

# Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação Urbana ARU 1 e ARU 2 Chamusca



Câmara Municipal de Chamusca  
12/2016  
geral@cm-chamusca.pt



## Índice

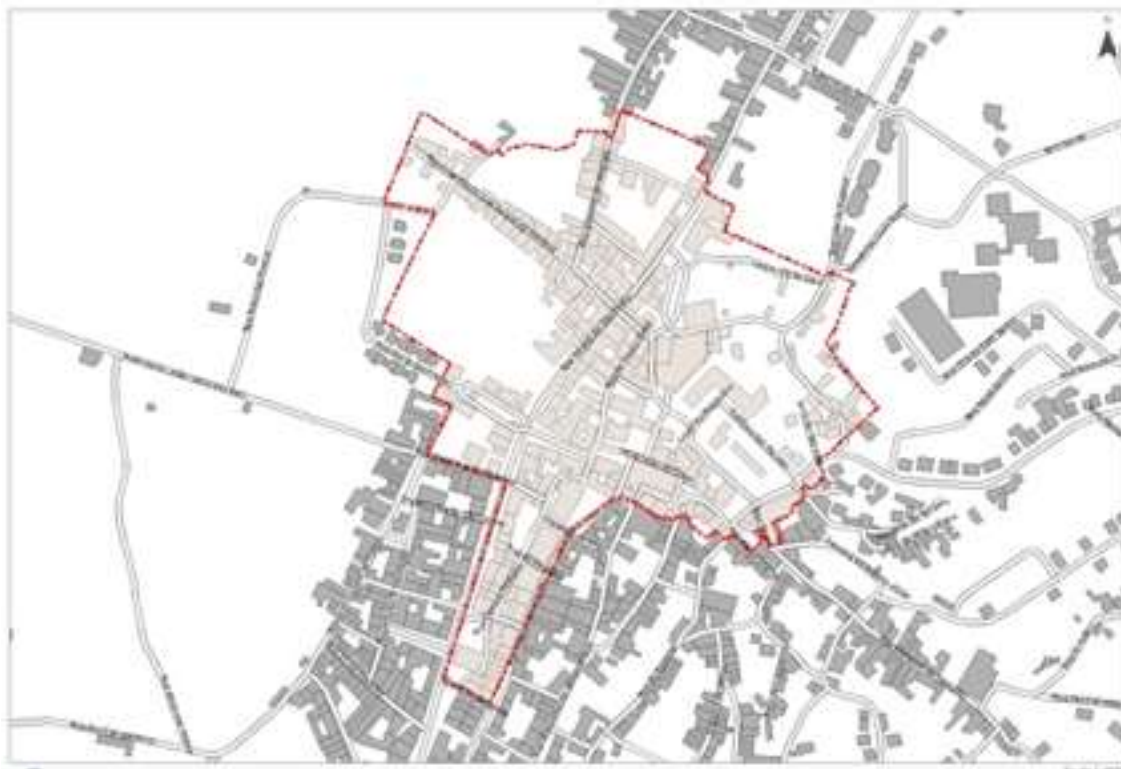
Introdução.....	3
Processo de aprovação .....	5
Metodologia de Trabalho .....	6
Benefícios Fiscais.....	7
Dados de intervenção .....	8
Estratégia de Reabilitação.....	9
Conclusão .....	12

## Introdução

De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

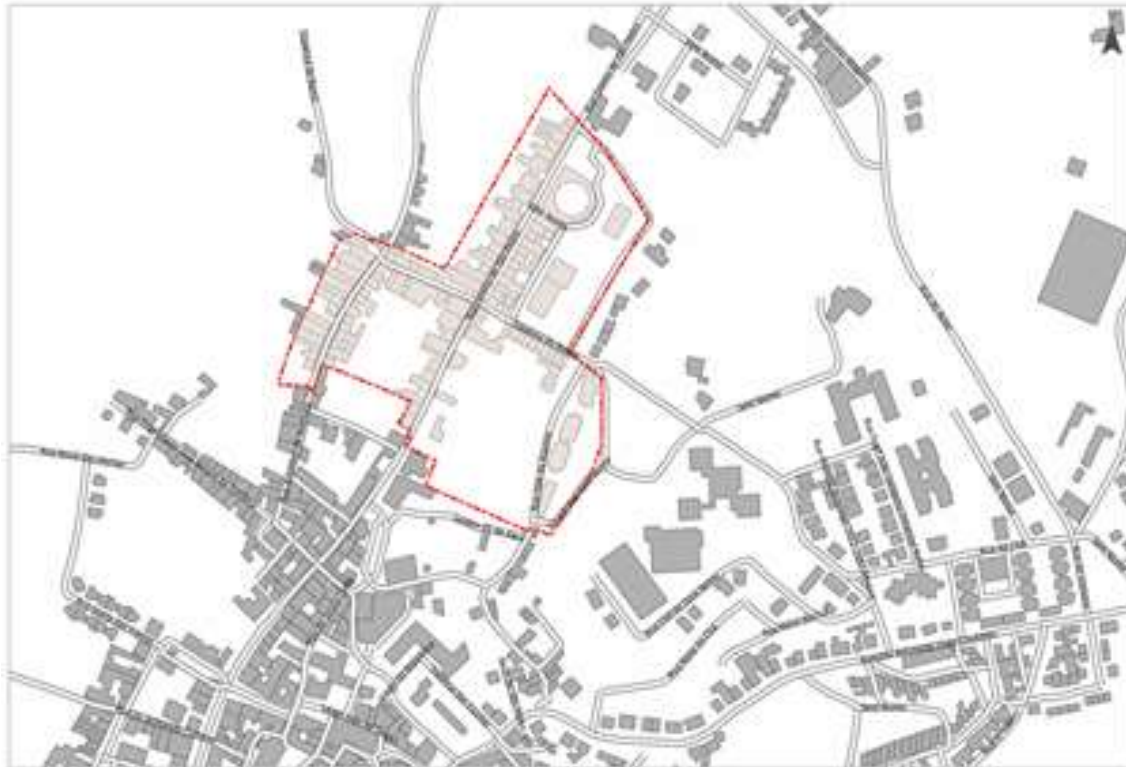
Foi no âmbito de uma OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA que se desenvolveu a ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 1 e 2 da Chamusca.

A Área de Reabilitação Urbana 1 tem uma área de cerca de 17,2 hectares e foi subdividida em 11 quarteirões, para uma melhor organização dos dados. Através do levantamento foram contabilizados 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.



**Planta 1.** Planta de Localização da ARU-1 da Chamusca

A Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca abrange uma área de 11 hectares é composta por 113 propriedades, 159 edifícios e 219 frações/unidades, sendo que 159 são habitacionais e 60 não habitacionais.



**Planta 2.** Planta de Localização da ARU-2 da Chamusca

São objetivos destes Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana:

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação da ARU 1 e ARU 2 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.

O presente relatório procura dar conta do exercício do último ano de execução destas ORU's, cuja estratégia de reabilitação urbana foi aprovada em 06.10.2015, através do Aviso nº 11434/2015.

Evidenciando as ações e os resultados procura-se, no âmbito da presente monitorização, demonstrar a visão prospetiva da operação, potencializando a sua principal vocação: a reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

### **Processo de aprovação**

De seguida apresenta-se a cronologia das ações conducentes à aprovação da estratégia de efetivação das ORU's:

- 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana;
- 27 de dezembro de 2012- Aprovação das Áreas de Reabilitação Urbana 1 e 2;
- 17 de janeiro de 2013- Publicação da delimitação da área de Reabilitação Urbana 1 e 2 da Chamusca através do Aviso nº 777/2013;
- 04 de maio de 2015 a 12 de junho de 2015- Discussão pública dos Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana;
- 28 de setembro de 2015 - aprovação dos Planos estratégicos de Reabilitação Urbana – operação de reabilitação urbana sistemática relativo às Áreas de Reabilitação Urbana 1 e 2, pela Assembleia Municipal;
- 06 de outubro de 2015- Publicação da aprovação dos Planos Estratégicos de Reabilitação Urbana – operação de reabilitação urbana sistemática relativo às Áreas de Reabilitação Urbana 1 e 2, através do Aviso nº 11434/2015.

## Metodologia de Trabalho

O trabalho desenvolvido dividiu-se em várias fases e consistiu na seguinte metodologia:

### FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

No dia 06 de maio de 2011 e em 02 de março de 2013, realizou-se uma sessão pública no Edifício de S. Francisco e no Centro de Apoio a Empresas da Chamusca, respetivamente, com o intuito de informar e sensibilizar os moradores a colaborarem no processo.

### FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público foi executado por uma equipa de técnicos do Município da Chamusca e da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM. A metodologia adotada consistiu na caracterização de todo o edificado, pelo exterior. O levantamento do estado de conservação do interior dos edifícios, com inquérito porta-a-porta, aconteceu quando autorizado pelos residentes.

As tarefas principais abrangeram, averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior /interior (aquando a presença de patologias).

### FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Seguiu-se uma exaustiva fase de tratamento de dados, pesquisa de processos municipais para complementar a informação de campo, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT e elaboração de peças desenhadas temáticas e espaço público.

### FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico foi submetido à Câmara Municipal, esteve em período de discussão pública, foi submetido à aprovação da Assembleia Municipal, publicado

posteriormente em Diário da República e publicitado nos meios de comunicação social e na página da internet do município.

Os Programas foram também enviados para o IHRU.

## Benefícios Fiscais

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de intervenção
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação



## Dados de intervenção

É objetivo deste capítulo demonstrar o ponto de situação das intervenções de carácter privado efetuadas e em curso, procurando dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área das ORU's.

Requerente	Localização	ARU	Foto do Imóvel	Declaração do IVA	Vistoria Inicial	Vistoria Final
Maria João Carvão de Guimarães de Arbués Moreira	Rua Direita São Pedro, nº 74	2		Sim	Sim	Sim  Declaração 17/02/2016
Administrações e Investimentos S. Félix, Lda	Rua direita, nº 156	1		Sim	Não	Não
- Vistoria de esclarecimento	Rua General Humberto Delgado, nº 19 e 23	1		Não	Não	Não

## Estratégia de Reabilitação

### ARU 1

Projetos	Promotor	Área de Intervenção (m2)	Usos	Orçamento (Estimativa PERU) (€)	Orçamento do projeto (€)	Ano	Fonte Financiamento	Situação
Mercado Municipal com adaptação a comércio e serviços	Município da Chamusca	952,38	Espaço público	293.034	149.994,03	2015-2017	Financiamento Municipal	Em fase de concurso de reabilitação
Reabilitação do Edifício do Centro de Recursos da Câmara/Armazém Municipal e Edifício ao Serviço da Segurança Social	Município da Chamusca	683,00	Espaço público	390.000		2015-2017	Financiamento Municipal	Com projeto técnico concluído
Reabilitação do Edifício n.º 142 Rua Direita São Pedro para instalação de serviços municipais	Município da Chamusca	273,00	Espaço público	508.000	113.313,30	2015-2017	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto
Reabilitação do Edifício do Poço, com adaptação a comércio	Município da Chamusca	43,52	Espaço público	13.390		2015-2016	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar	Município da Chamusca	586,99	Espaço público	180.000		2015-2018	Financiamento Municipal	Sem Intervenção (Propriedade da SRU)
Reabilitação dos Edifícios do Antigo Matadouro para habitação social	Município da Chamusca	823,00	Habitacional e outros	217.000		2015-2017	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
Reabilitação e reconversão do Edifício do Centro Regional de Artesanato para Centro de Artes	Município da Chamusca	1120,00	Espaço público	243.000		2015-2017	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto

Reabilitação do Edifício de Habitação Social	Município da Chamusca	122,25	Habitacional e outros	38.372		2015-2016	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
Reconversão dos antigos Armazéns Custódio em Espaço Público	Município da Chamusca	516,60	Espaço público	142.332		2015-2020	Financiamento Municipal	Em negociação (Sem Intervenção)
Remodelação e Requalificação do Largo da Misericórdia	Município da Chamusca	1043,24	Espaço público	22.521		2015-2020	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto
Remodelação e Requalificação do Jardim João Deus	Município da Chamusca	1380,25	Espaço público	50.493		2015-2017	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto
Remodelação e Requalificação do Parque Municipal e do Largo 25 de Abril	Município da Chamusca	11,700	Espaço público	380.000		2015-2018	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto
Remodelação e Requalificação do Largo da Sra. das Dores	Município da Chamusca	1016,00	Espaço público	145.081		2015-2017	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
Requalificação da Escola Básica e Jardim de Infância da Chamusca	Município da Chamusca	3441,00	Equipamento escolar	500.000	1.749.853,03	2015-2018	Financiamento Municipal	Em fase de requalificação
Remodelação do Largo da República	Município da Chamusca	3800,00	Espaço público	145.081		2015-2020	Financiamento Municipal	Reabilitação em fase de projeto

**ARU 2**

	Projetos	Promotor	Área de Intervenção (m2)	Usos	Orçamento (Estimativa €)	Ano	Fonte Financiamento	Situação
PÚBLICO	Rua Direita São Pedro/EN 118	Município da Chamusca	442,00	Espaço público	10.200	2015	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
	Diversos arruamentos da ARU-2	Município da Chamusca	-	Espaço público	16.500	2015	Financiamento Municipal	Execução de passadeiras
	Largo Paio de Pele	Município da Chamusca	294,00	Espaço público	4.500	2015	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
	Rua Anselmo de Andrade, demolição dos edifícios SIG 1407_13_18, 1407_13_17 e 1407_13_49	Município da Chamusca	646,00	Estacionamento	106.000	2015-2017	Financiamento Municipal	Sem Intervenção
	Rua Vale da Raposa	Município da Chamusca	450,00	Espaço público	20.000	2015-2017	Financiamento Municipal	Execução de passadeiras
	Reabilitação das Piscinas Municipais	Município da Chamusca	1445,97	Equipamento Desportivo	350.000	2016	Financiamento Municipal, Quadro estratégico comum 2014-2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Substituição da iluminação existente por iluminação de LED's-concluído;</li> <li>➤ Nova cobertura de superfície- Início de obra;</li> <li>➤ Alteração da caldeira existente por caldeira de biomassa- Projeto;</li> </ul>
PRIVADO	Intervenções urgentes Péssimo e Mau estado conservação	Proprietários Privados	1850,00	Habitacional e outros	1.177.605	2015-2030	Capitais próprios, Crédito Bancário e Fundo de Eficiência Energética	Reabilitação de alguns Edifícios
PÚBLICO/PRIVADO	Zona envolvente – Praça Touros/Piscinas Municipais	Município da Chamusca	1173,00	Espaço público	234.600	2015-2030	Financiamento Municipal e Quadro estratégico comum 2014-2020	Sem Intervenção

## Conclusão

Nas últimas décadas assistiu-se a uma ligeira degradação dos edifícios, espaços públicos e zonas comerciais da vila da Chamusca. Tal ocorreu, em larga medida, devido às alterações de modelo de consumo, tendo-se valorizado os espaços periféricos com novas edificações em detrimento do espaço central, mas também por falta de investimento que mantivesse e melhorasse esse espaço.

A conjuntura económica internacional desfavorável refletiu-se, inevitavelmente, na retração do investimento na reabilitação urbana dos imóveis por parte dos seus proprietários. A dificuldade no acesso ao crédito e a suspensão dos programas, conjugados com o contexto económico adverso, constituem os fatores que influenciaram os níveis de execução das ORU's, nomeadamente as intervenções de âmbito particular.

Por sua vez, para as intervenções de âmbito público iniciaram-se alguns procedimentos neste último ano com fortes expectativas de execução total nos próximos anos.