamento no interior da ARU da Chamusca, quando se constata que 17% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas.**

A maioria das frações não se encontram arrendadas (83%), correspondendo a habitação própria permanente (não necessariamente ocupada). No entanto, é considerável as 72 frações que se encontram arrendadas o que corresponde a 17% das 425 frações existentes.

A área da ARU da Chamusca é de 171 711,20 m², sendo a área bruta de construção de 87 799,90 m², de que resulta um índice de edificabilidade de 0,75 (considerando a exclusão de cedências referentes a espaços públicos).

A ARU é constituída por terrenos vazios (área descoberta) e por propriedades (área de implantação). Pode-se fazer uma leitura conjunto de todos os quarterões no seguinte Gráfico.

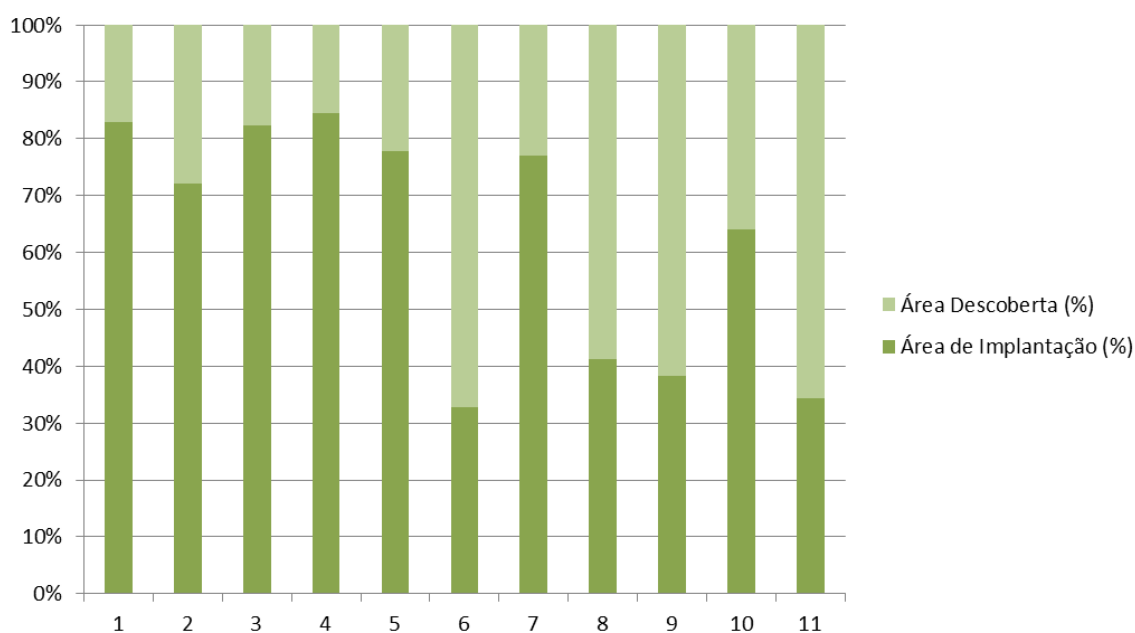


Gráfico 18. Análise cheios/vazios

Constata-se que o Q1, Q3 e o Q4 são os quarterões com maior edificabilidade. Por sua vez os quarterões Q6, Q8, Q9, e Q11 possuem uma área descoberta superior à de implantação.

Intenções por parte dos inquiridos

O total de sugestões dadas no universo de inquiridos foi cerca de 17. As sugestões dos residentes foram agrupadas por temas para se obter uma fácil leitura. Foram elas: recuperação do edificado, qualificação do espaço público, requalificação da rede elétrica e outros.

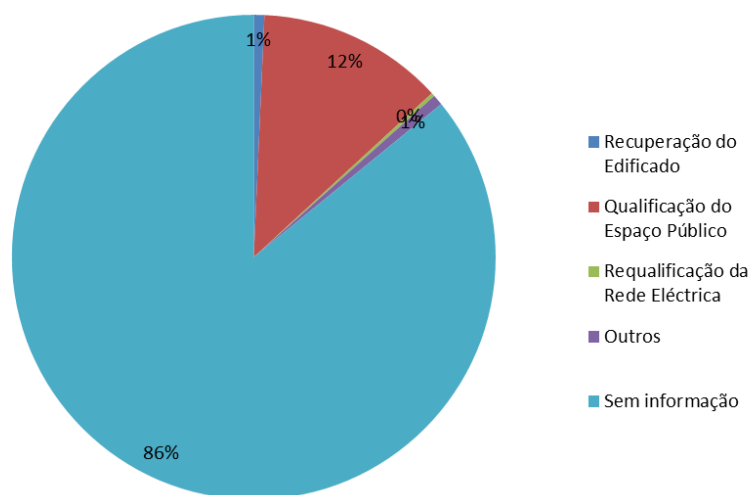


Gráfico 19. Intenções/Sugestões por parte dos inquiridos

A sugestão mais frequente é precisamente a da qualificação do espaço público, com cerca de 12%, suportada com a intenção da melhoria da qualidade de vida na ARU.

Seguidamente verificou-se a sugestão, por parte dos inquiridos, de recuperação do edificado, próprio ou de vizinhos, apenas com uma percentagem de 1%.

Não se obteve informação relativamente a sugestões numa elevada percentagem (86%), uma vez que o nº de habitantes inquiridos não foi em quantidade significativa.

10.1. Níveis de Intervenção - EDIFICADO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, o Programa Estratégico de uma Operação de Reabilitação Sistemática, deve identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções previstas para os mesmos.

Assim, as visitas técnicas efetuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respetiva ponderação técnica. Para cada um dos **220 edifícios** existentes existe um Parecer Técnico associado às Fichas Tipo-Morfológicas de cada um, o qual, foi elaborado tendo em consideração o seu estado de conservação e nível de intervenção que lhe é atribuído (**cfr. toda a informação do Anexo 1**). Os níveis atribuídos são os seguintes:

NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

Nível 1 – Corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

Nível 2 - Prevê a contenção de fachadas, sendo o restante, um edifício novo.

Nível 3 - Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

Em obra – Edifícios que se encontram em obra e que, devido à execução das mesmas, impossibilitam a atribuição de um nível de intervenção (de 1 a 5)

10.1.1 Níveis de Intervenção – DE 1 A 5

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão diretamente relacionados com o seu Estado de Conservação, apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 220 edifícios existentes.

Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção
Excelente	5
Bom	4 ou 5
Médio	3 ou 4
Mau	1, 2 ou 3
Péssimo	1, 2 ou 3
Ruína	1 ou 2
Obra	Em obra

Quadro 7. Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,

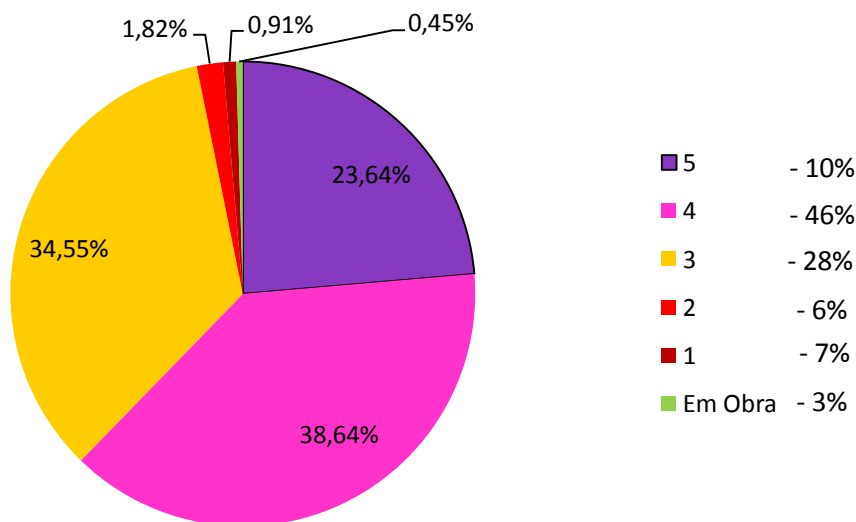


Gráfico 20. Níveis de Intervenção

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que uma parte considerável das intervenções (56%) não é de carácter profundo, as quais variam entre os níveis 4 e 5.

No entanto, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 220 edifícios existentes, 82 necessitam de intervenções moderadamente profundas a profundas (níveis 1, 2 e 3), 85 necessitam de intervenções ligeiras, 52 de nenhuma intervenção e 1 encontrava-se em obra, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.**

Quarteirões	Níveis de Intervenção em Edifícios					
	5	4	3	2	1	em obra
Q1	7	13	13	0	0	0
Q2	11	8	3	1	0	0
Q3	1	0	4	0	0	0
Q4	0	3	1	0	0	0
Q5	0	6	2	0	0	0
Q6	10	15	18	2	1	0
Q7	7	13	12	0	0	0
Q8	10	7	12	1	1	0
Q9	3	9	6	0	0	0
Q10	2	7	3	0	0	1
Q11	1	4	2	0	0	0
Total	52	85	76	4	2	1

Quadro 8. Níveis de Intervenção em edifícios/quarteirão
(quantificação de edifícios/níveis de intervenção/quarteirão)

10.1.2 Intervenções URGENTES

A **Intervenção Urgente** identificada, inclui um edifício que se encontra em risco de ruína, que esteja a danificar os edifícios contíguos, ou que representa perigo para a via pública. Foi registado com esta classificação apenas **1 edifício** (Edifício no Q2).

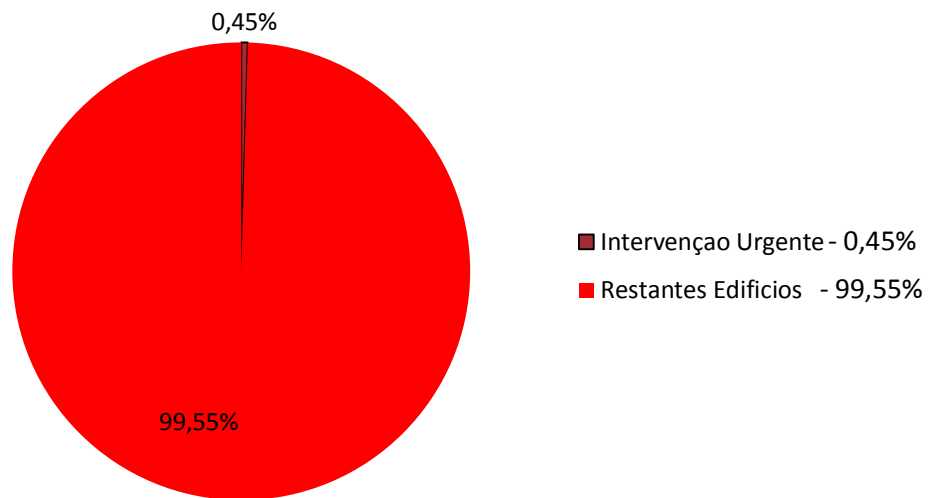


Gráfico 21. Intervenções Urgentes

Assim, num universo de 220 edifícios, 0,45% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentar perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.

10.2. ESPAÇO PÚBLICO

10.2.1. Caracterização

Perante esta realidade enfrentamos novos desafios à conceção do espaço público, que deve ser pensado para os que vivem a cidade, adaptado à mobilidade de cada um.

Tal como a maioria das cidades/vilas, a Chamusca não é exceção e apresenta alguns estrangulamentos ao nível do espaço público que impedem que este seja aproveitado por todos os indivíduos da mesma forma, equitativa e harmoniosamente.

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

No que se refere ao espaços públicos de utilização coletiva e zonas verdes, temos a destacar aos seguintes:

Parque Municipal

Este jardim está localizado nas traseiras do edifício da Câmara Municipal, sendo delimitado também pelo Largo 25 de Abril, Rua do Outeiro de São Pedro e Rua da Quintinha, faz também limite com as traseiras do Cineteatro da Misericórdia.

Está vocacionado como zona de recreio e lazer, pois encontra-se equipado com um parque infantil e, campo de jogos de basquetebol e um anfiteatro ao ar livre.

Está também dotado de um parque de estacionamento para viaturas ligeiras e de instalações sanitárias, bem como de bancos de jardim e iluminação pública que permite a sua utilização durante os períodos noturnos.



Figura 4 – Campo de jogos no Parque



Figura 5 – Parque infantil do Parque Municipal



Figura 6 – Bancadas do anfiteatro ar livre



Figura 7 – Banco jardim do Parque Municipal



Figura 8 – Parque de estacionamento



Figura 9 – Luminárias do Parque Municipal

Jardim Joaquim Maria Cabeça

Este jardim situa-se junto ao Largo 25 de Abril, sendo delimitado pela Rua da Quintinha e Largo da Republica e pelo quartel dos B. V. da Chamusca. É um local agradável pois encontra-se arborizado com árvores de grande porte que permitem sombras protetoras do Sol em períodos de altas temperaturas.



Figura 10 – Entrada para viaturas no Jardim



Figura 11 – Vista do Jardim J M Cabeça

O jardim apenas apresenta as árvores e duas mesas de merenda com bancos, sendo a restante área parque de estacionamento de viaturas ligeiras, estando pavimentado com cubos de granito e calçada de calcário, digamos que até é um dos melhores e mais procurados da vila da Chamusca pelo seu fácil acesso e proximidade a diversos serviços (CM Chamusca, repartição finanças, estação de correios, delegação da segurança social, etc.). Atualmente a principal funcionalidade é parque de estacionamento.

Jardim João de Deus

Este jardim situa-se junto ao largo João Deus, sendo delimitado pelo mesmo, é um local agradável pois encontra-se arborizado com árvores de porte médio que permitem sombras protetoras do Sol em períodos de altas temperaturas, está ajardinado com arbustos e zonas relvadas.

O acesso ao mesmo é efetuado por meio de escadas sendo a circulação no seu interior por caminhos pedonais calcetados com pedra calcária.

Está equipado com bancos de jardim e um coreto, onde é possível proceder-se à execução de atividades lúdicas ao ar livre.



Figura 12 – Vista da entrada do Jardim João Deus



Figura 13 – Vista do Jardim João Deus



Figura 14 – Vista coreto do Jardim João Deus

Rua General Humberto Delgado: Largo do Chafariz da Botica

Este troço da Rua General Humberto Delgado, que popularmente designam por Largo do Chafariz da Botica, é um local de convívio popular, onde se encontra incorporada a praça de táxis da Chamusca.

Este largo encontra-se em obra de requalificação, já em fase de conclusão com o objetivo de manter as características originais tais como o pavimento em calçada, a fonte do chafariz e as árvores existentes.

Serão aplicados novos equipamentos urbanos, nomeadamente bancos, papeleiras e um abrigo para a praça de táxis, irá ser também executado um estacionamento público com vista a melhorar as condições para a população e utilizadores.



Figura 15 – Vista Rua General Humberto Delgado- Largo, vulgo Largo do Chafariz da Botica

Largo da Misericórdia

Este largo localiza-se no ponto mais a Sul da ARU, é considerado a entrada da vila, envolve a Igreja da Misericórdia e faz fronteira com o edifício do Clube Agrícola, este é um edifício emblemático da Chamusca pois foi construído de raiz para ser a sede do grémio agrícola, continua a ser um local de encontro e convívio da população.



Figura 16 – Vista do Largo da Misericórdia



Figura 17 – Vista do Largo da Misericórdia

INFRA-ESTRUTURAS URBANAS, MOBILIÁRIO URBANO E REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS

No que se refere às **infra-estruturas urbanas** da ARU, temos a destacar as seguintes:

- Rede de drenagem de esgotos domésticos e de águas pluviais;
- Rede de distribuição de água;
- Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- Rede de Telecomunicações.

Rede de drenagem de esgotos domésticos (DOM) e de águas pluviais (PLU)

A ARU da Chamusca apresenta uma rede de drenagem de esgotos DOM e PLU, que a serve na totalidade, estando equipada com tubagens enterradas no solo, câmaras de visita, sargetas, sumidouros, e em alguns casos caixas de ramal domésticos no exterior dos edifícios, junto às vias de circulação. A sua exploração está a cargo da empresa Municipal Águas do Ribatejo, EM SA., no caso de esgotos DOM.



Figura 18 – Foto tampa rede DOM



Figura 19 – Foto tampa rede PLU



Figura 20 – Foto sumidouro PLU



Figura 21 – Foto sargeta rede PLU



Figura 22 – Foto caixa ramal DOM

Rede de distribuição de água (AG)

A ARU da Chamusca apresenta uma rede de distribuição águas que a serve na totalidade, está equipada com tubagens enterradas no solo, válvulas de seccionamento, caixas de contador, torneiras de ramal e bocas-de-incêndio, A sua exploração está a cargo da empresa Municipal Águas do Ribatejo, EM SA.



Figura 23 – Foto tampa válvula seccionamento rede AG



Figura 24 – Foto torneira ramal



Figura 25 – Foto boca de incêndio



Figura 26 – Foto caixa contador AG

Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública

A ARU da Chamusca apresenta uma rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, que a serve na totalidade, quer ao nível na via pública quer de espaços públicos. A sua distribuição é efetuada a partir de armários para cablagens que em grande parte estão dispostas aereamente, suspensas em postes ou nas fachadas dos edifícios, existem poucos casos em que as cablagens já se encontram enterradas no solo (ex: algumas travessias da Rua Direita São Pedro – EN 118).

A iluminação pública parte também de armários para as luminárias que sendo de diversos tipos, estão aplicadas nas fachadas dos edifícios ou em poste. A sua exploração está a cargo da empresa EDP Distribuição S.A.



Figura 27 – Foto armário distribuição



Figura 28 – Cablagens suspensas e luminárias aplicadas em fachadas



Figura 29 – Cablagens suspensas e luminárias aplicadas em postes fachadas

Rede de Telecomunicações

A ARU da Chamusca apresenta uma rede de telecomunicações que a serve na totalidade, nomeadamente telefone, no que se respeita fibra óptica tem vindo ser feito um esforço para que essa rede esteja distribuída por toda a ARU da Chamusca, no que se refere à TV por cabo a mesma não está à disposição sendo necessário a utilização de antenas parabólicas para obter esse serviço, em virtude da fibra óptica não estar ainda disponível.

A distribuição das telecomunicações já é efetuada em grande parte através de uma rede enterrada no solo onde o acesso à mesma é executado através de câmaras de visita, sendo que posteriormente existe distribuição e a ligação aos edifícios através da suspensão de cabos nas fachadas de edifícios.

A responsabilidade da gestão da infra-estrutura está a cargo da Portugal Telecom, S.A.



Figura 30 – Câmara de visita de telecomunicações

No que se refere às **mobiliário e equipamento urbano** da ARU, temos a destacar as seguintes:

No mobiliário equipamento urbano a ARU apresenta algum do equipamento necessário para garantir condições à população, nomeadamente bancos, papeleiras, suportes de bicicletas, bebedouros, parques/zonas de estacionamento, contentores de RSU e ECOPONTOS.



Figura 31 – Exemplo de banco



Figura 32 - Exemplo papeleira



Figura 33 – Exemplo de bebedouro



Figura 34 - Exemplo ponto RSU



Figura 35 – Exemplo de ECOPONTO



Figura 36 - Exemplo suporte bicicletas



Figura 37 – Exemplo de zona estacionamento

No que se refere à **rede de transportes públicos** da ARU, temos a destacar as seguintes:

- A rede de transportes públicos da ARU da Chamusca, resume-se à promovida por uma rede de autocarros da Rodoviária do Tejo, SA. e por táxis.

ESTRUTURA VIÁRIA

No que se refere às **vias de comunicação e circulação** da ARU da Chamusca, temos a destacar as seguintes:

Como já foi dito anteriormente a vila da Chamusca e sua ARU são atravessadas pela EN 118, via de comunicação mais importante local e talvez regional, e uma das mais importantes a nível nacional. Esta via permite a circulação e movimentação de pessoas e bens sendo atualmente a principal via de entrada e saída da Chamusca, vindo de Norte ou Sul, a EN 118 permite que a população da Chamusca possa deslocar-se para Norte em direção Torres Novas, onde tem um ponto de ligação com o A23 e A1, para Sul desloca-se na direção de Santarém onde tem ponto de ligação com o A13, A15, A8 e A1.

Esta é via utilizada pelos transportes públicos (autocarros ou táxis) da Chamusca.

No interior da ARU a circulação de veículos faz-se em ruas com um ou dois sentidos, devidamente sinalizadas, pavimentadas com betão betuminoso, o seu estado de conservação está entre o bom e médio existindo zonas onde o pavimento não se encontra degradado e existe outros locais em que já tem sinais de desgaste, com cortes e reposições motivados para reparar alguma zona mais degradada, ou por instalação de infra-estruturas no solo.

A circulação de pessoas no interior da ARU é efetuada na maioria da área em passeios de calçada, outras vezes em zonas destinadas à circulação de automóveis por falta de passeios ou por dimensões inadequadas.



Figura 38 – Vista da Rua Direita São Pedro/EN118



Figura 39 – Vista da Rua Direita São Pedro/EN118



Figura 40 – Vista de via circulação veículos com degradação no pavimentos por intervenções



Figura 41 – Vista de via pedonal, passeios em calçada.

Análise das principais problemáticas observadas no território

Verifica-se a necessidade de intervenções por forma a modernizar e uniformizar os espaços públicos verdes disponíveis na ARU da Chamusca, por forma a se mostrarem mais atrativos para os seus utilizadores.

ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Relativamente as equipamentos de utilização pública, constata-se que os mesmos não têm a dinâmica desejada de forma a atrair pessoas à sua utilização.

Exemplo disso é:

- O Parque Municipal que apresenta uma vegetação e arborização agradável, mas tem os seus equipamentos subtilizados, possivelmente necessitava de outros equipamentos e modernização de alguns para apoio ao local para que as pessoas que se deslocam ao jardim tenham algo mais para disfrutar, nomeadamente a criação de um parque de merendas como forma de melhora o seu uso.

O seu parque de estacionamento está subaproveitado, uma vez que existem alternativas com melhor localização e acessibilidades nomeadamente o parque do Jardim Joaquim Maria Cabeça.



Figura 42 – Banco Parque Municipal



Figura 43 – Bancada do anfiteatro danificadas

- O Jardim Joaquim Maria Cabeça, que apresenta uma arborização agradável, vê a totalidade do seu espaço destinado ao estacionamento de veículos, estando totalmente pavimentado, sem mais nenhum local ou tipo de vegetação ou equipamento urbano, não se justificando a existência das mesas e banco.

Este local dificilmente se tornará um local de lazer, em virtude da interação entre veículos e pessoas a não ser em períodos de fim-de-semana.



Figura 44 – Jardim Joaquim Cabeça sem vegetação de ajardinamento, verifica-se a quase totalidade da pavimentação da zona e sem equipamentos urbanos.

- O Jardim João de Deus apresenta-se com mobiliário urbano desadequado e sem homogeneidade, necessitava que os seus bancos e iluminação fossem renovados por forma a torná-lo um local ainda mais agradável à sua utilização, apresenta zonas pavimentadas com sinais de degradação e desgaste, necessita efetivamente de uma revitalização no pavimento com cuidados acrescidos devido às características históricas do mesmo e reparação dos lancis que fazem a separação entre as zonas pavimentadas e ajardinadas.



Figuras 45 | 46 | 47 – Jardim João de Deus, equipamentos urbanos não homogéneos



Figura 48 – Falta de equipamentos e degradação das zonas pavimentadas no Jardim João de Deus

- O Mercado Municipal é um dos equipamentos mais subaproveitados da ARU da Chamusca, pois o mesmo não tem uma atividade diária, que implica a deslocação dos moradores a outras superfícies comerciais para efetuarem as suas compras.

Este equipamento de relevância histórica e que funciona como uma referência central da vila da Chamusca importa requalificar podendo adquirir diversos usos: Além da natural vocação para funcionar como zona comercial, poderá ainda albergar acontecimentos culturais e desportivos. Para isso será necessário equacionar novas soluções de estacionamento na proximidade do atual mercado.

- O Cineteatro da Misericórdia, relativamente à atividade de cinema não apresenta expressão significativa apesar de ter uma capacidade para cerca de 300 lugares sentados.

Esta situação é provocada pelos hábitos de consumo da população mais jovem que se desloca para os Centros Comerciais mais próximos em busca não só da atividade do cinema mas também de outras que essas superfícies atualmente oferecem.

Para evitar este acontecimento poderá ser necessário dinamizar o local bem como a sua envolvente forma a torná-lo mais atrativo e competitivo.

INFRA-ESTRUTURAS URBANAS, MOBILIÁRIO URBANO E REDE DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Fazendo uma análise geral às **infra-estruturas urbanas** da ARU da Chamusca, consta-se que as mesmas estão “fatigadas”, ou seja muito próximas do fim do tempo da sua vida útil.

Deparamo-nos com infra-estruturas com uma utilização com cerca de 40 anos ou mais, onde os materiais estão fatigados e desgastados, exemplo da rede DOM, PLU e AG.

As redes DOM e PLU nem sempre são redes separativas, ainda funcionam como redes unitárias onde o custo de tratamento é maior devido ao encaminhamento de águas da rede PLU para EE's e/ou ETAR's.

A rede de distribuição de AG, também já tem uma utilização de mais de 40 anos em determinados locais, locais onde a sua distribuição ainda é efetuada por tubagens de fibrocimento, provocando algumas roturas na rede, devido à fadiga e perda de características.

A rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública é desadequada, pois a sua distribuição dentro das ruas da ARU é efetuada como se constatou através de cablagens suspensas em postes, fachadas e em luminárias de fachadas, situação de extremamente inestética que é efetivamente uma invasão e utilização de propriedade alheia para estabelecer um serviço indispensável.

Esta situação diminui os níveis de segurança, podendo colocar em risco os proprietários das habitações por exemplo, caso pretendam efetuar obras de conservação e restauro, devendo esta situação ser revista pela entidade gestora do serviço.

Fazendo uma análise às características **mobiliário e equipamento urbano** deparamo-nos com os seguintes problemas.

O mobiliário e equipamento urbano da ARU da Chamusca, não é uniforme, deparamo-nos com diversas tipologias e materiais, fruto das intervenções de revitalização urbana ao longo dos últimos anos.



Figura 49 – Banco de madeira



Figura 50 – Banco de pedra



Figura 51 – Banco de betão



Figura 52 – ECOPONTO/RSU subterrâneo



Figura 53 – Papeleira betão/inox



Figura 54 – Papeleira aço galvanizado pintado a cinza

Fazendo uma análise às características da **rede de transportes públicos** deparamo-nos com os seguintes problemas:

A rede de transportes públicos é francamente fraca, a ARU não é servida convenientemente ao nível rodoviário nem tão pouco ferroviário.

A nível rodoviário os horários são escassos a exemplo temos, horários dos autocarros da Chamusca – Santarém, no período da tarde verificamos que já não existem autocarros.

No entanto durante o período do ano letivo existe um reforço da oferta, uma vez que existe um protocolo entre a Câmara Municipal da Chamusca e a Rodoviária do Tejo, S.A., ou seja, os autocarros disponibilizados para os alunos também podem servir a população em geral nas condições normais.

ESTRUTURA VIÁRIA

Fazendo uma análise às características das vias de circulação deparamo-nos com os seguintes problemas.

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 o nível de tráfego tem-se intensificado nomeadamente de veículos pesados, que em alguns locais cruzam-se com dificuldade ou não se cruzam, obrigando á colocação de semáforos para obrigar a alternância de passagem de veículos.

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, 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 respetiva 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.



Figura 55 – Proximidade da Rua Direita São Pedro/EN 118 com o edificado da ARU.



Figura 56 – Via de circulação sem estacionamento delimitado.

Nas vias de circulação pedonais (passeios), em alguns dos locais os mesmos são demasiado estreitos, podendo colocar em conflito a circulação de peões com veículos, ou mesmo a sua inexistência, essa situação deveria ser corrigida por forma a diminuir ou sanar este constrangimento.



Figura 57 – Vista de passeio com dimensões reduzidas



Figura 58 – Vista de arruamento sem passeios

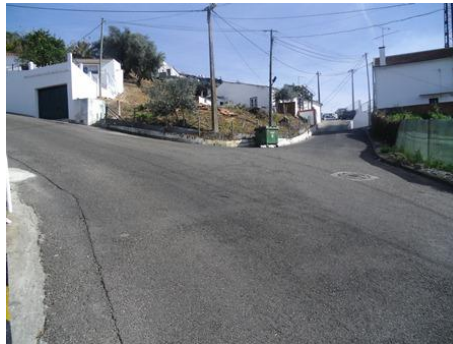


Figura 59 – Vista de arruamento sem passeios

Após a análise efetuada aos espaços públicos de utilização coletiva, zonas verdes, infra-estruturas, vias de comunicação e circulação, mobiliário e equipamento urbano, da ARU da Chamusca, conclui-se que será necessária uma reabilitação, revitalização para os modernizar e garantir uma melhor qualidade de vida à população autóctone e captar novos residentes, para dinamizar a vida na ARU da Chamusca.

10.2.2. Estado de Conservação dos Pavimentos

O espaço público existente na ARU, no qual se incluíram arruamentos, passeios, vias de circulação automóvel e praças, tem uma área total aproximada de **67 237,43 m²**, em que 3 513,43 m² (5%) está em excelente estado de conservação, 48 237,81 m² (72%) está em bom estado de conservação, 13 307,63 m² (20%) apresenta condições razoáveis, 1 373,44 m² (2%) em mau estado de conservação e 805,12 m² (1%) encontrava-se em obra.

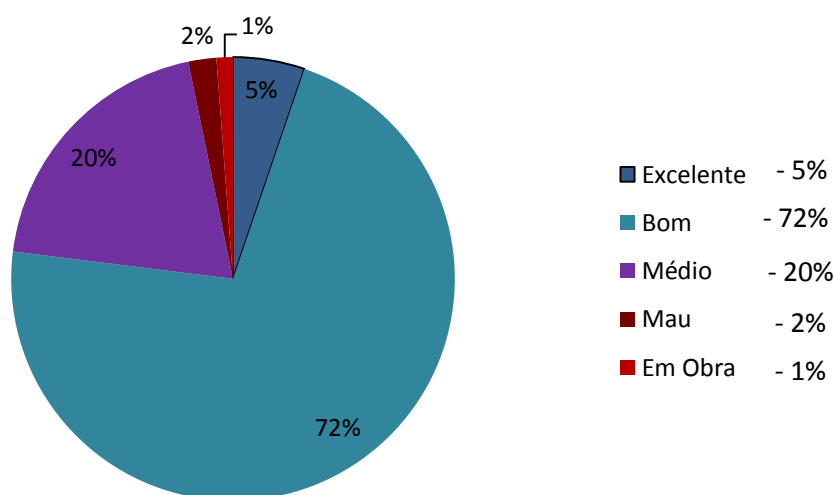
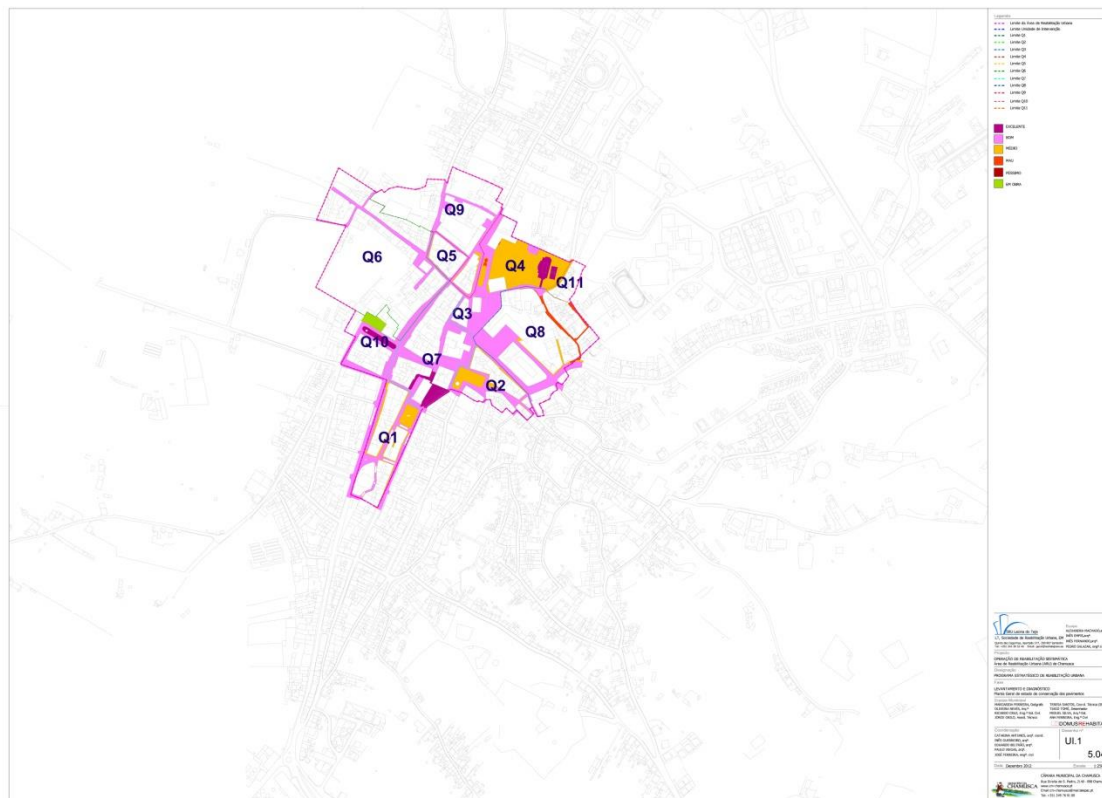
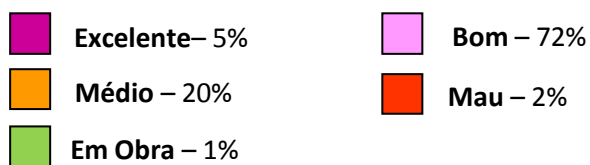


Gráfico 22. Estado de Conservação - Pavimentos

De seguida observa-se a Planta de Estados de Conservação dos Pavimentos (Anexo 1 – Plantas Gerais de Espaço Público - 5.04):



Planta 2. Planta de Estado de Conservação - Pavimentos



11. Conclusões quando ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO⁶

Começa a haver alguma preocupação com o espaço público, o que leva a ações visando a pedonização de alguns trechos de cidade, nos quais conflitos entre circulação automóvel e circulação pedonal leva ao encerramento pontual de vias ao trânsito automóvel⁷.

Nos anos 90 começa a reabilitação de fundo no espaço público, sendo progressivamente introduzidos, em Portugal, novos conceitos e experiências, que vão do fecho e pedonização de vias de trânsito automóvel à reabilitação de espaços existentes, e à construção de novos espaços públicos urbanos.

Atendendo inicialmente às novas necessidades funcionais das zonas, evoluem no final dos anos 90 para um conceito lúdico - cultural – funcional, em que são introduzidos e pensados novos conceitos e necessidades, porque as populações não se satisfazem com o simples uso de um espaço funcional disponível, mas esperam mais, que este as surpreenda, interagindo, educando, enfim as encante, proporcionando-lhes equipamentos, entretenimento, diversão, cultura – movimento – que é fator que mais caracteriza os tempos da contemporaneidade dos dias de hoje⁸.

⁶ In “Principais objetivos e soluções para a melhoria do espaço público”, MASCARENHAS LEMOS, Eduardo, 2010

⁷ Assim obras como a da baixa de Coimbra e de Lisboa, zona central de Viseu, centro histórico de Guimarães, Braga, Porto (Santa Catarina), centro histórico de Viana do Castelo, Figueira da Foz, Albufeira, Armação de Pêra, etc., entre outras, são ações que se vão desenrolar, em tempo, a partir dos anos 70 até aos dias de hoje (2010).

⁸ As experiências do espaço público no EUA dos anos 60, e da Europa nos anos 70 evoluíram nesse sentido. A escultura salta do pedestal e envolve-se com o cidadão provocando-o, orientando-o, interagindo e provocando-lhe sensações. O mobiliário público confunde-se com a escultura, a publicidade torna-se comunicação e o próprio chão que se pisa vai-se transformando de acordo com as necessidades, subindo, descendo, com piso mole, duro, pista para patins ou bicicletas, relva, areia, etc. Outras necessidades menos evidentes quando se pensa em termos de espaço público são desenvolvidas como prioridades. Estacionamento automóvel à superfície e coberto, transportes públicos, um sem número de mobiliário público de apoio, passeios rolantes, escadas mecânicas, elevadores, instalações sanitárias, quiosques, balcões de venda, cabinas telefónicas, bancos, candeeiros, sinalização, etc., são objeto de tratamento estético depurado. Os espaços públicos formais são redesenhados, pavimentados, arrançados, ajardinados, para que à expectativa do utente corresponda uma imagem de Europa, à qual

O espaço público assume hoje um requinte, uma depuração estética e tecnológica que chama, de novo, a atenção sobre si, atraindo a publicidade e a cinematografia, passando a palco e pano de fundo para ações de propaganda, divulgação e entretenimento, enfim, ao que sempre as caracterizou.

Assim a seguir ao processo de pedonização dos centros históricos, que se desenvolveu em Portugal sobretudo a partir dos anos 80, generalizado a partir dos anos 90 do século XX, década das infraestruturas urbanas das vias e dos equipamentos públicos, seguiu-se o programa dos parques, das praças e zonas pedonais. A primeira década de 2000 ficará, em Portugal, como a década do espaço público.

No caso da Chamusca, a resolução dos problemas existentes no espaço público, têm de ser desenvolvidos de um ponto de vista urbanístico, a partir da análise das morfologias sociais e urbanas. Na abordagem urbanística, estamos perante uma componente integradora do projeto em causa, mas com a função de explicitar um lugar público, de manifestação social e de afirmação política. A abordagem socio-urbanística da ARU integra no espaço público a noção de “não-lugares”⁹, pondo em causa a mera distinção entre público e privado, insinuando-se, com ambiguidade funcional e complexidade morfológica, no próprio tecido urbano.

Um aspeto relevante na Chamusca, é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção no espaço público (em prol desta aproximação física), deve criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os urbanos e mesmo os de outras escalas (como a intermunicipal). Paralelamente a esta necessidade, deverá ter-se particular atenção ao facto de a sociedade se ter alterado

tanto se deseja pertencer. Os espaços das crianças, os espaços dos adultos os espaços dos idosos são pensados de acordo com as necessidades. Dedicam-se grande atenção aos equipamentos públicos e ao espaço que os cerca, sobretudo aos espaços verdes, parques e jardins urbanos, nas suas respetivas escalas de quarteirão, bairro, parte de cidade, cidade e espaço metropolitano, para os grandes acontecimentos de massas.

⁹ A tecnologia, as infraestruturas e a função comercial determinam o contacto com lugares que supõem uma temporalidade que não é a própria do território sobre o qual se encontra localizado. São lugares de uma temporalidade e espacialidade difusas e desconectadas.

para um modo cada vez mais individual pelo que, os espaços públicos, ao constituírem-se como espaços de sociabilização da mesma, devem garantir um reforço do laço social.

Assim, os espaços públicos a reabilitar e/ou a criar na Chamusca deverão estar diretamente ligados, à componente de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município da Chamusca tem prementes. Aliás, a própria população residente no interior da ARU, tem essa preocupação e sensibilidade.

O presente programa estratégico estabelece assim que o uso dos espaços públicos mais tradicionais se adaptem às novas necessidades, fazendo com que os “antigos espaços” ofereçam atualidade e se modernizem de modo a não se tornarem vazios completos. Ou seja:

a) Espaço público para as pessoas: Acessibilidade, mobilidade, fluidez, transparência e normalização

Como princípios definidos para a política de intervenção no espaço público da zona antiga da Chamusca, sugere-se a eliminação de barreiras arquitetónicas e de barreiras visuais, a utilização de materiais neutros, refletivos ou transparentes, assim como a criação de novos circuitos pedonais, fazendo, sempre que possível, ligações às vias principais.

Estes princípios permitirão que partindo de um desenho de um modelo de intervenção de rua, se repita, adaptando-se em tipologias pré definidas, sem que seja necessário diferenciar, caso a caso, vias pedonais, vias de circulação automóvel, rampas, iluminação, etc., possibilitando a sua aplicação generalizada – tipo, a parte do núcleo antigo, dando-lhes unidade formal, sem os descaracterizar.

Este fato leva a que os espaços públicos intervencionados na Chamusca, devam ser concebidos de forma a oferecer ao utilizador um ambiente agradável, com vegetação e mobiliário público adequado ao espaço e às necessidades de todos, com uma iluminação noturna eficaz que assegure um elevado nível de segurança.

b) Eliminação de Barreiras Arquitetónicas

Um princípio aplicado na política de espaço público é a eliminação de barreiras arquitetónicas na reabilitação urbana. Assim na reabilitação das zonas de circulação pedonal na ARU da Chamusca, devem ser introduzidas, rampas, passadiços, elevadores, etc., de forma a facilitar a utilização do espaço público por deficientes e demais utilizadores.

c) Criação de marcos e pontos de referência

A perceção da vila da Chamusca e a sua visualização tem limites. Para lá de uma certa dimensão é impossível conceber o espaço e a sua estrutura. Criam-se então ilhas na memória e percursos referenciados, física e temporalmente, por objetos arquitetónicos ou naturais, configurações, e espaços de tempo que se demora a percorrê-los. Elaboram-se mapas mentais que ajudam o indivíduo a geo-referenciar-se. Esta imagem mental demora a formar-se; necessita de referências, memórias urbanas, que permaneçam de maneira a configurar o espaço, dotando-as de capacidade de orientação, caracterizadoras do espaço e dos mapas mentais de forma a reconhecerem o território.

d) Zonas verdes

Valorizar o espaço público com elementos físicos ou arbóreos, configurando o espaço, identificando-o com um determinado lugar. No caso da Chamusca, devido à quase ausência de elementos arbóreos, no espaço público, dever-se-á implementar pontualmente alguma vegetação.

Assim, todo o ato de planeamento em sede de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca, deve prever o diálogo entre os edifícios e o domínio público, entre o cheio e o vazio, entre o organismo edificado e os espaços que gera à sua volta, uma vez que toda a condição que reduza o uso dos espaços públicos é contrária à sua natureza.

O objetivo principal é melhorar a imagem do núcleo antigo, a sua acessibilidade e circulação, utilizando o espaço público de forma a criar identidade própria, com uma linguagem contemporânea, e manter uma imagem e identificação que os monumentos sempre ofereceram aos cidadãos, monumentalizando o conjunto de edifícios notáveis ou significativos, fatos urbanos do centro histórico, requalificando o espaço público.

Na Chamusca, a decisão deverá resultar de uma devida programação destes espaços, com base na adequação procura/oferta que conclua, pela requalificação dos espaços públicos urbanos (de modo a que possam desempenhar, novamente, um papel de destaque na sociabilização urbana) e criação de novos espaços.

Poder-se-á também utilizar espaços que possuem capacidade de adaptação a outras finalidades e funcionalidades, reconvertendo e quando possível adaptá-los ao imprevisto, pois quanto mais versáteis mais atuais eles são e mais utilizados serão numa sociedade em mudança constante.

3.1. POTENCIALIDADES

Apesar dos condicionalismos até então apresentados, a vila também tem aspetos positivos, que potenciam a utilização do espaço público de forma mais equilibrado e harmoniosa, tornando-se num espaço de grande atratividade à sua ocupação nas suas diferentes vertentes.

A vila da Chamusca bem como a ARU primam pela proximidade ao Rio Tejo, característica que deverá ser encarada como pólo de atração de atividades de recreio e lazer em locais apropriados:

- Porto da Mulheres, localiza-se fora da ARU, junto ao Rio Tejo sendo a sua conexão à ARU efetuada pela Rua Dr. Armando Cumbre e Avenida Dr.º Isidro dos Reis até à margem do rio onde nos deparamos com uma zona de lazer, que dispõe de parque de estacionamento, parque de merendas, circuito de manutenção ao longo do dique Nossa Senhora das Dores, vulgo “tapadão”.



Figura 60 – Vista área da vila Chamusca, caracterização da paisagem, proximidade e conexão ao Rio Tejo.

ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

A ARU da Chamusca apresenta arruamentos em forma de largos, são uma característica urbanística própria, a exemplo disso temos os seguintes:

- Largo da República, junto dos B. V. Chamusca, Escola e Unidade de Cuidados Continuados da Misericórdia;
- Largo 25 de Abril, junto da Câmara Municipal e do Parque Municipal;
- Largo João de Deus, junto do Jardim João de Deus;
- Largo Vasco da Gama, junto à Biblioteca Municipal e a Igreja Matriz da Chamusca



Figura 61 – Vista Largo Vasco da Gama



Figura 62 – Vista Largo 25 de Abril



Figura 63 – Vista Largo João de Deus



Figura 64 – Vista Largo da República

Parque Municipal

O jardim apresenta características topográficas próprias, ou seja, está situado numa encosta com inclinação acentuada, pelo que a presença de caminhos pedonais que “serpenteiam” no seu interior, permitem o acesso aos vários locais do mesmo, de forma a quem pretenda frequentar, possa usufruir das sombras proporcionadas pelas árvores de grande porte existentes protegendo-nos do sol na época das altas temperaturas, garantindo momentos agradáveis de lazer.

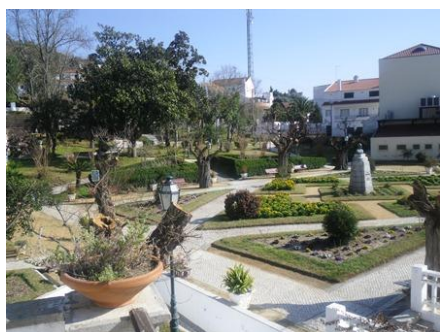


Figura 65 – Vista geral do Parque Municipal

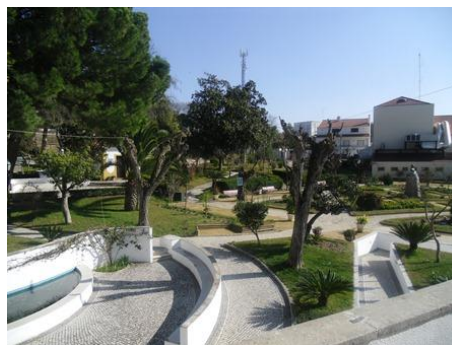


Figura 66 – Vista geral do Parque Municipal

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Biblioteca Municipal

A Biblioteca Municipal situa-se no largo Vasco da Gama, este equipamento foi recentemente construído, sendo moderno, funcional e está equipado com equipamentos capazes de corresponder às necessidades da população, tem diversas funcionalidades, desde a disponibilidade de livros, sala de informática com internet, salas de ocupação de tempos livres, salas de estudo e leitura, é um equipamento de grande valor patrimonial para a vila e ARU da Chamusca.



Figura 67 – Vista da Biblioteca Municipal



Figura 68 – Vista da Biblioteca Municipal

Mercado Municipal

O mercado municipal da Chamusca, situa-se no centro da Vila da Chamusca, mais a sul da ARU, está delimitado pela Rua Câmara Pestana, Travessa do Prior, Rua Miguel Bombarda e Rua do Regedor.

É um equipamento ao qual se deve dar importância, pela sua característica, centralidade e peso na arquitetura local.

Verifica-se que, embora seja um mercado municipal não tem quase nenhuma dinâmica comercial diária no seu interior, mas pelo exterior é possível aceder aos serviços de entidades e instituições que estão a desenvolver a sua atividade em instalações específicas do mercado, exemplo disso são:

- Associação Chamusca Basket;
- Associação de Caçadores Mirones da Natureza;
- Entidades privadas de comércio a retalho alimentar e não alimentar.



Figura 69 – Vista do Mercado Municipal



Figura 70 – Vista entrada Mercado Municipal

Cineteatro da Misericórdia

O Cineteatro da Misericórdia, situa-se junto no Largo 25 de Abril e junto ao jardim Joaquim Maria Cabeça, logo é um equipamento privilegiado pela proximidade de estacionamento existentes no Largo 25 de Abril, como os do Joaquim Maria Cabeça, são instalações imponentes e com capacidade e características para a realização e apresentação de espetáculos culturais, lúdicos etc., em recinto fechado.

As atividades que o Cineteatro atualmente promove são atividades direcionadas à promoção da cultura tradicional do Município da Chamusca, por exemplo, espetáculos de fado, grupos de teatro amadores com carácter de representação dramática e musical.



Figura 71 – Vista do Cineteatro Misericórdia

Edifício Centro Regional de Artesanato - Espaço multiusos (Pólo de incubação do centro de empresas e galeria de exposições)

Espaço multiuso (Pólo de incubação do centro de empresas e galeria de exposições), situa-se em frente ao edifício da Câmara Municipal, na Rua Direita de São Pedro, sendo delimitada por essa rua e pela Travessa Julião Mascarenhas, trata-se de um equipamento e espaço de valor cultural e patrimonial.

Este espaço está interligado com o Centro de Empresas da Chamusca, possibilitando às empresas que se pretendem sedear e desenvolver a sua atividade na Chamusca, usufruindo de condições mais vantajosas.

Neste espaço também se desenvolvem diversas atividades artesanais, nomeadamente exposições de peças de artesanato, pintura, escrita, restauro e até demonstrações ao público da execução dessas mesmas artes, de forma a dinamizar e interligar e induzir na população o gosto pela arte e cultura local.



Figura 72 – Vista Geral



Figura 73 –Edifício Centro Regional de Artesanato

12. Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO

(orientações para a definição da estratégia e modelo de intervenção)

O processo de reabilitação da zona antiga da Chamusca pressupôs o conhecimento prévio do território, a partir da análise multifuncional da área de estudo (ARU), de modo a apreender as relações de interligação e interdependência com a *urbe*.

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundaram o conhecimento das “macro-patologias” do tecido urbano e foram particularmente relevantes para as estratégias de intervenção definidas. Revelaram, desde já, as carências e desequilíbrio funcionais ao nível dos usos dos espaços (habitação, comércio, serviços, equipamentos, etc.) e dos fluxos pedonais e viários, trânsito e estacionamento.

Assim, a estratégia de reabilitação vinculará, num primeiro nível, propostas concretas e quantificadas de reequilíbrio das funções urbanas fundamentais, sustentadas no conhecimento do tecido urbano da Chamusca e na sua compatibilização com as zonas rurais envolventes. Os espaços públicos e, por inerência, os conjuntos edificados que se definem e integram, apresentam uma hierarquia ainda pouco planeada que é parte integrante e indissociável do legado patrimonial existente.

A reabilitação dos espaços públicos terá como objetivo vincar essa hierarquia e, em alguns casos, restabelecê-la, além de melhorar as condições da sua fruição pela renovação dos pavimentos, infraestruturas, mobiliário urbano e sinalética. Os elementos de arte urbana presentes, por vezes também com carácter patrimonial, serão considerados neste contexto da reabilitação dos espaços públicos, bem como na vertente da recuperação do património edificado quando a este estiverem afetos.

Encontrados assim os parâmetros globais de reabilitação urbana, provenientes do Diagnóstico efetuado na ARU da Chamusca e das diversas “áreas urbanas homogéneas”, bem como as suas relações com a envolvente, próxima e remota, foram estabelecidas as condições de enquadramento para estabelecer as Opções Estratégicas a desenvolver na ARU, nomeadamente as descritas no capítulo que se segue [“Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana” (conforme o artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)], onde se encontram representadas as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne à política de habitação (direcionada para o arrendamento urbano), acessibilidades, equipamentos, infraestruturas e espaço público, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a refletir os interesses públicos relevantes.

Com a permanente preocupação de envolvimento da população residente ou com atividade profissional na Chamusca, este documento teve em consideração a necessária dinâmica participativa que a todos os envolvidos caberá promover e incentivar. Assim, este Programa Estratégico, assentando numa operação de reabilitação urbana sistemática, estabelece diversos níveis de concretização, que devem ser comunicados aos proprietários diretamente envolvidos – na fase de execução do programa - para que com eles se encontrem mecanismos de posterior intervenção célere e eficaz.

Com o presente Programa Estratégico, e o conhecimento da realidade urbana que constitui a Chamusca, determinou-se uma focalização num conjunto de intervenções de reabilitação que ora se planeiam, cujos princípios orientadores são:

1º privilegiar uma escala de intervenção diferente da geralmente considerada em reabilitação (agora o conjunto edificado em detrimento do imóvel individualizado);

2º aplicar uma visão sistémica do objeto de reabilitação, considerando, naturalmente, a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas igualmente a dimensão cultural, ambiental e social, financeira e económica.

Privilegiando a perceção da intervenção no seu conjunto, pela maior valorização urbana que daí resulta, permite-se um salto qualitativo importante: a transição da recuperação estrita do edificado para a revitalização funcional, dos usos, das acessibilidades, do espaço público; o passar das preocupações, legítimas e prementes, de segurança, estabilidade e salubridade, para uma visão integrada e estrategicamente pró-ativa, que reflita sensibilidades culturais e ambientais, a defesa dos residentes tradicionais e comerciantes, e incorporando fatores de correção no mercado.

12.1. Princípios Técnicos de Intervenção

O património arquitetónico, seja ele de que tipo for, estará sempre sujeito a intervenções periódicas a fim de se salvaguardar a sua preservação física. Portador de uma mensagem histórica, cada objeto é único e produto de uma época, de um estilo, de uma visão social ou, muitas vezes, de uma simples necessidade prática.

Constituídos por materiais e técnicas diferentes, é em si um espelho das tradições, das possibilidades e do desenvolvimento técnico/social, servindo como simples infraestrutura ou onde uns habitaram e outros trabalharam, muitos chegaram aos nossos dias alterados, desprezados e a maioria com um futuro muito incerto.

Com este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretende-se preservar o conjunto edificado, encarando o processo em si como um processo contínuo, tendo em consideração que o mesmo chegou aos nossos dias, com um relativo grau de autenticidade, são aqueles que foram considerados como tendo sofrido intervenções coerentes, normalmente restringidas ao absolutamente necessário, executadas com

materiais e técnicas tradicionais de origem (ou compatíveis), e ainda aquelas cuja finalidade e cujo uso nunca foram alterados nem interrompidos.

Continuidade é, pois, um dos termos chave do presente Programa Estratégico.

Primeiro, porque encara o ato de intervir como um travão ao longo dos anos sobre a degradação física do edificado existente na ARU da Chamusca e, em segundo, porque gera a preservação dos conhecimentos sobre métodos e materiais, um círculo fechado onde os efeitos positivos são consideráveis e tendem a atuar como “vacina” efetiva contra destruições ou falsificações.

As atuações a realizar na intervenção no edificado inserido na ARU da Chamusca, podem ser, entre outras, uma simples **manutenção**, uma **modernização**, uma **reabilitação** total, uma **mudança de uso**, alterações de plano, acréscimos, etc.

O “objeto” que vai sofrer uma intervenção será sempre respeitado como um testemunho e portador de uma história da qual os seus valores materiais, técnicos, arquitetónicos, artísticos ou outros, nunca devem ser separados ou ignorados.

Deste modo, na fase posterior à aprovação desta Operação de Reabilitação Urbana e, com aplicação dos Instrumentos de Execução (antes de qualquer intervenção), será sempre realizado um estudo planeado que permitirá identificar o que se pretende fazer: criação e/ou caracterização do programa funcional, levantamento detalhado do imóvel, levantamento de patologias, etc. Para que a resposta a estas questões, apareçam sempre antes da intervenção e nunca depois.

Uma fase de planeamento cuidadoso é imprescindível, previamente a qualquer intervenção prática. Esta será sempre executada por profissionais competentes e conhecedores sobre a matéria.

12.2. Reabilitação Integrada

O Programa Estratégico da ARU da Chamusca, encontra-se amplamente direcionado para a viabilização e rentabilização arquitetónica, económica, social e financeira da intervenção, beneficiando da utilização dos recursos financeiros existentes ou para ele criados. Deste modo, as intervenções a realizar, passam a ser necessariamente uma atividade de gestão integrada e sustentada.

Com base nestes pressupostos, pretende-se apostar na intervenção neste núcleo urbano, não somente como uma recuperação física, mas como uma reabilitação integrada, que consiste na preservação da linguagem arquitetónica do objeto em estudo, criando condições de habitabilidade adaptadas às necessidades da população atualmente residente.

Isto porque a terapêutica ideal a aplicar neste caso, não se irá centrar apenas no edificado em si, mas também na sua ambiência, isto porque ao se intervir, automaticamente dever-se-á ter em atenção o contexto em que está inserido. Se admitirmos que **o ser implica conhecer**, seremos obrigados a aceitar que **a razão do ser é relativa ao meio**, que socialmente se transforma em cultura. **Foi assim indispensável desenvolver o Programa Estratégico, potenciando as capacidades individuais e coletivas do cidadão residente.**

Mais que um instrumento, este Programa Estratégico é sem dúvida um mecanismo inovador para que venha – com o seu poder legal - defender os homens e os territórios onde vivemos. Se a reabilitação é muito mais uma cultura que um conjunto de projetos, também a base de toda e qualquer inovação se encontra necessariamente na identificação e escolha dos valores e dos princípios que servirão de referência a este ato de intervir. Todas as inovações começam e terminam pelo Homem e com o Homem. Elas não estão nas tecnologias mas sim na maneira como nós as utilizamos e as pomos ao serviço das pessoas.

12.3. Reabilitação Sustentada

No sentido de intervir com bom senso e de forma equilibrada e sustentada, pretende-se valorizar e favorecer:

- Os "recursos dos edifícios";
- Os "recursos do núcleo urbano";
- Os "recursos de identidade local".

Esta sustentabilidade favorecerá a relação do construído com a paisagem:

- Baseando-se em fatores dinâmicos de competitividade;
- Valorizando as potencialidades específicas dos imóveis e da sua localização;
- Promovendo a qualidade ambiental;
- Promovendo a conservação e valorização do edificado arquitetónico.

As ações sustentáveis constituem uma decisiva alavanca para a atuação deste Programa Estratégico, assumindo-as como um produto que **privilegia a qualidade em detrimento da quantidade**, sujeitando a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção procurando implementar formas de **gestão pró-ativa**, para além da clássica gestão reactiva.

Acima de tudo o Programa Estratégico pretende implementar neste território “esquecido” a: Promoção e Valorização.

Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, **a criação de uma Bolsa de Arrendamento**, que mais à frente se explica, através de uma ampla divulgação das medidas de incentivo que suportam tal apelo.

É com esta perceção de emergência de inovações, que o Município da Chamusca, através da LT – SRU, E.M, pretende ir mais além, ampliando o conceito de **Programa Estratégico** e criando um **Programa Estratégico Integrado e Sustentado para a ARU da Chamusca**.

ARU DA CHAMUSCA | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO – MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

(de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



13.

ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DA CHAMUSCA

O desafio que se coloca à Chamusca é, em traços gerais, o de criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, seja numa área com características eminentemente rurais, zelando sempre pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que supram as expectativas de um modelo de vida ativo e com qualidade.

É vital promover a revisão do Plano Diretor Municipal da Chamusca, apostando na qualificação das áreas urbanas, na densificação e colmatação das áreas centrais dos aglomerados urbanos em geral e numa ocupação menos densa em áreas de expansão de níveis mais baixos da hierarquia dos aglomerados.

13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento da Chamusca e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

É neste contexto que se enquadra a proposta de criação de uma **Bolsa de Arrendamento Urbano no interior da ARU da Chamusca**, introduzindo uma dinâmica importante de captação de população com o perfil necessário para a mudança que se pretende operar, atraída pela combinação de dois dos principais vetores explicativos da qualidade de vida: a atratividade induzida por um território que oferece a perceção de que o estilo de vida urbano interage facilmente com o meio natural envolvente, e a atratividade induzida por um território com forte vocação laboral e disponibilidade de postos de trabalho.

A idade, a estrutura familiar, o nível de instrução e o poder de compra influenciam decisivamente o tipo de procura, o tipo de habitação a promover e o dimensionamento e programação de equipamentos.

A existência de um ambiente descongestionado, a possibilidade de oferta de zonas comerciais de proximidade, a existência de espaços de circulação funcionais e de espaços públicos agradáveis, os níveis de dotação e as valências disponibilizadas em termos de equipamentos de utilização coletiva, são fatores que pesam na decisão de fixar residência.

Facilmente se percebe o ciclo virtuoso que se estabelece quando um território oferece um mercado de trabalho com opções de emprego e um modelo residencial atrativo (Bolsa de Arrendamento prevista para a ARU). Trabalhar e residir num território com estas características introduz padrões de densidade e massa crítica que conferem consistência acrescida às dimensões explicativas da qualidade de vida percebida, nomeadamente pela justificação que oferecem à abertura de novos espaços comerciais, de serviços e de lazer, eles próprios fortemente conotados com os vetores de modernidade e urbanidade exigidos pelos conceitos modernos de vivência.

ARU DA CHAMUSCA | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com a alínea a) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



14.

DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

As necessidades de renovação e revitalização na zona antiga da Chamusca, colocaram-se com mais insistência no último quartel do século XX, principalmente devido ao declínio da atividade agrícola na região da lezíria. Apesar de no contexto europeu as experiências de intervenção em zonas degradadas ou em degradação e as “políticas” que as suportam serem inúmeras e diferenciadas, desenvolve-se hoje um largo consenso sobre alguns dos princípios orientadores dessas políticas.

Programas como o *Neighbourhood Renewal Strategy*, em Inglaterra, nascem da tradição do compromisso social do Estado junto das populações desfavorecidas das grandes cidades, e remontam aos movimentos reformistas urbanos do início do século XX, passando posteriormente pela racionalização das medidas de ajuda à regeneração (*Single Regeneration Budget Programme*, 1994), até à fase atual, quando em 1997, a chegada ao poder do *New Labour* levou à criação de uma unidade dedicada à exclusão social (*Social Exclusion Unit*) que procura dinamizar a reflexão estratégica sobre a revitalização nos bairros urbanos mais desfavorecidos.

Nesse cenário, a política urbana e territorial passou frequentemente a discutir-se como negociada e negociável entre o sector público e os agentes privados, entre a procura de uma economia global e as exigências do território local. As instâncias públicas adotaram um papel de subsidiariedade com facilidades fiscais ou flexibilidade no planeamento, até à eventual participação ativa no comércio especulativo do solo, afetando, inclusive, as propriedades públicas.

A economia internacional evoluiu para um modelo de *economia global*, onde as cidades e as regiões urbanas foram fortemente influenciadas e, o caso da Chamusca não fugiu a esta tendência, tendo sofrido repercussões ao nível das:

- **mutações económicas:** emergência de novas formas de relação com o trabalho e precarização dos percursos individuais, desconexão entre o económico e os territórios, predominância de um regime internacional com hegemonia do capital financeiro, mobilidade de capitais e desconexão progressiva entre território de produção de riqueza e território do consumo;
- **mutações sociais:** fragilização e fragmentação da família, aumento das desigualdades de mercado, diversificação crescente das trajetórias individuais, envelhecimento da população, aumento das mobilidades populacionais.

Do ponto de vista dos processos, as políticas territoriais no Concelho da Chamusca não ficaram à margem da tendência generalizada do **aumento da competitividade, da procura da inovação e da mercantilização dos valores fundiários e imobiliários, refletindo-se em fatores como:**

- 1) o desenvolvimento da **planificação estratégica, enquanto articulação entre agentes públicos e privados e a multiplicação das parcerias e equipas de gestão como meio de agilizar e flexibilizar a gestão das questões territoriais;**
- 2) o desenvolvimento de **políticas de marketing e promoção territorial aumentando a competitividade entre cidades no conceito de um mercado global.**

Pela emergência imposta pelo mercado globalizado, a pretensão de criar esta Área de Reabilitação Urbana, surge da necessidade urgente de valorizar a acessibilidade e o simbolismo das áreas conhecidas como tradicionais ou históricas, contrariando as descontinuidades e os limites internos ao crescimento e à expansão económica,

acompanhando a consolidação do desenvolvimento sustentável, dos movimentos comunitários e ambientalistas.

O que no fundo se pretende definir é uma revitalização no contexto do planeamento estratégico para a vila da Chamusca, como forma de contrariar o *urban decline*, processo que tem vindo a aumentar a deterioração e o declínio do seu centro tradicional. **A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da zona antiga da Chamusca, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

14.1. REABILITAÇÃO da zona antiga da Chamusca

A renovação implica um tratamento do tecido edificado e, por consequência, do tecido social e económico. A reabilitação não representa a destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, ou seja, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana.

Trata-se de readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial no qual se fazem duas intervenções complementares:

- **no edificado** (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a dos outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos. Além disso, a reabilitação urbana não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o restauro estrito de outros, a construção de novos, etc., do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos;

- **na paisagem urbana** (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.

Será dado especial cuidado ao processo de reabilitação, com a adoção de metodologias rigorosas, equipas preparadas, parcerias eficientes e participação alargada. Este processo pode facilitar algumas etapas complexas da reabilitação, como o realojamento provisório das populações residentes e a celebração de acordos com os proprietários.

Preocupações com o património histórico-arquitetónico e com a manutenção da população da zona antiga da Chamusca comandará sempre a forma de intervenção urbanística neste local.

Quando uma determinada intervenção ocorrer, optar-se-á pela lógica de reabilitar o que existe, evitando a todo o custo que a operação de reabilitação física acarrete processos de expulsão dos habitantes atuais e a sua substituição por outros provenientes de outras camadas sociais. *“A reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e pela coletividade”*.¹⁰

O processo de reabilitar o “ambiente construído”, será sempre assumido como um objetivo de atuação rápida, eficaz, integrada e sustentável, guiado, nas suas linhas gerais, pela estratégia que tem vindo a ser defendida na Comissão Europeia.

¹⁰ Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

Já em **1998** a Comissão Europeia adotou a Comunicação “Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Ação”, onde aponta a reabilitação das áreas urbanas degradadas e a melhoria da qualidade do ambiente construído como objetivos a atingir pela União Europeia. Este documento sublinha a necessidade das ações de reabilitação urbana serem realizadas de forma integrada e de se tornarem numa componente essencial das políticas locais de planeamento. Em **2001**, a Resolução do Conselho da União Europeia “Sobre a qualidade arquitetónica em ambientes rurais e urbanos” dá indicações no sentido de que a dimensão cultural e a qualidade do tratamento físico do espaço sejam tidas em conta nas políticas europeias de coesão, e sublinha a importância de defender o elemento cultural e patrimonial.

Na comunicação da CE “Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: Um quadro de ação”, o desenvolvimento cultural e o património são apontados como fatores cruciais para a vitalidade das cidades e para o seu **desempenho económico**.

A reabilitação da zona antiga da Chamusca é assumida pelo Município como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo, na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública – equipamentos e infraestruturas.

De igual modo será vital desenvolver esforços no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído.

A revitalização da imagem da zona antiga da Chamusca, é um facto fundamental para o reforço dos laços de identidade da população e para a coesão social. Com o presente Programa Estratégico, a **reabilitação integrada desse tecido tradicional / histórico** emergirá como uma via privilegiada para atingir estes objetivos, agindo-se de forma concertada sob os aspetos físicos, culturais, sociais e funcionais do tecido urbano, recorrendo a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

A necessidade de aplicar um projeto de desenvolvimento sustentável nesta zona, constitui-se como uma inelutável prioridade, particularmente no que diz respeito às necessidades da urbanização em conflito com a conservação dos recursos e proteção ambiental. Na complexa interação das diferentes forças e pressões que dão origem aos problemas urbanísticos, o papel do ordenamento e gestão do território é crucial.

Para uma política de desenvolvimento sustentável, que assegure o bem-estar da população da zona antiga da Chamusca a longo prazo, e defenda o património que deixamos às gerações futuras, a reabilitação do núcleo urbano tradicional assume uma grande importância. **O património edificado é, em si próprio, um recurso finito e insubstituível e a sua destruição é um dano irreversível.**

Por outro lado, **a crescente perda de solos em favor da urbanização nova justificou a necessidade de uma abordagem sistemática à proteção e racionalização do uso dos solos, sendo a reabilitação do tecido já construído e consolidado uma alternativa à ocupação humana extensiva e ao consumo desnecessário de recursos não renováveis.**

14.2. RENOVAÇÃO da zona antiga da Chamusca

O conceito da **renovação urbana** é marcado pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana.

A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala, de transformação integral. Implica, por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas:

- **dimensão morfológica** (forma da cidade e da paisagem);
- **dimensão funcional** (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas);
- **dimensão social** (esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes).

Estas operações têm um carácter zonal destacado e tornam-se geralmente “**áreas de renovação**” ou “**sectores de renovação**”, como a *City Londrina* nos anos 80, a renovação de Berlim reunificada no início dos anos 90 ou a frente marítima de Barcelona desde os anos 80 e ainda a decorrer.

Obviamente a adoção deste conceito para a zona antiga da Chamusca será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

14.3. REQUALIFICAÇÃO da zona antiga da Chamusca

A vontade na criação da ARU da zona antiga da Chamusca decorre, em grande parte, da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a (re)organização de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade desta zona da vila da Chamusca (sendo frequentemente apelidada de “política de centralidade urbana”).

A criação da ARU e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos

relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

Esta requalificação urbana terá sempre um carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e estará principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território, e, claro está, para um melhor desempenho económico.

14.4. REVITALIZAÇÃO URBANA da zona antiga da Chamusca

O conceito de “revitalização” é abrangente e engloba todos os outros anteriormente descritos, e consiste em “dar nova vida” ou trazer “de novo a vida” a uma zona do território inanimado há muito.

Esta é uma faceta inovadora no nosso País e será integrada no processo estratégico assumido pelo Município da Chamusca. Tal consiste:

- na atração de esforços de todo o tipo – económicos, institucionais e sociais – quando se vai iniciar uma operação de revitalização;
- na comunicação de todos os progressos da operação de revitalização urbana e criação de consensos em torno da sua evolução futura, que é uma condição *sine qua non* de todo o processo de revitalização – é tão importante concretizar objetivos, como dar-lhes visibilidade na coletividade e fazer a coletividade participar deles.

As políticas de promoção urbana estarão sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização da zona antiga da Chamusca e cobrirão

atuações como o *fund-raising*, o marketing, e o novo *branding* urbano e territorial. Face à implementação de muitos programas desenvolvidos nas últimas décadas, centrados na promoção dos centros históricos e áreas com uma herança turístico-cultural, as experiências mais interessantes giraram em torno de uma carta de apresentação que sintetiza os objetivos, associados a uma REVITALIZAÇÃO.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessa neste documento delimitar o “pacote das ideias” para a intervenção (cfr. capítulo “Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana”), ou os principais consensos sobre os conceitos aparentados, o que nos permite, por um lado, distanciarmo-nos deles e, por outro lado, redefinir o nosso próprio posicionamento. Sendo mais sucintos, todos os conceitos atrás apresentados e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, irão integrar-se numa intervenção mais vasta de REVITALIZAÇÃO URBANA.

É neste contexto conceptual, de diferentes modelos de intervenção (raramente indissociáveis na intervenção face a um território), que se centra a necessidade de criar uma Operação de Reabilitação Sistemática para a ARU da Chamusca.

A palavra de ordem será sempre **INTEGRAR**:

- **dimensões de intervenção;**
- **funções urbanas;**
- **habitantes;**
- **novas funcionalidades;**
- **parceiros e recursos.**

Nesse contexto, a revitalização da zona antiga da Chamusca assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa e sinérgica.

A presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, traduz-se numa intervenção de médio e longo prazo, de padrão eminentemente relacional, assumindo e promovendo os vínculos entre o território, atividades e pessoas.

Esta intervenção dar-se-á a 3 níveis diferenciados, em interdependência na estratégia da intervenção, na sua implementação, financiamento e modelo de gestão, considerando:

1. o desempenho económico e financeiro (*economic viability*);
2. a sustentabilidade física e ambiental (*environmental responsibility*); e
3. a coesão social e cultural (*social and cultural equity*).



Fonte: DomusReHabita, Lda. – Modelo de Governação Urbana

A revitalização urbana obriga a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições sócio-económicas ou no quadro de vida de um determinado território, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. **A sua atuação não é rígida, mas**

adapta-se à realidade do território nas quais vai intervir, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Conforme se demonstrará *infra*, a consideração para a ARU da Chamusca, ficará sujeita a uma revitalização urbana, o qual irá ainda integrar duas dimensões fundamentais:

1. a lógica do **lugar**;
e
2. a sua **inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial**, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica.

A **lógica do lugar** sublinhará as intervenções enquanto atuação de proximidade, reforçando a mobilização e a participação dos diferentes atores deste espaço fisicamente delimitado, numa lógica de ação concertada.

A **lógica sistémica** privilegiará a cooperação entre diferentes escalas e territórios, ou seja, a área envolvente, a cidade, compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos indutores na sua área de influência (para perceber tanto os resultados no lugar, como o impacto da intervenção na cidade).

O processo de revitalização desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção, articulando as oportunidades, as vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada. Baseia-se fortemente em *opportunity projects*, na colaboração privado/público e na relação com a comunidade. **O programa estratégico desta operação intervirá sempre a montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável.**

Enquanto processo de criar “nova vida” ou trazer “de novo” dinâmicas perdidas, desenvolve uma perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado. **Mas, antes de mais, trata-se de um conceito complexo, e as estratégias, as metodologias e os instrumentos de revitalização podem abranger muitas vertentes, desenvolvidas por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano.**

A leitura das diferentes definições do conceito, partindo de autores e experiências de intervenção urbana, permite-nos extrair alguns critérios de diferenciação, aos quais a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU da Chamusca pretende dar resposta.

Assim, entre as estratégias escolhidas, encontramos:

1. Em primeiro lugar, que a revitalização pressupõe uma abordagem negativa (**reativa**), colocando em evidência as situações e/ou os fatores de desvitalização, mas é sobretudo uma abordagem positiva (**pró-ativa**), tendo em consideração os fatores potenciadores de novos dinamismos;
2. Em segundo lugar, os entendimentos da revitalização enfatizam, quer um maior **enfoque** nos indivíduos e no enquadramento social e cultural, quer nas dimensões físicas do edificado quer das formas urbanas;
3. Em terceiro lugar, emerge a distinção entre as **definições mais descritivas e funcionais** que recenciam aquilo que está contido no conceito (valores urbanos, defesa de certas formas de edificado e organização urbana, objetivos estratégicos; etc.) e as **definições mais processuais que enfatizam as dimensões ativas** das formas dessa intervenção.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da revitalização integra as noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, podendo organizar-se a literatura existente em torno de três posições distintas:

- 1º** Considerar a revitalização social, enquanto dimensão contida noutras noções, nomeadamente na de planeamento urbano;
- 2º** Considerar a revitalização como conceito-âncora que alberga outras noções;
- 3º** Defender a natureza distinta das problemáticas sem que isso implique a recusa de eventuais relações substantivas entre os fenómenos que elas recobrem.



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

(de acordo com a alínea d) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



15.

PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) consagrado no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, veio sistematizar e organizar o quadro legal da reabilitação urbana, componente reconhecidamente indispensável da política de cidades.

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das cidades no ordenamento do território e a sua importância no urbanismo, levaram a que a Câmara Municipal da Chamusca tenha decidido conceber o presente Programa Estratégico.

A Câmara Municipal da Chamusca dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Este Programa Estratégico, define assim, alguns projetos estruturantes, que pretendem servir de âncora ao processo de reabilitação na ARU da Chamusca. São os seguintes:

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa pública e privada);
2. Reabilitação do Edifício do Mercado Municipal;
3. Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara;
4. Reabilitação do Edifício do Armazém da Câmara;
5. Reabilitação do Edifício do Poço;

6. Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar;
7. Reabilitação do Edifício do Antigo Matadouro Municipal;
8. Reabilitação do Edifício de Habitação Social do Antigo Matadouro Municipal;
9. Reabilitação do Edifício de Habitação Social;
10. Reversão dos antigos Armazéns Custódio em Espaço Público;
11. Requalificação do Largo da Misericórdia;
12. Requalificação do Jardim João de Deus;
13. Requalificação do Parque Municipal e Largo 25 de Abril;
14. Requalificação do Largo da Sra. das Dores;
15. Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca;
16. Remodelação do Largo da República.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO



15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

15.1.2. por iniciativa Pública e Privada

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a zona antiga da Chamusca, assenta no pressuposto do desenvolvimento de um processo de decisão pública ativa a nível autárquico. Sendo o território tendencialmente alvo de ocupação física, construído, habitado e transformado por diferentes agentes, tal pressupõe que estes sejam identificados e que sejam apreendidos os respetivos interesses e disponibilidades participativas, para então procurar um modelo de mobilização de recursos, minimização de conflitos, valorização e sustentabilidade da cidadania.

Face à sua proximidade, são as entidades públicas autárquicas que estão em melhor posição para planear, desenvolver, explicar e implementar a estratégia de revitalização do edificado e desenvolvimento urbano.

Neste quadro, serão erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e procedimentalizados todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam o mercado imobiliário urbano e da procedimentalização da decisão administrativa pública, eliminando-se as falhas administrativas que a afetam, será possível executar as restantes políticas sectoriais de desenvolvimento, em particular a política de habitação, arrendamento, assistência social, promoção turística e cultural entre outras.

De facto, não se pode esquecer o fundamento da revitalização: a promoção da fixação de habitantes a preços regulados, a recuperação dos modos de vida tradicionais e o desenvolvimento e promoção dos níveis de qualidade de vida dos seus cidadãos.

Neste âmbito, o conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, de modo a procedimentalizar-se o processo de decisão em termos qualitativos, o que permitirá decisões céleres e fundamentadas. Por outro lado, este modelo integrado irá quantificar os custos que a própria cidade sustenta devido aos fluxos de população em causa.

Face a estas especificidades o Município da Chamusca pretende, através deste Programa Estratégico, elevar do grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infraestruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e conseqüente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação exata do espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.

Nesta óptica, as opções estratégicas para a ARU da Chamusca têm uma dimensão:

i) orientadora

(delimitação de objetivos a atingir e de um modelo espacial de referência);

ii) estratégica

(distinguindo o essencial do secundário, identificando os agentes a envolver, perspetivando meios e políticas);

iii) reguladora

(funcionando como regulamento administrativo e de gestão);

iv) operativa

(mobilizando meios jurídicos, técnicos e financeiros para a sua própria execução).

Estes objetivos deverão ser entendidos como parte integrante de um todo: o processo de revitalização urbana, inserido no modelo de política global de ordenamento e gestão urbana geral, a definir em sede de execução do Plano Diretor Municipal aplicável ao concelho da Chamusca, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal da Chamusca ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu núcleo antigo se transforme numa ruína.

Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, procedendo igualmente ao fomento e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado.

De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, é opção estratégica a **Criação de uma Bolsa de Arrendamento dentro da ARU**, que é, nos termos das melhores práticas internacionais, a melhor garantia da estabilização dos preços do lado da oferta.

Esta opção é alvo de uma orientação estratégica global por parte da Câmara Municipal da Chamusca.

Nestes termos, o município (em articulação com os proprietários) irá desenhar modelos de ordenamento enquadrantes da nova realidade urbana - como facto de desenvolvimento e de criação de valor económico - identificando as intervenções necessárias, explicitando os meios disponíveis e informando os agentes a mobilizar das políticas a adotar, com especial realce para a política de reabilitação do edificado urbano e a revitalização da atividade económica nesta área tradicional.

As orientações de gestão serão extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência económica global.

A criação de uma bolsa de arrendamento na ARU da zona antiga da Chamusca, decorre diretamente das orientações legislativas previstas no regime da reabilitação urbana e integra a política de desenvolvimento urbano defendida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Quais os cenários compatíveis?

...o ponto seguinte dá a resposta...

15.2. Porquê a necessidade de criar uma Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados como estratégia transversal a todos os Municípios que integram a LT- SRU, E.M.?

15.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias¹¹

Em 2011, vivem em Portugal 10,56 milhões de pessoas organizadas em 3,65 milhões de agregados. O parque residencial é de 5,8 milhões de habitações das quais 68,2% são ocupadas como residências habituais e as restantes 18,3% correspondem a segundas residências ou estão desocupadas.

Mais de 73,5% dos agregados familiares vivem em habitações próprias, 19,7% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da ARU da Chamusca a relação de valores vai de encontro a esta tendência Nacional, sendo 83% habitações próprias e 17% arrendadas.**

Com efeito, o capital económico detido por cada família determina a sua capacidade de acesso à habitação, e a qualquer regime de posse da habitação, facto que mostra claras diferenças, quer entre os rendimentos das famílias, quer em relação às famílias portuguesas e à média europeia.

Em termos globais, o peso do acesso à propriedade da casa é mais elevado em Portugal do que nas médias europeias mas o acesso em arrendamento privado é semelhante às médias europeias, com uma diferença substantiva no acesso ao arrendamento social, que é cerca de metade das médias europeias. **Em geral, a percentagem de famílias com encargos de amortização ou de arrendamento da habitação em Portugal parece ser bem menor do que no contexto europeu: no país,**

¹¹ In Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE | IRIC | A.MATEUS E ASSOCIADOS

apenas 40% das famílias têm de pagar custos de compra ou de arrendamento enquanto que a média europeia é de 60%.

Numa população como a da zona antiga da Chamusca, com menores rendimentos, seria natural a procura de habitações em regime de arrendamento que permitissem taxas de despesa em habitação menores do que no acesso à propriedade.

A questão que se coloca em Portugal é menos a da acessibilidade das rendas, do que a acessibilidade quantitativa de disponibilidade do alojamento em arrendamento. De facto, no contexto europeu, o número de alojamentos em regime de arrendamento é bem superior ao número disponibilizado em Portugal. Inversamente, as condições qualitativas de acesso (valor da renda) considerando as populações pobres e uma capacidade de gasto não superior a 33% do rendimento do agregado familiar – são melhores em Portugal onde os arrendamentos estão acessíveis para 78,2% das famílias e apenas para 39,1% das famílias pobres europeias.

Mas é preciso considerar que essa acessibilidade se faz à custa do mercado privado pois no mercado público, a situação inverte-se: o acesso à habitação em arrendamento regulado e acessível existe para 26,8% dos agregados pobres e para 54,7% dos agregados pobres europeus. Ao contrário do que acontece na Europa, onde o arrendamento no parque público é o tipo de acesso mais fácil para populações pobres, em Portugal é o sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento enquanto que a oferta pública é metade da oferta pública europeia.

Esta constatação demonstra bem o que o congelamento das rendas durante largos anos provocou na oferta de arrendamento habitacional no nosso País.

15.2.2. Análise a partir do preço da oferta¹²:

Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU da Chamusca, que privilegie os grupos com menores rendimentos implica, necessariamente, a definição de um limiar de acessibilidade ao mercado de habitação, que traduza o rendimento abaixo do qual as famílias não conseguem aceder ao mercado privado.

O cálculo da acessibilidade à habitação pode ser efetuado de diversas formas, envolvendo normalmente um conjunto de variáveis – preços mínimos de aquisição ou de arrendamento, rendimentos das famílias, número de fogos disponíveis no mercado, número de agregados familiares – que, inexplicavelmente, os sistemas estatísticos nacionais não acompanham de forma regular.

Num mercado de concorrência perfeita, em que os custos associados à compra/venda de imóveis e à mudança de habitação são negligenciáveis, o preço da habitação seria relativamente constante no território e faria sentido calcular um limiar de acessibilidade médio para o país.

Contudo, a análise da variação dos preços da habitação no território nacional revela, como seria de esperar, que esta hipótese está longe de ser verdadeira: as diferenças de preços nas diversas regiões são de tal modo significativas (por exemplo, o preço por m² na região na Grande Lisboa é cerca de o dobro do praticado na região da Lezíria do Tejo), que se justifica encontrar limiares regionais e municipais.

Assim, é opção estratégica do Município da Chamusca, através da sua participação na empresa intermunicipal LT-SRU, E.M., a criação de uma bolsa de arrendamento urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:

¹² Baseado no Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE|IRIC|A.MATEUS E ASSOCIADOS

1 – Intervenção intermunicipal

- a) Compatibilização com os princípios estruturadores do QREN;
- b) Contiguidade territorial geradora de dinâmicas “em cadeia” – impactos intermunicipais das carências:
- c) Otimização e articulação de competências técnicas;
- d) “Economia de escala”.

2 – Incentivo à mobilidade

- a) Espacial intra e inter municipal;
- b) Entre diferentes tipos de promoção habitacional;
- c) Intra-parque público.

3 – Aumento do controlo das despesas públicas/otimização dos recursos existentes

- a) Património edificado: fogos ocupados subdimensionados ou desajustados (sobretudo do parque público) + fogos vagos;
- b) Agilização dos mecanismos de controlo dos direitos de “subsidição”;
- c) Possibilidade de criação de fundos de investimento imobiliário.

4 - Articulação/concertação com outras políticas públicas – identificação clara dos pontos de intersecção de modo a evitar propostas demasiado generalistas e abstratas

- a) Segurança social: harmonização dos critérios de providência/subsidiariedade social coordenação dos apoios para evitar sobreposições (em articulação com o princípio 3);
- b) Política de Solos / ordenamento e gestão integrada e sustentada do território e cidades (em articulação com os princípios 1 e 2);
- c) Justiça (reabilitação e arrendamento);
- d) Emprego (em articulação com o princípio 2);
- e) Fiscal: implementação de instrumentos de opções estratégicas de discriminação positiva ou negativa (parte integrante da constituição de uma ARU).

É neste contexto que, o Município da Chamusca através da Entidade Gestora da ARU (LT-SRU, E.M.), no âmbito da implementação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, respeitando a opção estratégica transversal a todos os municípios que

integram a LT-SRU, propõe a criação de uma bolsa de arrendamento urbano, utilizando imóveis desocupados/devolutos de propriedade pública e privada (no caso da Chamusca, apenas privada) promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano.

Neste contexto, a implementação desta estratégia de base do presente programa, poderá passar por 2 MODELOS:

MODELO 1

Constituição de uma Sociedade de Investimento Imobiliário – Arrendamento Urbano

Para a execução das operações de reabilitação urbana, propõe-se a constituição de um fundo de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial e incluir nos mesmos a bolsa de arrendamento. A subscrição de unidades de participação nessas sociedades pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.

Para tal, o valor dos prédios ou frações é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.

Neste pressuposto já se encontram identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, **17 edifícios** (desocupados e/ou devolutos), cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento Urbano e serem disponibilizados por uma Sociedade de Investimento Imobiliário a constituir para este fim, na qual poderá ter a participação da entidade gestora da ARU da Chamusca (LT SRU, E.M).

A qualquer momento poderão ser integrados outros, caso os proprietários demonstrem interesse em participar nesta Bolsa de Arrendamento.

MODELO 2

Mecanismo de Investimento Coletivo destinado a Arrendamento Urbano

Serão criados pela LT SRU - enquanto entidade gestora da ARU da Chamusca - mecanismos de investimento coletivo aos quais os proprietários interessados poderão recorrer, de modo a verem reabilitados os seus imóveis, cuja finalidade será sempre o arrendamento urbano.

Estes mecanismos poderão vir a ser suportados por verbas provenientes do Banco Europeu de Investimento e geridas pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Poderão ser desenvolvidos mecanismos que permitam a colocação de imóveis privados, tendo em vista a aquisição de escala para as operações. Esta colocação poderá ser efetuada por diversas vias, consoante seja a solução adotada para o financiamento:

- caso exista a possibilidade de financiamento direto de imóveis privados, o município ou a entidade gestora poderão organizar o sistema coletivo tendo em vista a otimização das condições do empréstimo e a redução dos custos da intervenção.
- caso o financiamento beneficie unicamente imóveis públicos, ponderar-se-ão:
 - i) mecanismos voluntários de cedência dos imóveis ao município, que acarretará as funções de gestão da operação, com partilha dos resultados com o privado parceiro da operação;
 - ii) mecanismos mistos de financiamento em que o IHRU financia imóveis públicos e a banca privada financia os imóveis privados. O facto de existir uma carteira compósita de financiamento minimizará o risco, reduzindo os custos de financiamento.

Assim, propõem-se **2 cenários**, onde se demonstram valores estimados de intervenção e de rentabilidade de imóveis reabilitados para arrendamento, cuja implementação é compatível com os 2 modelos mencionados anteriormente:

Cenário 1

Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada
(identificados durante o levantamento da ARU)

Inseridos no interior da Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, foram identificados **17 edifícios PRIVADOS**, que se encontram desocupados ou devolutos e que, pelas suas características físicas, são passíveis de afetar a uma bolsa de arrendamento urbano.

A área bruta de construção disponível – a reabilitar – é de **3 330,46 m²**, sendo o mecanismo mais fiável e sustentável para a sua reabilitação, passar pela intervenção de um Fundo de Investimento Imobiliário, salvaguardando-se o facto de os proprietários que participarem no mesmo com a entrada do seu imóvel como participação no mesmo são, obrigatoriamente, colocados em arrendamento.

Caso os proprietários pretendam reaver a posse dos seu imóveis, poderão fazê-lo, desde que, seja liquidado o valor gasto pelo Fundo na sua reabilitação, caso não tenha já sido liquidado através da cobrança das rendas.

Considerando o estado de conservação inicial dos imóveis (já identificados no interior da ARU) e tendo-lhes sido atribuído o respetivo Nível de Intervenção, constatamos:

Nível de Intervenção	n.º de Edifícios
Nível 1	1
Nível 2	1
Nível 3	10
Nível 4	5

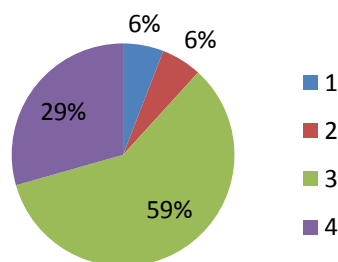


Gráfico 23. Níveis de Intervenção por edifício desocupado e/ou devoluto a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **17 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afetar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

n.º de Edifícios	Tipologia	n.º de fogos	n.º de habitantes (valor aproximado)
17	T0	2	2
	T1	7	14
	T2	6	24
	T3	18	108
	T4	3	24
	TOTAL	36	172

Quadro 9 – Características dos edifícios a afetar à bolsa de arrendamento

Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **172 novos habitantes** na ARU da Chamusca.

Cenário 2

Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora

(com a possibilidade de serem adquiridos pela Entidade Gestora ou Fundo de Investimento, para reabilitar e colocar em arrendamento)

Constatou-se que o elevado preço do solo é o principal fator que está a impedir e inviabilizar as operações de reabilitação urbana de prédios degradados e em estado de ruína e abandono, onde existe uma forte procura interessada em investir na compra e recuperação desses edifícios. A falta de fluidez do mercado deve-se seguramente aos valores exorbitantes que os proprietários pedem, num quadro de desinformação e de falta de referências demonstradoras da lógica que assiste à composição dos preços do imobiliário.

Tendo como “alvo” os **17 imóveis** desocupados já identificados anteriormente no cenário 1, pode a Entidade Gestora ou o Fundo de Investimento, adquirir os mesmos - recorrendo aos fundos disponíveis no IHRU para este fim e por via do Banco Europeu de Investimento – para os reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos regulados.

Para a escolha dos **17 imóveis** - em ambos os cenários - isolaram-se as situações em que a área disponível difere entre os 50 m² e os 500 m² e com níveis de intervenção entre o 3 e 4, cujos valores de intervenção por m² variam entre 150,00€ e 350,00€. Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **172 novos habitantes** na ARU da Chamusca por via do arrendamento dos fogos a disponibilizar.

Assim, e considerando os níveis de intervenção dos referidos imóveis, o valor referência para a aquisição dos mesmos deverá ter em consideração a desvalorização proveniente do custo das obras necessárias à sua reabilitação.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO MERCADO MUNICIPAL

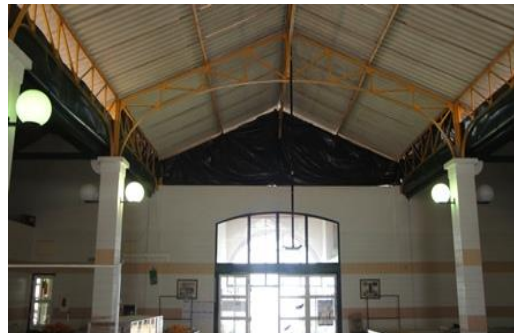


16. Reabilitação do Edifício do Mercado Municipal

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio e serviços
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE(CÓDIGO SIG):	Q1 – 1407_50_1
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua Câmara Pestana/Rua Miguel Bombarda/Travessa do Prior/Rua do Regedor, SN, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	952,38 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	952,38 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	952,38 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹³:	293.034,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Edifício é considerado de acompanhamento pelo Município da Chamusca em virtude do seu tipo de arquitetura, relevos, portas principais em arcada e função que desempenha.</p> <p>Este edifício de r/c, encontra-se em bom/médio estado de conservação.</p> <p>O Município verifica que o edifício encontra-se desatualizado nas suas características e funcionalidades por forma a servir a população de modo eficaz, assim não consegue criar atratividade para a implementação de pequenas e médias empresas no ramo do comércio e serviços.</p> <p>Com a sua reabilitação o Município pretende dotar o mesmo com características que o tornem mais atrativo através da readaptação e revitalização do seu espaço, atualizando-o para as necessidades à instalação de novos empresários</p> <p>Deste modo um edifício com estas características, permite regenerar a zona envolvente criando atratividade para a população, dando uma nova vida ao local onde o mesmo se insere</p>



Fachada principal



Vista do interior e respetivas patologias

¹³ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO CENTRO DE RECURSOS DA CÂMARA



17 • Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio e habitação
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q3 – 1407_37_6
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua de Sousa Girão, 5/7, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	323,00 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	396,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	198,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁴:	123.070,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c e 1º andar, encontra-se em médio estado de conservação, alberga atualmente o centro de recursos e os serviços de informática do Município. O Município através da sua reabilitação pretende adaptá-lo para novas funções, nomeadamente comércio no r/c e habitação no 1º andar Esta operação de reabilitação destina-se a colocar os novos usos no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal



Vista do Pátio, interior e respetivas patologias



¹⁴ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ARMAZÉM DA CÂMARA



18. Reabilitação do Edifício do Armazém da Câmara

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio e habitação
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q3 – 1407_38_1
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua de Sousa Girão, 5/7, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	192,35 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	192,35m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	192,35m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁵:	145.433,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c, encontra-se em médio estado de conservação, serve atualmente como armazém municipal. O Município através da sua reabilitação pretende adaptá-lo para novas funções, nomeadamente comércio no r/c e adicionar 1 piso para habitação. Esta operação de reabilitação destina-se a colocar os novos usos no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal



Vista interior e respetivas patologias

¹⁵ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO POÇO



19. Reabilitação do Edifício do Poço

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q4 – 1407_98_1
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Parque Municipal da Chamusca
ÁREA DO LOTE:	43,52 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	43,52 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	43,52 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁶:	13.390,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2015-2015
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c, encontra-se inserido no Parque Municipal da Chamusca O Município através da sua reabilitação pretende adaptá-lo para novas funções, nomeadamente comércio. Esta operação de reabilitação destina-se a dinamizar a utilização do Parque Municipal, para atrair maior número de utilizadores.



Fachada principal

¹⁶ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO LAGAR



20. Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio, habitação e serviços
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE(CÓDIGO SIG):	Q5 – 1407_34_1
PROPRIETÁRIO/OS:	LT, Sociedade de Reabilitação Urbana EM.
PROMOTOR:	LT, Sociedade de Reabilitação Urbana EM.
LOCALIZAÇÃO:	Rua Anselmo de Andrade SN /Rua Dr. Félix Pereira SN, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	586,99 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	557,14 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	557,14 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁷:	421.245,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2015-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Edifício é considerado de acompanhamento pelo Município da Chamusca em virtude do seu tipo de arquitetura e da sua história, albergando no passado um lagar de azeite, atualmente o mesmo é usado como serviço/associação cultural.. Este edifício de r/c, encontra-se em médio estado de conservação. O Município através da sua reabilitação pretende adaptá-lo para novas funções, nomeadamente comércio e serviços no r/c e adicionar 1 piso para habitação. Esta operação de reabilitação destina-se a colocar os novos usos no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal



Vista interior e respetivas patologias

¹⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DO ANTIGO MATADOURO MUNICIPAL



21. Reabilitação do Edifício do antigo Matadouro Municipal

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício com adaptação a comércio, habitação e serviços
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q6 – 1407_14_30
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua Engenheiro José Belard da Fonseca, SN, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	369,30 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	369,30 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	369,30 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁸:	132.475 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c, encontra-se em médio estado de conservação. O Município através da sua reabilitação pretende adaptá-lo para novas funções, nomeadamente para habitação. Esta operação de reabilitação destina-se a colocar o novo uso no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal

¹⁸ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL DO ANTIGO MATADOURO MUNICIPAL



22. Reabilitação do Edifício de Habitação Social do antigo Matadouro Municipal

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q6 – 1407_14_28
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua Engenheiro José Belard da Fonseca, SN, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	575,58 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	250,34 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	250,34 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹⁹:	72.362 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2015-2016
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c, encontra-se em bom estado de conservação. O Município através da sua reabilitação pretende melhorar as condições de habitabilidade. Esta operação de reabilitação destina-se a colocar o imóvel no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal

¹⁹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO SOCIAL



23. Reabilitação do Edifício de Habitação Social

DESCRIÇÃO	Reabilitação do Edifício
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q6 – 1407_33_1
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Beco da Cova das Pereiras, 2,SN, 2140 Chamusca
ÁREA DO LOTE:	122,25 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	122,25 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	122,25 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁰:	38.372 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2014
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Este edifício de r/c, encontra-se em bom estado de conservação. O Município através da sua reabilitação pretende melhorar as condições de habitabilidade. Esta operação de reabilitação destina-se a colocar o imóvel no mercado de arrendamento. Pretende-se desta forma contrariar a saída de população dos centros urbanos e atrair novos residentes aumentando a oferta.



Fachada principal

²⁰ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

RECONVERSÃO DOS ANTIGOS ARMAZÉNS CUSTÓDIO EM ESPAÇO PÚBLICO



24. Reconversão dos antigos Armazéns Custódio em Espaço Público

DESCRIÇÃO	Aquisição da propriedade SIG 1407_1_146, demolição da construção existente e reconversão do espaço em estacionamento e zona de lazer, permitindo uma ligação entre a Rua Direita São Pedro e Rua Câmara Pestana
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE (CÓDIGO SIG):	Q1 – 1407_1_146
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Rua Direita São Pedro e Rua Câmara Pestana, Chamusca
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	516,60 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²¹:	142.332 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O Município ao promover a captação de novos habitantes para o centro urbano, assim como manter os atuais residentes, e atrair novos empresários reabilitando o edifício do mercado municipal, é necessário garantir as condições à envolvente que suportem um aumento de utilizadores no espaço público: tanto a nível de estacionamento automóvel, como espaços de lazer exteriores e públicos que criem condições de relação.</p> <p>A propriedade em questão consiste em edifícios de armazém, pertencentes a uma antiga exploração comercial já desativada e, através da sua demolição, pretende o município criar espaço exterior público de lazer, estacionamento automóvel e proporcionar um eixo de ligação entre a rua Direita de São Pedro e a rua Câmara Pestana promovendo os circuitos pedonais.</p>



Vista edifício Rua Direita São Pedro



Vista edifício Rua Câmara Pestana

²¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA MISERICÓRDIA



25

Requalificação do Largo da Misericórdia

DESCRIÇÃO	Remodelação e Requalificação do Largo da Misericórdia
QUARTEIRÃO	Q1
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Largo da Misericórdia / Rua Direita São Pedro, Chamusca
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	1043,24 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²²:	22.521 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2015-2016
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	O Município pretende com a remodelação e requalificação do Largo da Misericórdia, melhorar as condições da sua utilização. O Largo está situado numa zona da ARU muito nobre: encontra-se junto à Igreja da Misericórdia e ao Clube Agrícola, ambos edifícios que se destacam na envolvente. Por natureza da sua localização e em virtude de ser um dos locais que capta os encontros da população, é importante melhorar a suas condições por forma a torna-lo ainda mais atrativo, contrariando o abandono e a degradação física, tornando-o “desertificado” e sem utilização.



Vista do Largo da Misericórdia



Vista do Largo da Misericórdia

²² Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO JARDIM JOÃO DE DEUS



26. Requalificação do Jardim João de Deus

DESCRIÇÃO	Remodelação e Requalificação do Jardim João Deus “mantendo a sua traça”
QUARTEIRÃO	Q2
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Largo João de Deus, Chamusca
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	1380,25 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²³:	50.493 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>Situado no coração da Vila da Chamusca o Jardim do Largo João de Deus mantém ainda características que o tornam muito apelativo para a aglomeração da população, sendo um local onde ainda hoje grupos de pessoas convivem e relacionam-se, tanto de dia, como nas noites boas de Verão.</p> <p>O Coreto Municipal, equipamento que faz parte integrante do Jardim, é um agradável espaço de animação cultural e social. A data a sua construção remete-se ao início do século passado.</p> <p>O Jardim possui ainda, como elemento de destaque e valor, um pavimento em calçada de calcário com elevado trabalho de pormenor que apresenta um mau estado de conservação e necessita de trabalhos de reparação e conservação, uma vez que se trata de património de grande valor.</p> <p>A operação no conjunto global, para além dos trabalhos no pavimento, será ao nível do mobiliário urbano e iluminação, conservação do coreto e reorganização dos espaços verdes existentes.</p> <p>A estratégia passa por criar uma síntese do Jardim, que ponha em evidência e destaque os elementos que o tornam tão característico e valorativo, nomeadamente o pavimento em calçada e o coreto.</p>



Vista do Jardim João de Deus



Vista do coreto do Jardim João de Deus

²³ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL E LARGO 25 ABRIL



27

Requalificação do Parque Municipal e Largo 25 de Abril

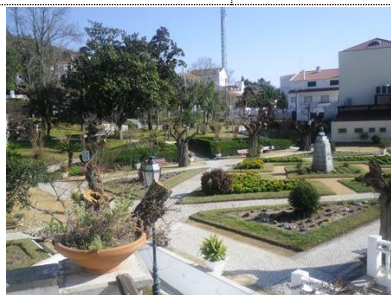
DESCRIÇÃO	Remodelação e Requalificação do Parque Municipal e do Largo 25 de Abril
QUARTEIRÃO	Q4
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Parque Municipal e Largo 25 de Abril, Chamusca
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	Parque Municipal 8943,95 m ² , Largo 25 de Abril 2600,00 m ² , Área Total= 11543.95 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁴:	71.860 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017

FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS

O Parque Municipal caracteriza-se por um espaço verdejante, com árvores de pequeno, médio e grande porte, espaços ajardinados, lagos, caminhos em calçada, canteiros de flores e uma série de equipamentos públicos disponíveis para os utilizadores. É um espaço bastante agradável pela convivência com a natureza e pelas sombras que se conseguem sob as copas das árvores. Ao nível de intervenções necessárias, estas passam pela instalação de um sistema de rega automática, manutenção e/ou colocação de mobiliário urbano, reparação de pavimentos e reparação das bancadas públicas em madeira (estas sim, que já apresentam algum estado de degradação).

O Largo 25 de Abril é um espaço que apresenta características de praça e é circunscrito por uma série de edifícios nobres que o delimitam, Câmara Municipal, Edifício das Finanças, Correios e o Cine-teatro; faz também a ligação entre o Parque Municipal e Jardim Maria Vaz e contém no seu centro uma árvore de grande porte e uma fonte em pedra apelidada pela população de “Branca de Neve”. Devido à sua localização, é fortemente usado como local de estacionamento, não se destacando como local de utilização pública de permanência e convívio.

A intervenção pretendida passa pela reparação/reparação/reorganização do Largo, no âmbito da organização do estacionamento, dos espaços verdes e mobiliário urbano, pavimentos em calçada e betuminoso. A intenção será a tentativa de interligar o trânsito viário e o seu estacionamento (necessário e fulcral) e a utilização pedonal e permanente por parte dos habitantes, conferindo um estatuto mais nobre e digno de uma praça no centro da vila com estas características.



Vista do Parque Municipal



Vista do Largo 25 de Abril

²⁴ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA SRA. DAS DORES



28. Requalificação do Largo da Sra. das Dores

DESCRIÇÃO	Remodelação e Requalificação do Largo da Sra. das Dores
QUARTEIRÃO/SIG	Q6 e Q5-1407_14_7
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Largo da Sra. das Dores e confluência da Rua Eng.º José Belard da Fonseca com a Rua Anselmo de Andrade, Chamusca
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	Largo da Sra. das Dores 705,00 m ² , Área do correspondente ao edifício 311,00 m ² Área Total = 1016,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁵:	145.081 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2015-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	A Igreja da Sra. Das Dores data de meados do séc. XVIII e encontra-se no centro da vila. Como edifício religioso, destaca-se dos seus envolventes e é servido por um pequeno largo que presentemente serve como local de estacionamento para automóveis. A intensão da intervenção é libertar este largo do trânsito automóvel e torna-lo espaço de lazer e parte integrante do espaço nobre da igreja. Para colmatar a falta de lugares de estacionamento causado pela operação, é intensão do município adquirir um edifício devoluto próximo, demolir-lo e criar uma extensão do próprio largo onde se enquadre o estacionamento.



Vista do Largo da Sra. das Dores



Edifício 1407_14_7 a demolir



²⁵ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DA ESCOLA BÁSICA E JARDIM DE INFÂNCIA DA CHAMUSCA



29. Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca

DESCRIÇÃO	Requalificação do Pátio e construção da Sala de refeições da EB1 e JI da Chamusca
QUARTEIRÃO/SIG	Q8 – 1407_62_2
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Travessa das Escolas/Rua Heróis da Resistência Anti-Fascista, Chamusca
LOCAL DE INTERVENÇÃO:	Edifício 1407_62_2 e espaço exteriores Área Lote=3441,00 m ² Área Implantação =933,00 m ² Área Bruta Construção =1467,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁶:	166.087 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2015
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	Para fazer frente à necessidade de aumento da capacidade da sala de refeições da escola. O município pretende construir uma nova sala de refeições, mais ampla e equipada em relação à atual. O espaço exterior de recreio, em areia, encontra-se desatualizado em relação às condições pretendidas atualmente para este tipo de espaços. A intervenção passa por dotar o recreio de novas condições de conforto e segurança.



Vista da Escola EB1 e JI da Chamusca

²⁶ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DA CHAMUSCA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REMODELAÇÃO DO LARGO DA REPÚBLICA



30. Remodelação do Largo da República

DESCRIÇÃO	Remodelação do Largo da República
QUARTEIRÃO/SIG	Q8
PROPRIETÁRIO/OS:	Câmara Municipal da Chamusca
PROMOTOR:	Câmara Municipal da Chamusca
LOCALIZAÇÃO:	Largo da República
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	3800,00 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL²⁷:	145.081 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Orçamento da Câmara Municipal da Chamusca. Outros fundos/financiamentos disponíveis
CALENDARIZAÇÃO	2014-2017
FUNDAMENTAÇÃO E OBJECTIVOS	<p>O Largo da Republica, situado no centro da vila, é um amplo espaço livre que possui características de infra-estrutura viária e não de espaço público com características de utilização e uso fruto por parte dos utilizadores.</p> <p>O Município pretende uma reorganização do seu espaço físico e funcional, para que possa manter as características de larga escala de estacionamento, corredor de emergência dos bombeiros, eixo de ligação entre ruas principais, grande fluxo pedonal, escolas, serviços de saúde, comércio, serviços e habitação.</p> <p>Toda esta carga programática distinta entre si e com particularidades e exigências específicas, levaram a que ao longo do tempo o Largo já tenha tido inúmeras definições, não conseguindo nenhuma delas conferir uma qualidade e estratégia de espaço urbano necessário para um ponto articulador de cidade como é o Largo da Republica.</p> <p>Será necessário uma estratégia de fundo e com capacidade de articular todas valências necessárias, garantindo as conexões ao restante tecido urbano, escalas de fluxos e valências urbanas.</p>



Vista do Largo da Republica

²⁷ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição da intervenção a realizar.

ARU DA CHAMUSCA | ESTIMATIVA DE CUSTOS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO
(de acordo com a alínea h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



31. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO

(de acordo com Estado de Conservação atual e Nível de Intervenção atribuído, sem atribuir qualquer uso específico ao mesmo, cuja intervenção deverá ser da responsabilidade dos respectivos proprietários)

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção de 1 a 5, aos quais estão associados valores estimados para reabilitação do mesmos, no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. A saber:

Nível de Intervenção	Custo de Obra (estimado)/ m ²
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluem a taxa legal em vigor de IVA, nem os seguintes custos: i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização vi) taxas e licenças administrativas.

Todos os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas. **Assim, para um total de 220 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de 17 019 253,50 € (dezassete milhões, dezanove mil, duzentos e cinquenta e três euros e cinquenta cêntimos), cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários).**

Os valores aqui demonstrados, podem ser confirmados no quadro da página seguinte e a sua localização nas “Plantas de Custos de Intervenção” que fazem parte do Anexo 1 do presente Programa Estratégico.

Decompondo o valor global estimado temos, por edifício e por quarteirão, a seguinte estimativa orçamental:

Edifício / SIG	Quarteirão	Estimativa de Custos
1407__SC__	Q1	- €
1407_1_141__		- €
1407_1_143__		68.592,00 €
1407_01_144__		40.719,00 €
1407_1_145__		89.285,00 €
1407_1_146__		136.563,00 €
1407_1_147__		111.898,50 €
1407_1_148__		173.715,50 €
1407_31_7__		- €
1407_31_9__		85.872,00 €
1407_31_12__		- €
1407_31_15__		42.286,50 €
1407_31_17__		50.491,00 €
1407_31_18__		39.307,50 €
1407_31_19__		69.818,00 €
1407_31_20__		43.428,00 €
1407_31_22__		30.082,50 €
1407_31_24__		- €
1407_45_1__		149.472,00 €
1407_45_2__		431.725,00 €
1407_46_1__		- €
1407_46_2__		27.225,00 €
1407_46_3__		11.928,00 €
1407_48_1__		47.593,00 €
1407_48_2__		20.208,00 €
1407_48_3__		39.357,00 €
1407_48_4__		46.123,00 €
1407_48_5__		58.734,00 €
1407_48_6__		- €
1407_48_7__		65.009,00 €
1407_48_8__		26.454,00 €
1407_49_1__		338.800,00 €

1407_50_1_		142.857,00 €
TOTAL		2.387.543,50 €
1407_53_4_		- €
1404_53_5_		- €
1407_53_6_		35.175,00 €
1407_53_7_		112.560,00 €
1407_53_8_		38.295,00 €
1407_53_9_		- €
1407_58_26_		36.880,50 €
1407_61_1_		117.425,00 €
1407_61_3_		111.915,00 €
1407_61_4_		39.255,00 €
1414_61_6_		48.780,00 €
1407_61_7_	Q2	- €
1407_61_8_		37.290,00 €
1407_61_9_		- €
1407_61_10_		- €
1407_61_11_		- €
1407_61_12_		- €
1407_62_3_		- €
1407_62_SC_		37.200,00 €
1407_62SC2_		6.427,50 €
1407_63_3_		20.559,00 €
1407_63_4_	- €	
1407_102_43_	- €	
TOTAL		641.762,00 €
1407_37_2_		- €
1407_37_3_		60.550,00 €
1407_37_6_	Q3	138.600,00 €
1407_38_1_		67.322,50 €
1407_42_1_		56.840,00 €
TOTAL		323.312,50 €
1407_1_1_		497.252,00 €
1407_1_2_		153.288,00 €
1407_42_3_	Q4	126.768,00 €
1407_71_5_		227.505,00 €
TOTAL		1.004.813,00 €

1407_1_57_	Q5	47.731,50 €
1407__1_59_		39.378,00 €
1407_14_3_		16.480,50 €
1407_14_5_		35.358,00 €
1404_14_6_		62.961,00 €
1407_14_7_		55.412,00 €
1407_34_1_		194.999,00 €
1407_34_4_		50.394,00 €
TOTAL		502.714,00 €
1407_1_62_	Q6	65.632,50 €
1407_1_63_		91.266,00 €
1407_1_64_		- €
1407_1_65_		77.021,00 €
1407_1_66_		617.083,50 €
1407_13_1_		51.450,00 €
1407_13_2_		38.910,00 €
1407_13_4_		40.500,00 €
1407_13_5_		15.705,00 €
1407-13_SC_		23.285,50 €
1407_14_4_		31.354,50 €
1407_14_8_		31.710,00 €
1407_14_9_		21.507,50 €
1407_14_10_		59.889,00 €
1407_14_11_		- €
1407_14_12_		- €
1407_14_13_		- €
1407_14_14_		25.395,00 €
1407_14_15_		31.626,00 €
1407_14_16_		13.093,50 €
1407_14_17_		49.136,50 €
1407_14_18_		- €
1407_14_19_		65.107,00 €
1407_14_20_		52.552,50 €
1407_14_21_		18.126,00 €
1407_14_22_		14.524,50 €
1407_14_23_		143.262,00 €
1407_14_24_		- €
1407_14_25_		- €
1407_14_26_	37.660,00 €	
1407_14_27_	151.334,00 €	
1407_14_28_	37.551,00 €	
1407_14_29_	- €	

1407_14_30_		129.255,00 €
1407_14_31_		- €
1407_14_32_		282.810,00 €
1407_16_1_		107.772,00 €
1407_16_2_		78.162,00 €
1407_16_3_		- €
1407_17_1_		44.201,50 €
1407_17_2_		49.206,50 €
1407_17_3_		54.550,50 €
1407_17_5_		41.919,50 €
1407_33_1_		18.337,50 €
1407_33_2_		65.971,50 €
TOTAL		2.676.868,50 €
1407_1_149_		24.500,00 €
1407_1_150_		144.200,00 €
1407_1_151_		191.590,00 €
1407_1_152_		35.400,00 €
1407_1_153_		- €
1407_1_154_		91.000,00 €
1407_1_155_		79.800,00 €
1407_1_156_		95.200,00 €
1407_1_157_		- €
1407_1_158_		67.950,00 €
1407_1_159_		115.200,00 €
1407_1_160_		48.540,00 €
1407_14_2_		- €
1407_18_6_		170.800,00 €
1407_18_7_		- €
1407_18_8_		138.300,00 €
1407_23_1_		102.150,00 €
1407_23_2_		400.295,00 €
1407_37_1_		128.730,00 €
1407_37_4_		46.800,00 €
1407_37_5_		45.750,00 €
1407_37_8_		42.595,00 €
1407_37_9_		- €
1407_37_10_		153.300,00 €
1407_42_4_		- €
1407_48_9_		220.430,00 €
1407_50_2_		106.110,00 €
1407_52_5_		- €
1407_53_2_		29.925,00 €

Q7

1407_53_3_		14.550,00 €
1407_86_1_		33.735,00 €
1407_86_3_		17.040,00 €
TOTAL		2.543.890,00 €
1407_39_1_	Q8	464.100,00 €
1407_39_2_		- €
1407_39_3_		25.800,00 €
1407_40_1_		100.450,00 €
1407_40_2_		34.055,00 €
1407_40_3_		- €
1407_40_4_		- €
1407_40_5_		- €
1407_40_6_		- €
1407_40_7_		112.608,00 €
1407_40_8_		23.505,00 €
1407_40_9_		- €
1407_40_10_		121.450,00 €
1407_40_11_		38.535,00 €
1407_40_12_		19.800,00 €
1407_40_13_		18.399,00 €
1407_40_14_		49.759,50 €
1407_40_15_		38.997,00 €
1407_40_16_		- €
1407_62_2_		224.550,00 €
1407_63_1_		1.294.300,00 €
1407_87_1_		16.704,00 €
1407_87_2_		38.500,00 €
1407_97_1_		19.800,00 €
1407_97_2_		23.555,00 €
1407_97_3_		- €
1407_97_4_		- €
1407_97_5_		134.750,00 €
1407_102_40_		- €
1407_102_41_		121.072,00 €
1407_102_42_		568.400,00 €
TOTAL		
1407_1_54_		618.100,00 €
1407_1_55_		138.900,00 €
1407_1_56_		884.800,00 €
1407_1_58_		69.650,00 €
1407_1_60_		12.382,50 €

1407_1_61_	Q9	63.750,00 €
1407_13_6_		54.950,00 €
1407_13_7_		- €
1407_13_8_		16.200,00 €
1407_13_9_		43.500,00 €
1407_13_10_		26.250,00 €
1407_13_11_		- €
1407_13_42_		- €
1407_14_1_		158.900,00 €
1407_35_1_		361.900,00 €
1407_35_3_		43.200,00 €
1407_71_1_		82.650,00 €
1407_71_3_		44.100,00 €
TOTAL		2.619.232,50 €
1407_1_23_		Q10
1407_1_68_	53.158,00 €	
1407_1_69_	17.413,50 €	
1407_1_70_	30.063,00 €	
1407_18_1_	143.160,00 €	
1407_18_2_	76.422,50 €	
1407_18_3_	4.200,00 €	
1407_18_4_	23.406,00 €	
1407_18_5_	- €	
1407_19_1_	- €	
1407_19_6_	- €	
1407_19_7_	30.898,50 €	
1407_20_1_	213.423,00 €	
1407_20_6_	24.921,00 €	
TOTAL	707.799,50 €	
1407_40_17_	Q11	38.328,50 €
1407_40_19_		- €
1407_40_20_		16.278,00 €
1407_40_21_		8.440,50 €
1407_40_22_		12.292,50 €
1407_40_23_		43.960,00 €
1407_525_1_		1.350,00 €
TOTAL	120.649,50 €	

32. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DE PAVIMENTOS EM ESPAÇO PÚBLICO

Para o cálculo da estimativa de custo de intervenção em pavimentos do espaço público, foram considerados valores estimados cruzando o nível de conservação e o material utilizado nos mesmos.

Temos então as seguintes considerações:

Estado de Conservação	ÁREAS (M2)			PREÇOS UNITÁRIOS (€)			PREÇO TOTAL (€)
	Cubos de Calcário	Betume Asfáltico	Pavimento Cimentício	Cubos de Calcário	Betume Asfáltico	Pavimento Cimentício	
Média	5.788,16	404,03	0,00	5,00 €	6,50 €		31.566,98 €
Mau	39,37	0,00	1.334,07	10,00 €		5,50 €	7.731,09 €
Péssimo	0,00	0,00	0,00				0,00 €
Espaço Público – intervenção em pavimentos							
39.298,06 €							

Assim, o valor global de intervenção (estimado) para os pavimentos em espaço público é de **39 298,06 € (trinta e nove mil, duzentos e noventa e oito euros e seis cêntimos)**.

33. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

(para 2 cenários possíveis assentes nos 2 modelos de negócio descritos anteriormente)

Para a proposta para a criação de uma bolsa de arrendamento, o quadro seguinte, apresenta apenas os imóveis cuja propriedade é privada e que atualmente estão desocupados e devolutos (sem utilização/rendimento). Considerando que se propõe a sua reabilitação para disponibilização de fogos para arrendamento, os valores de intervenção por m² variam consoante a pré-existência e o seu estado de conservação.

Ou seja:

a) Nível de Intervenção e Custo de Obra (valores estimados por m²)

Os edifícios considerados como aptos a afetar à bolsa de arrendamento, foram escolhidos segundo o nível de intervenção necessário à sua reabilitação, utilizando sempre a pré-existência edificada (por estarem desocupados e/ou devolutos), em detrimento da edificação nova.

Assim, para o cálculo da estimativa de custo de intervenção foram considerados valores de acordo com o nível de conservação do edifício atualmente, assumindo as obras necessárias à sua reconversão e nível de intervenção que lhe é atribuído pelo presente Programa. Temos então as seguintes considerações:

Nível de Intervenção (N.I.)	Custo de Obra (estimado)/ m²
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

b) Tipologias e Valores de Arrendamento

As tipologias consideradas dos edifícios a reabilitar, são as que já se encontram disponíveis nos mesmos e mais à frente identificados.

Tendo em consideração a disponibilização de fogos para arrendamento (aplicável em todos os cenários), foram assumidos como justos e competitivos no mercado, os seguintes valores demonstrativos mensais:

Tipologia	Valor de Renda/mês (demonstrativo)
T1	280,00 €
T2	345,00 €
T3	380,00 €

Cenário 1

Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada
(identificados durante o levantamento da ARU)

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	T0	T1	T2	T3	T4	N. I.	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1407_01_144_	116,34	0	2	0	0	0	3	350,00 €	40.719,00 €
1407_1_146_	390,18	0	0	0	4	0	3	350,00 €	136.563,00 €
1407_31_19_	199,48	0	0	0	1	0	3	350,00 €	69.818,00 €
1407_46_3_	34,08	1	0	0	0	0	3	350,00 €	11.928,00 €
1407_48_7_	185,74	0	0	2	0	0	3	350,00 €	65.009,00 €
1407_62_5_	42,85	1	0	0	0	0	4	150,00 €	6.427,50 €
1407_63_3_	58,74	0	1	0	0	0	3	350,00 €	20.559,00 €
1407_14_10_	399,26	0	0	0	4	0	4	150,00 €	59.889,00 €
1407_14_20_	150,15	0	0	2	0	0	3	350,00 €	52.552,50 €
1407_14_26_	107,6	0	0	0	1	0	3	350,00 €	37.660,00 €
1407_14_27_	178,04	0	0	2	0	0	1	850,00 €	151.334,00 €
1407_14_32_	471,35	0	0	0	5	0	2	600,00 €	282.810,00 €
1407_1_23_	259,24	0	4	0	0	0	3	350,00 €	90.734,00 €
1407_1_160_	323,6	0	0	0	0	2	4	150,00 €	48.540,00 €
1407_40_2_	97,3	0	0	0	1	0	3	350,00 €	34.055,00 €
1407_1_69_	116,09	0	0	0	0	1	4	150,00 €	17.413,50 €
1407_1_70_	200,42	0	0	0	2	0	4	150,00 €	30.063,00 €

TOTAL	3330,46	2	7	6	18	3			1.156.074,50 €
--------------	----------------	----------	----------	----------	-----------	----------	--	--	-----------------------

Logo, dos 17 edifícios (36 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados):

SIG EDIFÍCIO	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)	Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
1407_01_144_	350,00 €	40.719,00 €	560,00 €	6.720,00 €
1407_1_146_	350,00 €	136.563,00 €	1.520,00 €	18.240,00 €
1407_31_19_	350,00 €	69.818,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1407_46_3_	350,00 €	11.928,00 €	180,00 €	2.160,00 €
1407_48_7_	350,00 €	65.009,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1407_62_5	150,00 €	6.427,50 €	180,00 €	2.160,00 €
1407_63_3_	350,00 €	20.559,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1407_14_10_	150,00 €	59.889,00 €	1.520,00 €	18.240,00 €
1407_14_20_	350,00 €	52.552,50 €	690,00 €	8.280,00 €
1407_14_26_	350,00 €	37.660,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1407_14_27_	850,00 €	151.334,00 €	690,00 €	8.280,00 €
1407_14_32_	600,00 €	282.810,00 €	1.900,00 €	22.800,00 €
1407_1_23_	350,00 €	90.734,00 €	1.120,00 €	13.440,00 €
1407_1_160_	150,00 €	48.540,00 €	840,00 €	10.080,00 €
1407_40_2_	350,00 €	34.055,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1407_1_69_	150,00 €	17.413,50 €	420,00 €	5.040,00 €
1407_1_70_	150,00 €	30.063,00 €	760,00 €	9.120,00 €
TOTAL		1.156.074,50 €	12.490,00 €	149.880,00 €

Cenário 2

Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora

(com a possibilidade de serem adquiridos pela Entidade Gestora ou Fundo de Investimento, para reabilitar e colocar em arrendamento)

SIG EDIFÍCIO	T0	T1	T2	T3	T4	Valor estimado da Intervenção (€)	Valor de aquisição como novo (€)	Valor de aquisição para reabilitar (€)
1407_01_144_	0	2	0	0	0	40.719,00 €	93.653,70 €	52.934,70 €
1407_1_146_	0	0	0	4	0	136.563,00 €	314.094,90 €	177.531,90 €
1407_31_19_	0	0	0	1	0	69.818,00 €	160.581,40 €	90.763,40 €
1407_46_3_	1	0	0	0	0	11.928,00 €	27.434,40 €	15.506,40 €
1407_48_7_	0	0	2	0	0	65.009,00 €	149.520,70 €	84.511,70 €
1407_62_5	1	0	0	0	0	6.427,50 €	34.494,25 €	28.066,75 €
1407_63_3_	0	1	0	0	0	20.559,00 €	47.285,70 €	26.726,70 €
1407_14_10_	0	0	0	4	0	59.889,00 €	321.404,30 €	261.515,30 €

1407_14_20_	0	0	2	0	0	52.552,50 €	120.870,75 €	68.318,25 €
1407_14_26_	0	0	0	1	0	37.660,00 €	86.618,00 €	48.958,00 €
1407_14_27_	0	0	2	0	0	151.334,00 €	143.322,20 €	8.011,80 €
1407_14_32_	0	0	0	5	0	282.810,00 €	379.436,75 €	96.626,75 €
1407_1_23_	0	4	0	0	0	90.734,00 €	208.688,20 €	117.954,20 €
1407_1_160_	0	0	0	0	2	48.540,00 €	260.498,00 €	211.958,00 €
1407_40_2_	0	0	0	1	0	34.055,00 €	78.326,50 €	44.271,50 €
1407_1_69_	0	0	0	0	1	17.413,50 €	93.452,45 €	76.038,95 €
1407_1_70_	0	0	0	2	0	30.063,00 €	161.338,10 €	131.275,10 €

TOTAL	2	7	6	18	3	1.156.074,50 €	2.681.020,30 €	1.524.945,80 €
--------------	----------	----------	----------	-----------	----------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Assim, o valor global de aquisição e intervenção (estimado) é de **2 681 020,30 € (dois milhões, seiscientos e oitenta e um mil, vinte euros e trinta cêntimos).**

34. CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO

(Programa de Investimento Público - de acordo com a alínea g) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto).

Fazem parte do programa de investimento público do Município da Chamusca na presente ARU, os seguintes projetos:

- 1 - Reabilitação do Edifício do Mercado Municipal**
- 2 – Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara**
- 3 – Reabilitação do Edifício do Armazém da Câmara**
- 4 – Reabilitação do Edifício do Poço**
- 5 – Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar**
- 6 – Reabilitação do Edifício do Antigo Matadouro Municipal**
- 7 - Reabilitação do Edifício de Habitação Social do Antigo Matadouro Municipal**
- 8 - Reabilitação do Edifício de Habitação Social**
- 9 – Reconversão dos Armazéns Custódio em Espaço Público**
- 10 – Requalificação do Largo da Misericórdia**
- 11 – Requalificação do Jardim João de Deus**
- 12 – Requalificação do Parque Municipal e Largo 25 Abril**
- 13 – Requalificação do Largo da Sra. das Dores**
- 14 – Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca**
- 15 – Remodelação do Largo da República**

Projeto	Valor de Obra (€)
Reabilitação do Edifício do Mercado Municipal	€ 293 034,00
Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara	€ 123 070,00
Reabilitação do Edifício do Armazém da Câmara	€ 145 433,00
Reabilitação do Edifício do Poço	€ 13 390,00
Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar	€ 421 245,00
Reabilitação do Edifício do Antigo Matadouro Municipal	€ 132 475,00
Reabilitação do Edifício de Habitação Social do Antigo Matadouro Municipal	€ 72 362,00
Reabilitação do Edifício de Habitação Social	€ 38 372,00
Reconversão dos Armazéns Custódio em Espaço Público	€ 142 332,00
Requalificação do Largo da Misericórdia	€ 22 521,00
Requalificação do Jardim João de Deus	€ 50 493,00
Requalificação do Parque Municipal e Largo 25 Abril	€ 71 860,00
Requalificação do Largo da Sra. das Dores	€ 145 085,00
Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca	€ 166 087,00
Remodelação do Largo da República	€ 145 081,00
Total	€ 1 982 836,00

Assim, em termos de valor global de investimento público temos **1 982 836,00 € (um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, oitocentos e trinta e seis euros)**.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DA CHAMUSCA | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



35.

FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De iniciativa Pública e Privados

35.1. Projetos elegíveis para subsídios

- Risco elevado, procura fraca e pouca viabilidade financeira;
- Taxa externa de rentabilidade (macro) mais importante que o TIR financeiro do projeto;
- Projetos que promovem o desenvolvimento social e económico;
- Falta de interesse do mercado

PROJETO

- Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras.
- Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento dentro da ARU; Regeneração Urbana da Vila da Chamusca – Avenida do Sorraia
- Largo Porto João Ferreira
- Praça da Liberdade
- Reabilitação do edifício de serviços num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional
- Construção de um edifício multifamiliar habitacional, num terreno expectante localizado na Rua Direita, para colocar no mercado de arrendamento urbano;

35.2. Projetos elegíveis para JESSICA

- Perfil de risco pouco nítido;
- Necessidade de financiamento a longo prazo (empréstimo/capital);
- Necessidade de mais seguros e garantias;
- O retorno do projeto não satisfaz as exigências dos promotores no mercado;
- Importância de ambos TIR;
- Impacto sócio-económico

PROJETO

- a) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento

35.3. Projetos viáveis no mercado

- Perfil de risco bem definido;
- Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;
- Retornos dos projetos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores;
- Prioridade da TIR.

PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- b) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de Arrendamento;
- c) Reabilitação do edifício de serviços num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional
- d) Aquisição e Reconstrução de edifício embargado localizado na Rua Júlio Maria de Sousa

- e) Construção de um edifício multifamiliar habitacional, num terreno expectante localizado na Rua Direita, para colocar no mercado de arrendamento urbano;
- f) Reabilitação de edifício de serviços da Câmara Municipal num edifício multifamiliar para arrendamento Habitacional;
- g) Edifícios com Potencial Turístico.

35.4. Programa de Financiamento do BEI

Empréstimo do Banco Europeu do Investimento (BEI) destinado à reabilitação urbana em Portugal até 2016, atingindo os 290 milhões de euros.

Deste valor, 50 milhões são investidos na criação de um programa a nível nacional, tendo como prioridade as áreas de reabilitação urbana das zonas históricas. O objetivo final é voltar a atrair a população para esses locais, atualmente com fraca densidade populacional.

O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem a responsabilidade de receber os projetos propostos pelos municípios de todo o país, que serão sujeitos a concurso público. **A verba atribuída destina-se apenas a ser aplicada por entidades públicas, municípios, empresas municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana.**

O programa implica também que o edifício reabilitado não se destine a ser vendido, mas sim arrendado com rendas condicionadas.

A data limite dos reembolsos é 2015 e os projetos de reabilitação devem estar finalizados até 2016.

PROJECTO

- a) Aquisição e Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- b) Aquisição e Reconstrução de edifício embargado localizado na Rua Júlio Maria de Sousa

ARU DA CHAMUSCA | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJETOS

(de acordo com a alínea b) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



36.

PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para os Projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca:

2013/2018 Bolsa de Arrendamento Urbano – via privada

2013/2016 Bolsa de Arrendamento Urbano – via Entidade Gestora

2014/2017 Reabilitação do Edifício do Mercado Municipal

2014/2017 Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara

2014/2017 Reabilitação do Edifício do Armazém da Câmara

2015/2015 Reabilitação do Edifício do Poço

2015/2017 Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar

2014/2017 Reabilitação do Edifício do Antigo Matadouro Municipal

2015/2016 Reabilitação do Edifício de Habitação Social do Antigo Matadouro

Municipal

2014/2014 Reabilitação do Edifício de Habitação Social

2014/2017 Reconversão dos Antigos Armazéns Custódio em Espaço Público

2015/2016 Requalificação do Largo da Misericórdia

2014/2017 Requalificação do Jardim João de Deus

2015/2016 Requalificação do Largo da Misericórdia

2014/2017 Requalificação do Jardim João de Deus

2014/2017 Requalificação do Parque Municipal e Largo 25 Abril

2015/2017 Requalificação do Largo da Sra. das Dores

2014/2015 Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca

2014/2017 Remodelação do Largo da República

ARU DA CHAMUSCA | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO (INCLUINDO PROGRAMA PUBLICO DE INVESTIMENTO)

(de acordo com a alíneas g) e h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



37. FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL

Os aglomerados urbanos – atuais, do passado e do futuro – correspondem ao somatório de intervenções sucessivas de múltiplas gerações. Criação e *habitat* do homem, vão reproduzindo a perceção que estes vão tendo do território e a respetiva organização social.

Num momento em que os aglomerados urbanos sofrem transformações profundas deverá ser adotado um modelo de desenvolvimento urbano que os assuma na sua globalidade – e que, como tal, os pretenda ordenar.

Neste âmbito, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca, afigura-se no seguinte:

- a importância da forma urbana para exprimir uma organização social, em que o habitante se possa identificar e situar, o que pressupõe uma forma explícita e perceptível de organização política, acautelando sempre a sua instrumentalização;
- a eficácia e a eficiência que poderão resultar da adoção de processos sistemáticos e repetitivos, acautelando sempre a sua utilização excessiva e a uma massificação redutora;
- o facto de os aglomerados urbanos serem de facto constituídos por diversas partes, cada uma com os seus próprios elementos, e que o reconhecimento de tal facto irá facilitar a sua organização e funcionamento; contudo, cada parte, não deverá ser considerada isolada nem autónoma, mas antes permeável e articulada com muitas

outras, através de uma teia de relações que visa a potenciação e a maximização das valências locais;

- o entendimento dos aglomerados urbanos como locais de enraizamento, o que pressupõe um urbanismo de continuidade, uma perspetiva temporal (a intervenção presente, como algo que se acrescenta ao passado e terá influência no futuro);

- o entendimento de que a procura da forma urbana terá que ser articulada com os processos de construção e de que, na atualidade ainda mais do que outrora, é indispensável que um modelo de ordenamento considere e envolva os agentes construtores de *habitat*.

Em particular, a implantação dos equipamentos, serviços e infraestruturas públicas ou de interesse público dentro da Área de Reabilitação Urbana, irá decorrer de critérios racionais. Nomeadamente:

a) ter em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;

b) facilitar o acesso da população aos equipamentos coletivos e serviços públicos,

c) evitar, no seu conjunto, em níveis mínimos, os efeitos desfavoráveis que o processo de regeneração urbana possa ter sobre o meio natural, sobre a população e sobre a economia local.

Nesta **discussão sobre uma intervenção urbana integrada, estratégica e programada para a ARU da Chamusca**, podem destacar-se **quatro grandes desafios e desígnios fundamentais para a sua regeneração urbana**:

1. aumenta a eficácia e a eficiência do sistema urbano, promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e inter-cidades - inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano;
2. dinamiza a sociedade civil, promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico;
3. promove uma intervenção urbana equilibrada e articulada, tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais;
4. contribui para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos), propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.

Três valências fundamentais estão previstas neste programa, enquanto planeamento estratégico transversal, a saber:

1. Promoção e manutenção da diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida da população;
2. Implementação de projetos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e

direcionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, atividades económicas e populações;

3. Monitorização dos objetivos, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os atores desde a fase de conceção da estratégia à execução de objetivos.

O presente Programa Estratégico qualifica uma “área revitalizada”, como a capacidade de **gerar atividades, transações e promover a diversidade**:

- a) Atividades** – cria as bases para a vitalidade, energia, animação, acontecimento num determinado contexto urbano, o que exige a presença de pessoas (a residir, a trabalhar, a passar), e viabilidade e sustentabilidade ao nível do que produz e como se mantém. Essa atividade corresponde a uma vitalidade económica (investimento na área, emprego, transação de propriedades), social (uso do espaço público) e cultural (eventos, espetáculos).
- b) Transações** – cria as bases para promover trocas ao nível económico (consumo, transação de propriedades), social (relações, compromisso e participação) e cultural (*networks*, trocas de informação e ideias).
- c) Diversidade** – pode ser económica (de atividades, estabelecimentos, habitações), social (cidade facilitadora para a expressão de um individualismo criativo) e cultural (multi-identidades, cidade tolerante).

Este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cria o modelo de orientação para a promoção da revitalização, desenvolvendo nesta perspetiva de **processo e estratégia**, procurando articular territórios diferentes e desenvolve uma política que cruza esferas de decisão de escala diferente, tanto de índole vertical (de hierarquia diferente), como

horizontal (multiplicidade de iniciativas sectoriais que podem ter influência no território).

De que maneira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

38. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

38.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira

Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções adotadas para a ARU da Chamusca assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. **A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados.**

Efetivamente, atendendo aos diversos constrangimentos jurídico-financeiros, as entidades públicas não estão em condições de financiar operações de reabilitação casuísticas em áreas específicas. Para este facto concorrem, quer as obrigações decorrentes do Pacto de Estabilidade e Crescimento (congeminações com a redução de receita proveniente dos impostos) que limitam a ação da Administração Central, quer as limitações decorrentes da Lei Orgânica n.º 2/2002, e sucessivamente reafirmadas nas diversas Leis do Orçamento do Estado, que limitam o endividamento das autarquias locais. Tais constrangimentos impedem qualquer ação pública, seja a que nível for, no financiamento integral deste tipo de intervenções.

Por outro lado, a metodologia adotada em muito ultrapassa os processos típicos de angariação de recursos financeiros, tais como o aumento da cêrcea do edifício, ou qualquer outra forma de expansão do seu volume. Assim, e sem prejuízo de tal ser

possível e atentas as condicionantes do Plano Diretor Municipal da Chamusca, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

38.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU da Chamusca.

Sistema Tripartido

O pressuposto de auto-sustentabilidade enunciado não pressupõe qualquer cedência a interesses especulativos imobiliários. Muito pelo contrário. Efetivamente, atendendo aos constrangimentos sociais das áreas em causa, qualquer intuito de realização de mais-valias imobiliárias gratuitas seria imoral e atentatório do espírito que deve nortear as intervenções urbanísticas desenvolvidas no âmbito de uma reabilitação urbana.

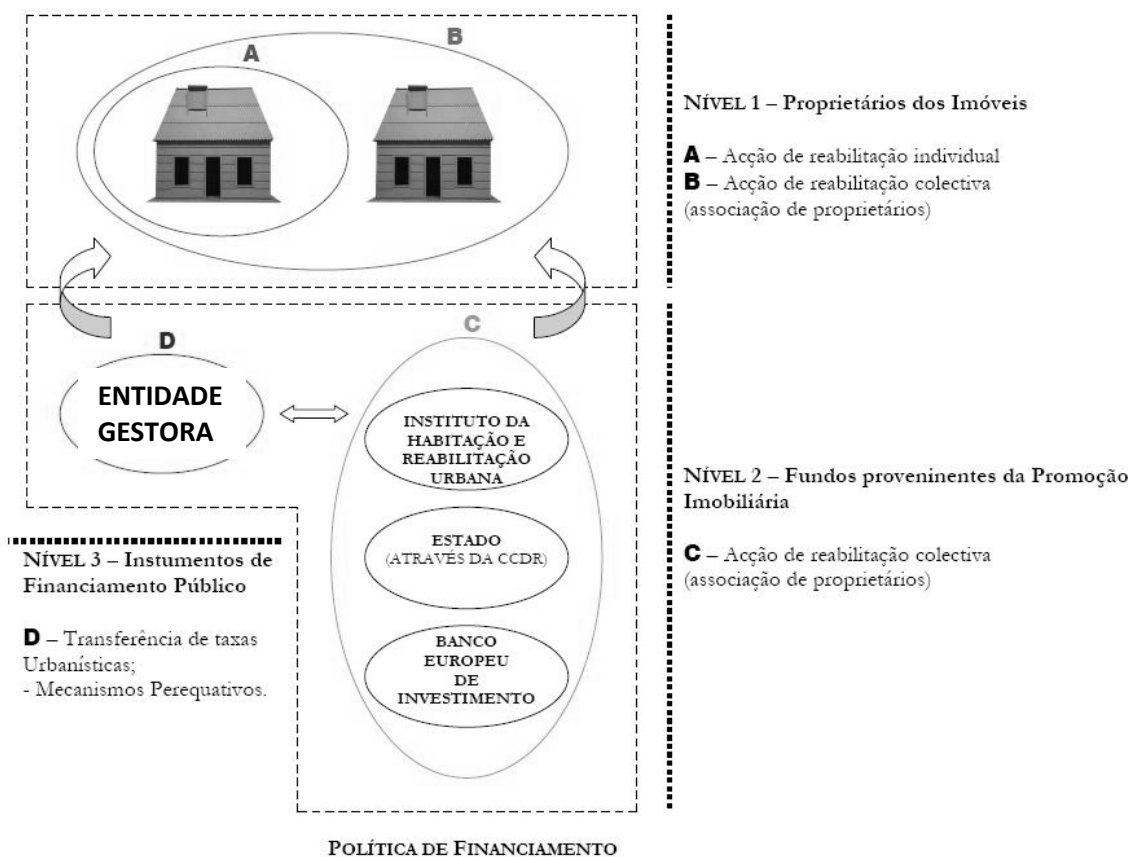
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal da Chamusca tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação, não se poderá esperar que seja esta ou o Estado Português, a desenvolver todo o esforço necessário neste sentido. Tal não só é desnecessário como é contraproducente. Efetivamente, uma política deste teor seria não só financeiramente inviável como iria originar uma subsídio-dependência

totalmente desnecessária e evitável. Neste âmbito, deverá ser adotado uma de duas hipóteses: um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário ou através da **criação de Parcerias Público-Privadas (PPP's)**, sendo o último, um sistema reformista de coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana.

Nos termos destas novas formas de organização, e seguindo, em parte, o modelo instituído na Bélgica, as **PPP's** são um dos meios mais eficazes para a realização de projetos de alguma dimensão e que conciliam os dois tipos de interesses – público e privado. Sociedades anónimas conjugadas em capitais públicos e privados para essa finalidade, tendo por objeto a administração, gestão e representação dos fundos de investimento imobiliário, assim como o desenvolvimento de projetos sustentáveis amplamente direcionados para a reabilitação urbana em zonas degradadas.



Fonte: DomusReHabita, Lda. - Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

E, note-se, que não se está a falar de projetos individualizados de frações ou edifícios. Está em causa, neste propósito, um núcleo urbano degradado e descaracterizado a vários níveis. A aposta num sistema sustentável irá constituir uma decisiva alavanca para a atuação em sede de reabilitação. Assumindo-o como um produto que privilegia a qualidade em detrimento da quantidade, deve sujeitar a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo deste modo, a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção implementando formas de gestão pró-ativa, para além da clássica gestão reactiva.

No entanto, e em termos de sustentabilidade da operação a realizar na ARU da Chamusca, os fluxos financeiros decorrentes de construção nova deverão ser necessariamente aplicados na angariação de recursos financeiros para a ação de reabilitação. Por sua vez, os custos com infraestruturas urbanas de proximidade terão de ser sustentados pelos novos promotores imobiliários, pelo menos em parte.

Esta solidariedade/comunicabilidade financeira poderá ser efetuada intra-ARU, inter-ARU ou mesmo, inter-territorial, das seguintes formas:

a) PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Privada – Proprietários dos Imóveis para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU da Chamusca, por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento socioeconómico efetuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. Neste caso será necessária a comparticipação financeira de uma entidade operacional pública.

Assim, foi efetuada uma distinção entre os imóveis habitados (pelos próprios ou por arrendatários) e os imóveis devolutos. Neste último caso, a ação da Entidade Gestora será mais musculada, exigindo a sua reabilitação imediata. Efetivamente, neste último caso não existem condicionantes de ordem económico-social a respeitar, sendo que os edifícios devolutos geram enormes externalidades negativas nas áreas em redor (v.g. insegurança, insalubridade, degradação paisagística), fatores redutores dos níveis de Bem-Estar Social que fundamentam a ação de intervenção mais acutilante.

Nesta perspetiva, poderá ser desenvolvida uma ação privada de reabilitação individual (A), mas coordenada a nível global pela entidade gestora, maxime, por via do Programa Estratégico, ou uma ação privada coletiva (B), por via da criação de uma associação de proprietários, fomentada e orientada pela entidade gestora, tendo em vista a execução deste documento.

Este tipo de iniciativa deverá ser a base da intervenção, atento o princípio da subsidiariedade da ação pública face à ação privada. De facto, se a ação privada – coordenada pelo instrumento público de orientação – for suficiente para a resolução da questão, *in casu*, a concretização da ação de reabilitação, não será necessária qualquer ação pública (salvaguardado, claro está, a intervenção no espaço público).

A intervenção pública limitar-se-á, neste nível, ao papel regulador e orientador do mercado.

b) SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) – Ação Mista – Parcerias Público-Privadas para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca

A ARU da Chamusca é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal da Chamusca poderá desenvolver ações de

expropriação de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada visando a revitalização urbana deverá ser fomentado, adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

Note-se que as mais-valias fundiárias realizadas serão integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística. Note-se que os terrenos serão valorizados tendo em consideração a melhoria da qualidade urbanística da ARU, o que legitima a sua cobrança por parte do organismo operacional.

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a ação pública deverá fomentar a criação das parcerias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

O alcance destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) pode estender-se para além da área de intervenção. Efetivamente, qualquer ação relevante na área concelhia poderá ter como elemento de compensação o financiamento de ações relevantes ao nível do projeto previsto para a ARU da Chamusca, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal ou da Entidade Gestora.

c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Chamusca.

Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação desta zona da vila da Chamusca. Por outro

lado, face aos imperativos constitucionais de redistribuição de riqueza, uma ação de co-financiamento dos proprietários carenciados seria totalmente justificada. No entanto, e sem prejuízo dos fundos disponíveis para o efeito, as entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal da Chamusca, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despender qualquer recurso público adicional.

Vejamos:

i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo²⁸ e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica²⁹. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

²⁸ Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

²⁹ Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública³⁰), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito³¹. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU da Chamusca (cuja implementação passará em parte pela criação da Bolsa de Arrendamento Urbano) irão passar por:**

- (1) inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado)**³²;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão³³), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**³⁴.

³⁰ No limite, e quando estiverem em causa prestações essenciais (saúde, segurança, administração da justiça, educação, assistência social), poderá assentar-se a prestação pública em padrões de gratuitidade.

³¹ Sobre o Estado Social de Direito, cfr. Marcelo Rebelo de Sousa, *Direito Constitucional I*, págs. 297 e ss. e Jorge Miranda, *Manual de Ciência Política e Direito Constitucional*, Tomo I, 5ª ed., 1996, págs. 94 e 95.

³² Em determinados casos, a taxa poderá constituir o mecanismo eficiente de regulação do mercado, fixando o quantitativo da prestação na lógica mais aproximada possível ao de mercado de concorrência perfeita (custo ou utilidade marginal), nomeadamente nos casos em que as infraestruturas relativamente às quais se pretende tributar a utilização se apresentam como monopólios naturais, ou, como veremos no caso das taxas urbanísticas, quando esteja em causa o fornecimento de bens públicos ou semi-públicos. cfr. Carlos Baptista Lobo, *Contributo para uma teoria geral das taxas, no prelo*.

³³ Nuns casos entender-se-á que é conveniente não dissuadir os cidadãos de utilizarem o serviço: (serviços de polícia, sanitários, etc.); nestes casos tender-se-á, quando taxa exista, a manter o seu custo a nível muito baixo, no fito de evitar que se renuncie ou fuja ao uso do serviço. Noutros casos, porém, pretender-se-á dissuadir o contribuinte de um uso precipitado ou imoderado do serviço -- é o que sucede, com variantes consoante os países, com os serviços judiciais: as taxas respetivas (custas) dão elevado rendimento, não tanto por razões financeiras, como para evitar o recurso precipitado ou quereloso aos tribunais.

³⁴ Assim, se o Estado pretender fornecer bens semi-públicos (por exemplo, ensino universitário, serviços de transporte ferroviário ou rodoviário, serviços de saúde, entre outros) poderá exigir aos particulares um montante inferior ao custo da prestação pública. As utilidades criadas são concretas e determinadas e o utilizador é identificado – logo suscetíveis de serem fornecidas numa lógica de mercado -, no entanto, o decisor político decidiu, tendo em consideração os constrangimentos constitucionais, num outro sentido, optando por fornecer esses bens a um custo inferior ao custo real, o que implica uma

No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social, obrigou à adoção de soluções de financiamento economicamente eficientes, não se encontrando estabelecida neste Programa Estratégico uma hierarquia rígida entre a função financeira e as funções não financeiras.

Assim, **o regime das taxas urbanísticas da Câmara Municipal da Chamusca será devidamente alterado, de modo a adotar uma lógica assente no princípio da equivalência restrita – recuperação dos custos de infraestruturação urbanística - ora, esta perspetiva vai desfavorecer a construção nova face à reabilitação do edificado.** Também numa lógica de equivalência funcional agravada, própria da taxa enquanto figura tributária típica, **as taxas urbanísticas passarão a ser agravadas para essa construção nova, sendo que os recursos financeiros adicionais angariados irão servir para financiar a reabilitação dos edifícios localizados no interior da ARU da Chamusca. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação da Entidade Gestora dentro da Área de Reabilitação Urbana.**

Essa tributação é totalmente justificada pelas seguintes razões:

- 1) a construção nova implica a construção de novas infraestruturas e o reforço das existentes. No caso concreto, a ARU dispõem já dessas infraestruturas, pelo que qualquer intervenção deveria ser isenta das mesmas;
- 2) a nova construção tem um impacto paisagístico bastante forte, e potencia um aumento do trânsito, gerando exterioridades negativas ambientais na área em redor. Ora, essas exterioridades serão interiorizadas através dessa taxa;
- 3) a reabilitação do edificado na ARU da Chamusca aumentará o valor de mercado das novas edificações, o que justifica a imposição agravada da taxa de urbanização.

Desta forma, além de se combater a especulação imobiliária e se promover a ocupação de zonas da cidade devidamente consolidadas e dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento do alargamento dos limites urbanos que exigem cada vez mais investimentos públicos que atualmente são inoportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU da Chamusca.

ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Nas áreas onde os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultariam do nível de edificabilidade média decorrente do PDM da Chamusca, serão estabelecidos mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com maior intensidade construtiva compensam efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos serão conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

Estes são instrumentos deverão ser urgentemente realizados, com base no Regulamentos Municipais de Taxas e aplicação efetiva do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implicou o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

É, pois, na óptica do princípio da igualdade intra-plano que se devem entender os mecanismos perequativos.

Assim, qualquer limitação ao direito de propriedade privada deverá ser fundamentada por motivos de relevante interesse público. Essas cedências obrigatórias dos particulares relativamente ao seu direito de edificação são justificadas por imperativos de eficiência: só a Câmara Municipal da Chamusca, encarregue do ordenamento territorial, tem a capacidade de proceder ao desenho infra-estrutural necessário ao suporte urbano envolvendo uma multiplicidade de proprietários individuais. Qualquer ação privada (cooperativa) a este propósito é excessivamente onerosa, e na grande maioria das ocasiões, revela-se mesmo impossível atendendo aos interesses divergentes em presença.

Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa óptica estritamente objetiva.

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

Este princípio constitucional deve ser perspectivado, segundo Fernando Alves Correia, em três dimensões distintas: igualdade imanente ao plano (proibição do arbítrio), igualdade transcendente ao plano, que se decompõe, por sua vez, em igualdade perante encargos públicos (expropriações do plano) e igualdade perante benefícios³⁵.

Em termos potenciais, são diversos os mecanismos de perequação, dividindo-se entre técnicas perequativas de benefícios e técnicas perequativas de encargos.

³⁵ Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

Na nossa legislação atual, encontramos como técnicas perequativas de benefícios:

- As transferências no seio das associações de proprietários (compensações em espécie previstas nos artigos 119.º a 124.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método cooperativo*;
- As cedências de terreno para construção por parte do município (compensações em espécie previstas nos n.º 5 e 6 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método impositivo em espécie*;
- As transferências de índices entre proprietários (compensações em numerário previstas no artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método negocial*;
- Os descontos em taxas municipais ou as compensações pecuniárias diretas atribuídas pelo município; *compensações em numerário*.

Como técnicas perequativas de encargos encontramos:

- **A cedência-padrão de terreno para infraestrutura pública e compensação pecuniária por eventuais desvios** (compensação pecuniária e em espécie – artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99).

- **Obrigação de desenvolvimento de condutas relativas à repartição dos custos de urbanização** (artigos 118.º n.º 3 e 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99) através a exigência de realização de obras de urbanização (Decreto-Lei n.º 555/99) ou pelo pagamento de uma “taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (artigo 3.º e 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99).

Assim, a perequação de benefícios ou encargos não assume qualquer veste de privilégio ou benesse, ou de custo ou encargo, antes se constituindo como um direito fundamental dos cidadãos diretamente baseado no princípio constitucional da igualdade económica.

Atualmente, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no seu artigo 138.º, prevê, atualmente, e em termos meramente enunciativos, três mecanismos de perequação: o estabelecimento de um índice médio de utilização (mecanismo de perequação de benefícios); o estabelecimento de uma área de cedência média (mecanismo de perequação de benefícios – se positivo; mecanismo de ponderação de encargos – se negativo) e a repartição dos custos de urbanização (mecanismo de repartição de encargos).

Nesta perspetiva, os proprietários que, nos termos de um plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.

A Câmara Municipal da Chamusca ou a Entidade Gestora aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações.

Assim, no caso concreto da Área de Reabilitação Urbana, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.

Caso se pretenda, o nível de edificabilidade pode ser considerado:

- i) dentro da própria ARU da Chamusca, pelo que proprietários não condicionados devem compensar (diretamente ou através da instância pública) os proprietários condicionados, o que possibilita o financiamento cruzado no seu interior;**

ii) entre o nível de edificabilidade no interior da ARU (1,38) e a nova construção circundante à mesma (em áreas próximas e não necessariamente confinantes);

iii) entre a totalidade da área limite de intervenção da ARU da Chamusca e as áreas confiantes, o que permitiria ir buscar recursos à construção nova emergente.

Note-se que qualquer opção a este propósito é parte integrante desta Estratégia, permitindo a canalização de recursos para os proprietários sujeitos a condicionalismos construtivos.

Assim, em jeito de conclusão, face ao atual enquadramento legal e constitucional regulador da atividade urbanística vigente no nosso País, os instrumentos perequativos configuram-se como um instrumentos obrigatórios de compensação, que se corporizam na exigência de um montante pecuniário ao proprietário que detenha uma capacidade edificatória superior ao índice médio de construção, montante esse que deveria necessariamente ser canalizado para os proprietários que sofram um constrangimento edificatório superior ao mesmo índice médio, ou seja, que detenham um direito concreto a construir inferior ao índice padrão médio.

iii) LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. - como Entidade Autónoma de Gestão

A vertente operacional passará pela já criada LT SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M..

Neste caso, todos os novos promotores, bem como os proprietários que virem os seus imóveis reabilitados deverão aceder voluntariamente ao pagamento de uma contribuição para a entidade gestora que irá amortizar os investimentos

efetuados ao nível dos equipamentos públicos. Esta forma de financiamento cooperativo evitará que todos os encargos necessários à operação de reabilitação do espaço público sejam efetuados de uma só vez.

iv) Catalisação de Apoios Públicos – Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)

Nesta matéria, caberá à **LT SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana**, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da inter-municipalidade, elaborando processos de candidatura – em colaboração com a **Câmara Municipal da Chamusca** – de modo a angariar e catalisar os apoios disponíveis ao nível do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, bem como a aplicação dos fundos para a reabilitação urbana, arrendamento urbano, a serem disponibilizados por outras entidades, assim como, eventualmente, a candidatura à iniciativa “JESSICA” e a Fundos de Desenvolvimento Urbano.

v) Conclusões quanto ao custo de obra para justa repartição de benefícios e encargos

A estimativa das intervenções a inscrever na execução da Operação de Reabilitação Urbana na ARU da Chamusca, irá pressupor o desenvolvimento integral dos mecanismos de auto-sustentabilidade propostos na presente Estratégia. Nesta óptica, nenhum esforço financeiro público terá de ser efetuado. Os fluxos provenientes da ação de reabilitação/regeneração das áreas serão suficientes para compensar os custos incorridos.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DA CHAMUSCA | SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL



39.

SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL

39.1. Quanto ao PDM da Chamusca

A estratégia de desenvolvimento territorial, a definir em sede de Plano Diretor Municipal, deverá ser suportada por medidas e ações de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada através de 3 prioridades:

1. Regenerar a cidade consolidada;
2. Promover a qualificação urbana;
3. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas 3 prioridades deverão alicerçar-se nas seguintes opções estratégicas:

1. Mais famílias a residirem na Chamusca;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
6. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais deverão ser direccionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos regulados/acessíveis;

3. Regeneração de Bairros Municipais;

4. Atração de empresas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadra-se no objetivo - Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da cidade consolidada, criando condições para atrair população e atividades.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta deverá ter como objetivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação da cidade consolidada, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos desocupados e devolutos, a reconversão dos espaços desativados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM da Chamusca deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

39.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território irá prever a necessidade de aquisição de Patrimónios Públicos de Solo, que conterà as verbas da aplicação do mecanismo de recuperação de mais-valias fundiárias obtidas por via de reclassificação do solo.

Este património público servirá essencialmente para financiar operações de reabilitação. Neste quadro, e de forma a operacionalizar este mecanismo de financiamento que servirá para sustentar a operação de reabilitação urbana constante no presente programa, haverá que prever ao nível do PDM o nível de edificabilidade média do concelho, que servirá de referencial para a recuperação de mais-valia em caso de autorização de construção de edificação nova.

Neste quadro, o benefício concreto face à edificabilidade média (padrão) gerará um montante que se aplicará, nos termos da lei, para o financiamento da reabilitação urbana.

No âmbito da presente ARU da Chamusca, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média d 1,38 existente no interior da mesma.

39.2. Quanto a outras alterações legislativas

Para além da simplificação dos mecanismos previstos na recente Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com outros ajustamentos na legislação, nomeadamente:

1- Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril)

Considerando que o Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril é uma transposição parcial para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2002/91/CE do Parlamento Europeu e Conselho, de 16 de Dezembro, sobre Desempenho Energético dos Edifícios, deveria o mesmo ser alterado de modo a ir ao encontro do referido no artigo 6º da referida diretiva em relação a “Edifícios Existentes”, o qual estabelece

uma área mínima (1000 m²) para a obrigação de cumprir os requisitos estabelecidos e apenas na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e económico.

Assim, os edifícios e frações existentes, não deveriam estar sujeitos ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril, do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril (RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios) nem do Decreto-Lei n.º 79/2006 de 4 de Abril (RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios), desde que, inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana.

2- Acessibilidades

A maioria dos núcleos antigos (geralmente coincidentes com a delimitação das áreas de reabilitação urbana), são constituídos por edifícios anteriores ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, e por sua vez, com características físicas que não são compatíveis com a sua adaptação de modo a satisfazer todas as regras de acessibilidade.

Assim, desde que inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, os edifícios e frações reabilitados não deveriam estar sujeitos ao cumprimento das regras de acessibilidade, exceto nos casos em que já residam nos mesmos pessoas com mobilidade reduzida.

3- Benefícios Fiscais

3.1. Adicionalmente aos já previstos, devem ser alargados os benefícios fiscais para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial.

3.2. O regime jurídico da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excecionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:

- a) na aquisição de imóveis degradados ou suas frações para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- b) na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para habitação própria ou para arrendamento (atualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- c) para “Ações de Reabilitação” certificadas pela entidade gestora no âmbito de Programa de Reabilitação Urbana. Perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 4 anos a contar da data da aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).

3.3. Deve ser reavaliado o quadro dos apoios financeiros a reabilitação, o qual deve ser inteiramente direcionado para os apoios às Áreas de Reabilitação Urbana.

3.4. Deve equacionar-se a recetividade do sistema financeiro em financiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis.

3.5. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

4- Outras sugestões:

4.1. Manter a possibilidade (prevista no Decreto-Lei n.º 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adotar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada em Áreas de Reabilitação Urbana, quando se trate de um projeto co-financiado por fundos comunitários.

4.2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projetos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitetura ou engenharia para a execução, gestão ou fiscalização de obras de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, aplicar o regime geral para as aquisições de serviços, não limitando a escolha do ajuste direto a um valor de contrato inferior a 25.000,00 € (prevista no n.º4 do artigo 20.º do CPP).

4.3. Estando em causa a necessidade de execução de obras urgentes, destinadas a corrigir más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, deverá ponderar-se a possibilidade de permitir aos Municípios e entidades gestoras o recurso ao Ajuste Direto, para a celebração de contratos de prestação de quaisquer serviços e de empreitadas de obras públicas de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, cujo valor do contrato não ultrapasse os 450.000,00 €, evitando-se submeter uma grande maioria destas obras a um procedimento administrativo mais complexo, logo mais demorado.

ARU DA CHAMUSCA | ENTIDADE GESTORA

(de acordo com a alínea i) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



40.

ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DA CHAMUSCA

O Município da Chamusca não assumirá as funções de entidade gestora da ARU da Chamusca, delegando na **LT - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M.** o uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, a **LT – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M** irá usar, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;

- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são delegados à **LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M.**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU da Chamusca, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65º e 68º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são delegadas na entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DA CHAMUSCA | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



41.

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DA CHAMUSCA

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, o presente documento fixa alguns conceitos técnicos fundamentais para a sua atribuição, os seguintes:

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como frações, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos;

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

«**Prédio urbano objeto de reabilitação urbanística**»: entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (cfr. Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação dentro da ARU da Chamusca, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora (LT – SRU, E.M. - como Entidade Autónoma de Gestão) ou pelo IHRU - Instituto da

Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratarem de imóveis classificados ou em vias de classificação.

41.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU

41.1.1. Benefícios Fiscais

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto, e de acordo com os artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto

aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- i. As entidades que sejam residentes em País, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.
- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- i. Imóveis, localizados na Área de Reabilitação Urbana da Chamusca e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo

- englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação.
- f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
- i. Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana da Chamusca, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- g) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos (renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- h) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- i) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

- j) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- k) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

41.2. Penalizações para prédios degradados

41.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados

- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

ARU DA CHAMUSCA | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA

(de acordo com a alínea b) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto)



42.

ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana da Chamusca vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República.

A Entidade Gestora elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município e da Entidade Gestora.

ARU DA CHAMUSCA | ANEXOS



ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca Operação de Reabilitação Sistemática

Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica

ANEXO 2

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca

Operação de Reabilitação Sistemática

Opções Estruturantes

Peças Desenhadas:

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgentes
3. Planta de Uso Propostos
4. Planta de Custos de Intervenção
5. Planta de Imóveis de Propriedade Pública

ANEXO 3

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca Operação de Reabilitação Sistemática

Contrato Programa entre o Município a Chamusca e a LT – SRU, E.M.

ANEXO 4

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca Operação de Reabilitação Sistemática

Planta Geral de Localização da ARU

ANEXO 5

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca

Operação de Reabilitação Sistemática

Listagem de Proprietários

ANEXO 6

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca Operação de Reabilitação Sistemática

Plano Diretor Municipal da Chamusca Planta de Ordenamento

ANEXO 7

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca

Operação de Reabilitação Sistemática

Lista de Desenhos

ANEXO 8

Área de Reabilitação Urbana da Chamusca Operação de Reabilitação Sistemática

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

(Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)