



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana Arripiado

ÍNDICE

PARTE I.....	3
01 INTRODUÇÃO.....	3
02 CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO ARRIPIADO	6
03 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO.....	9
04 METODOLOGIA DE TRABALHO.....	11
PARTE II.....	14
05 LEVANTAMENTO.....	14
05.1 EDIFICADO	14
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL.....	26
05.3 ESPAÇO PÚBLICO.....	29
06 DIAGNÓSTICO	32
06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO.....	32
06.2 ANÁLISE SWOT / FOFA.....	33
PARTE III.....	34
07 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO	34
07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS	34
07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO.....	34
07.3 PRAZO DE EXECUÇÃO	35
07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU	35
07.5 APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	36
07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	39
07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO.....	41
07.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO.....	44
07.9 ENTIDADE GESTORA.....	46
GLOSSÁRIO	48
ANEXOS.....	51

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU DO ARRIPIADO NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

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

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

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o país, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização do sistema de circulação pedonal vs viária, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No âmbito de atividade o Município da Chamusca decidiu criar as seguintes áreas de reabilitação urbana:

- Área de Reabilitação Urbana 1 da Chamusca – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, aprovado em Assembleia Municipal a 28 de setembro de 2015 e publicado sob o aviso nº 11434/2015 em Diário da República 2ª série nº195 de 6 de outubro.
- Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, aprovado em Assembleia Municipal a 28 de setembro de 2015 e publicado sob o aviso nº 11434/2015 em Diário da República 2ª série nº195 de 6 de outubro.
- Área de Reabilitação Urbana 3 Chamusca, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana 4 Chamusca, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.



Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 da Chamusca



Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca



Planta 3: Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca



Planta 4: Área de Reabilitação Urbana 4 da Chamusca



Planta 5: Área de Reabilitação Urbana do Arripiado

02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU DO ARRIPIADO

LOCALIZAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, ARU Arripiado, com 7,8 hectares, integra parte noroeste da Aldeia do Arripiado, freguesia da Carregueira, na zona norte do município da Chamusca, distrito de Santarém. A Aldeia do Arripiado situa-se em plena Lezíria Ribatejana, na margem esquerda do Rio Tejo e a sudeste a EN 118.

Faz fronteira com os seguintes municípios e freguesias:

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

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

A Aldeia do Arripiado é um agregado populacional da freguesia da Carregueira, Aldeia de grande beleza, em declive que desce até ao Tejo, com pontuais vistas gerais para o rio Tejo e pontuais panorâmicas sobre o Castelo de Almourol.

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

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

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado é composta por 100 propriedades («prédio» é o termo oficial utilizado pela autoridade tributária-finanças), 105 edifícios e 114 frações/unidades, sendo que 84 são habitacionais e 30 não habitacionais. A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado é tendencialmente habitacional, no entanto o elevado número de construções anexas para armazéns/anexos/garagens, justificam os valores apresentados. Ao nível de comércio e serviços

verificam-se apenas 18 unidades das quais 10 se encontram atualmente desocupadas o que revela pouca dinâmica.



Ortofotomapa de enquadramento e localização (Fonte: GoogleEarth)



Planta de delimitação da ARU do Arripiado

ENQUADRAMENTO

O Arripiado, sítio de passagem de muitos povos, Celtas, Iberos e Lusitanos, não podia deixar de ter também a sua lenda.

Assim, diz a lenda que no tempo das invasões mouras, habitava o Castelo de Almourol um casal que tinha uma filha que se chamava Ari. Esta jovem apaixonou-se por um cristão, mas o namoro não era aceite pelos seus pais. Para evitar a fuga da jovem o seu pai mandou colocá-la na torre mais alta da fortaleza e pearam-na, isto é, ataram-na pelos pés.

Certo dia, entrou uma pomba branca na fortaleza que lhe disse que o seu amado tinha morrido. A jovem morreu de desgosto. A sua alma voou no corpo da pomba e foi poisar na campa do seu amado, frente ao Tejo, no cemitério da localidade que o povo passou a chamar de Aripeada, hoje a povoação do Arripiado. (Info Lezíria do Tejo- Associação de Municípios da Lezíria do Tejo- série I, Número 9- 2003).

Erguido sobre um antigo centro piscatório e agrícola romano e talvez por influência do Castelo de Almourol, é hoje um pequeno povoado situado na margem esquerda do rio Tejo. Esta aldeia desenvolve-se em anfiteatro pela costa granítica, a partir do porto fluvial de S. Marcos.

Os edifícios são na sua maioria de arquitetura tradicional, casas térreas, feitas de pedra e argamassa, de cor branca, com cobertura em telha portuguesa.

Em termos geológicos, esta área está enquadrada na Bacia Sedimentar Cenozóica (Bacia Terciária) do Tejo-Sado. Os depósitos da bacia sedimentar apoiam-se nas rochas metamórficas e plutónicas do Maciço Antigo, cujo primeiro afloramento é constituído pelos granitos que sustentam o Castelo de Almourol (granito hercínico tardi-tectónico alcalino de duas micas).

03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º 932/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º 932/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU de Arripiado que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

2 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual versão) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

3 | PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 06 de agosto de 2009, retificado pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009 de 02 de outubro.

Para o horizonte de 2020, a Visão para o Oeste e Vale do Tejo adota uma abordagem holística, propondo um modelo de desenvolvimento e de estruturação territorial que acrescanta qualidade de vida, coesão e competitividade regional. Partindo desta ideia-chave estruturam-se 4 Eixos Estratégicos de base territorial que se materializam através de objetivos estratégicos.

Eixo Estratégico 1: Ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização.

Eixo Estratégico 2: Potenciar as vocações territoriais num quadro de sustentabilidade ambiental.

Eixo Estratégico 3: Concretizar a visão policêntrica e valorizar a qualidade de vida urbana.

Eixo Estratégico 4: Descobrir as novas ruralidades.



Enquadramento Metropolitano da Região Oeste e Vale do Tejo
(PROT Oeste e Vale do Tejo)

Para a implementação do modelo do sistema urbano a Administração deve:

- 1) Privilegiar projetos estratégicos de cooperação centrados nos fatores territoriais da competitividade e inovação e na constituição de “redes urbanas”, assentes em processos de parceria;
- 2) Definir programas integrados de infraestruturas e equipamentos, que permitam reforçar redes de complementaridade e de especialização estratégica;
- 3) Definir opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como fatores fundamentais da qualificação da cidade, da qualidade de vida e saúde dos habitantes, bem como da identidade urbana;
- 4) Ordenamento e valorização das frentes ribeirinhas, promovendo um enquadramento paisagístico e funcional adequado aos valores ambientais e urbanos, e à centralidade e à identidade sócio-cultural destes territórios especiais. Destacam-se os centros urbanos de Almeirim, Alpiarça, Cartaxo (Valada), Santarém, Abrantes, Tomar, Constância, Vila Nova da Barquinha, Chamusca, Golegã, Azambuja, Salvaterra de Magos e Benavente;
- 5) Promover a qualidade urbanística do eixo urbano da Lezíria contribuindo para o reforço da singularidade da paisagem notável do Tejo e reforçando a complementaridade funcional assente nos corredores de acessibilidade existentes;
- 6) Reforço do subsistema urbano Sorraia — Tejo em torno de Benavente/ Salvaterra de Magos/ Coruche, de forma a responder às dinâmicas e novas exigências geradas pela atratividade do Novo Aeroporto de Lisboa em articulação com Área Metropolitana de Lisboa.

O PROT-OVT considera seis grandes Áreas Territoriais de Ordenamento do Turismo e Lazer onde está integrada a faixa marginal do rio Tejo entre o Arripiado e o Rossio a Sul do Tejo.

O modelo territorial, enquanto esquema global de ordenamento identifica o Arripiado como um centro urbano que tem ou pode vir a ter uma forte concentração de funções turísticas, residenciais e de lazer, integrado na tipologia de Núcleos de Turismo e Lazer (NTL).

4 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

O PDM foi republicado através de Diário da República, 2.ª série — N.º 59 — 24 de março de 2016 sob o Aviso n.º 4077/2016 que procede à XIII Alteração do Plano Diretor Municipal de Chamusca.

ORDENAMENTO

A ARU do Arripiado está inserido nas seguintes classes de espaço:

- Perímetro Urbano – Aglomerado C3 e c4
- RAN (Reserva Agrícola Nacional)
- REN (Reserva Ecológica Nacional)

CONDICIONANTES

A ARU do Arripiado encontra-se integrada na zona de proteção do aeródromo de Tancos.

04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

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

FASE 1 | DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

No dia 8 de março de 2016 foi publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 3098/2016, a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, assim como publicado no sítio do Município.

Esta publicação desencadeia a aplicação de benefícios fiscais associados a obras de reabilitação urbana na área definida e permite ao município sensibilizar os munícipes do projeto em causa e elaborar os estudos necessários para desenvolver uma estratégia de reabilitação.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre agosto de 2017 e dezembro de 2018 e executado por dois técnicos da Câmara da Chamusca e um técnico da Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo.

A metodologia adotada foi iniciar a caracterização de todo o edificado e catalogar as anomalias de elementos funcionais, segundo os critérios definidos no Método de avaliação do estado de conservação de imóveis.

As tarefas principais abrangeram averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior.

Foi criada uma base de dados Access onde está concentrada toda a informação, no entanto, esta encontra-se subdividida em 3 níveis: propriedade; edifício e unidade. (ver quadros na página seguinte).

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

No período de março a dezembro de 2018, iniciou-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT, elaboração de plantas temáticas e espaço público.

Para as plantas foi utilizado o software ArcGIS/SIG, que estabelece uma relação com a base Access.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana será apresentado ao município e submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

01 - Identificação da Propriedade

Concelho ARU Quilómetros Nº da Propriedade

Código da Propriedade

Data da visita Condição do terreno

Assentamento

Nº da Freguesia Código Postal Localidade

Processo Municipal

Área Material

RM - Área Total do Terreno

RM - Área de Implantação do Edifício

RM - Área Bruta de Construção

RM - Área Bruta Dependente

RM - Área Bruta Privativa

RM - Área Descoberta

Área do Pórtico

Tipo de Propriedade Tipo de Propriedade

Observações:

Formulário para a 'Propriedade'

02 - Edifício

Código da Propriedade Código do Edifício

Caracterização do Edifício

Área Bruta de Construção Área de Implantação

Nº de Pisos acima do solo Nº de Pisos abaixo do solo Equipamento Coletores

Revestimento do Colares Tipo de Enchimento do Colares

Estado Geral Tipo de Estrutura

Revestimento Dependente Co. Dependente Colares

Dist. Paredes Externas Construção de Paredes

Espora de Construção

Elementos Paredes Externas

Caracteres Relevo Quilómetros

Plano e Relevo Colares Valor

Caracterização dos Paredes de elementos Externos - Edifício

Estado Colares Distância Externa

Paredes Externas Colares e Paredes Externas Tipo de proteção contra ruído

Formulário para o 'Edifício'

03 - Unidade

Código SAG Edifício Nº da Unidade Código da Unidade

Código da Propriedade Unidade Data da visita

Identificação da Unidade

Nome da Propriedade

Morada

Nº Unidade

End

Caracterização da Unidade

Localização

Nº da Unidade Designação Valor

Nome do Construtor

Distância Externa Integração de ruído

Caracterização Externa Estrutura Paredes Externas

Local de Enchimento

Formulário para o 'Unidade'

PARTE II

05 | LEVANTAMENTO

05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA ESTRUTURA URBANA

A ARU da Arripiado possui um conjunto arquitetónico diverso, ou seja, apresenta edifícios simples e harmoniosos, edificados em declive até ao Rio Tejo. No entanto alguns edifícios pertencentes a este conjunto de edificado encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas.

Na sua maioria, a ARU do Arripiado é constituída por frações habitacionais. As frações não habitacionais constituem áreas na sua maioria destinadas armazéns e anexos. A restauração, comercio e serviços é pouco representativa.

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

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

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

Na ARU do Arripiado existem poucos equipamentos públicos para servir a população. O centro de saúde foi encerrado bem como o café de São Marcos e a Casa das Artes que funcionava também como café. Também o edifício de apoio ao cais abre esporadicamente.

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

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

EDIFICADO

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;



Edifício dissonante no interior da ARU



Edifício desocupado no interior da ARU



Exemplo de edifício em mau estado de conservação



Exemplo de edifício em ruína

ESPAÇO PÚBLICO

- Vias estreitas com acentuado declive, que dificultam a mobilidade de peões, com ou sem mobilidade reduzida especialmente pessoas idosas que são os que mais utilizam o espaço público;
- Arruamentos sem passeios;
- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;
- Equipamentos urbanos em falta, ou os existentes encontram-se obsoletos, necessitando de regeneração ou reabilitação;
- Espaços públicos de lazer e recreio integrados na ARU necessitam de regeneração e reabilitação, por forma a capacitá-los de características que deem resposta às necessidades da população residente e visitante.

CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES / EDIFÍCIOS

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado tem 7,83 Ha, é composta maioritariamente por lotes/Propriedades habitacionais com área de logradouro associada, mas também construções anexas e garagens.

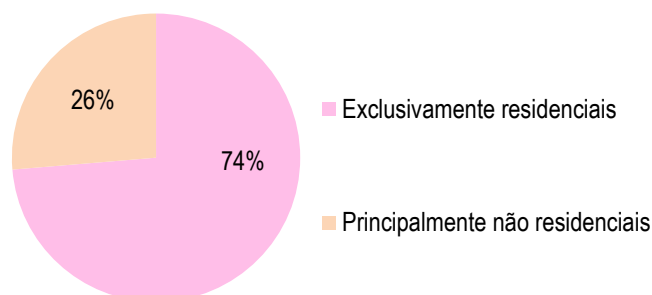


Planta Geral da ARU do Arripiado - Delimitação de Quarteirões

TIPO DE USO

Pode referir-se que as frações exclusivamente residenciais correspondem a uma percentagem muito elevada (74%), evidenciado uma presença insignificante de comércio e serviços no centro da aldeia. Verifica-se que o Arripiado  uma aldeia dormitório onde existem alguns movimentos pendulares diários dos residentes ativos.

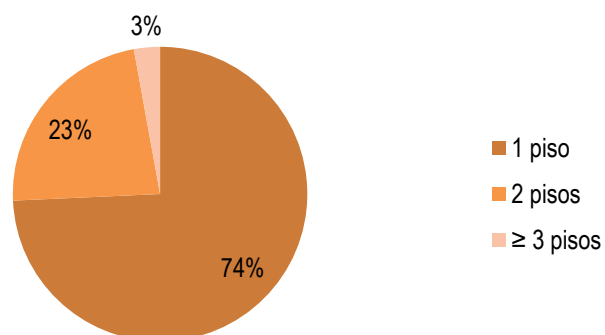
Exclusivamente residenciais		84	74%
Principalmente residenciais	não	30	26%
Total		114	100%



NÚMERO DE PISOS

Existe um número mínimo de edifícios com mais de dois pisos no núcleo urbano do Arripiado, sendo praticamente todos de um e dois pisos. Cruzando com a informação anterior estes edifícios são exclusivamente residenciais. Estamos perante a multiplicaco do modelo de habitação unifamiliar.

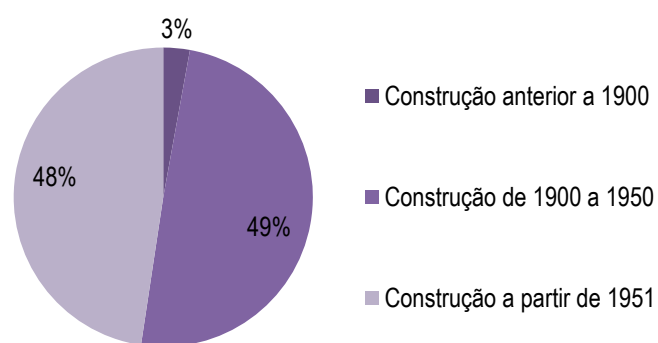
1 piso	78	74%
2 pisos	24	23%
≥ 3 pisos	3	3%
Total	105	100%



DATA DE CONSTRUO

Pode referir-se que existe um número reduzido de edifícios com construo anterior a 1900 e uma distribuo equilibrada entre os edifícios com ano de construo, entre 1900 e 1950 e, a partir de 1951.

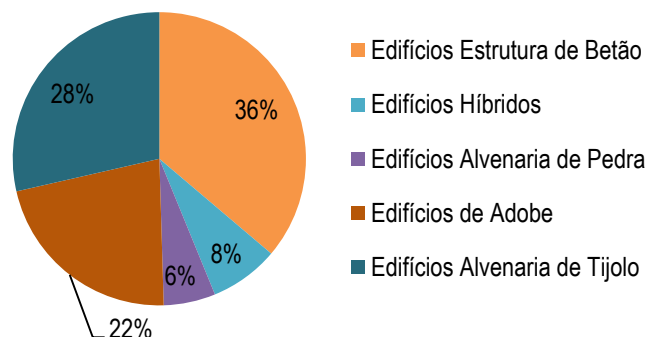
Construo anterior a 1900	3	3%
Construo entre 1900 e 1950	52	49%
Construo a partir 1951	50	48%
Total	105	100%



TIPO DE ESTRUTURA

As estruturas em betão e híbrido correspondem a um período mais recente de construo, a partir de 1951 e corresponde a 44%. Os edifícios em alvenaria de pedra, adobe e alvenaria de tijolo correspondem a 56% representando uma época de construo mais antiga, anterior a 1951. Estes dados estão de acordo com o gráfico referente  época de construo.

Edifícios estrutura de betão	38	36%
Edifícios Híbridos	8	8%
Edifícios Alvenaria de Pedra	6	6%
Edifícios de Adobe	23	22%
Edifícios Alvenaria de Tijolo	30	28%
Total	105	100%



ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EM MAU/PÉSSIMO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação dos edifícios da ARU do Arripiado, foi efetuado o levantamento de todos os edifícios da ARU.

De salientar que grande parte dos edifícios se encontra em bom estado de conservação, no entanto os que estão em mau/péssimo estado desvalorizam o contexto urbano em que se inserem e desvirtuam a perceção pública da qualidade do edificado.

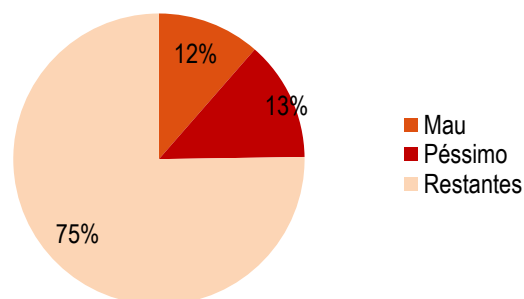
Deverá ser dada maior atenção a este último grupo, para evitar alastrar a degradação às construções adjacentes.

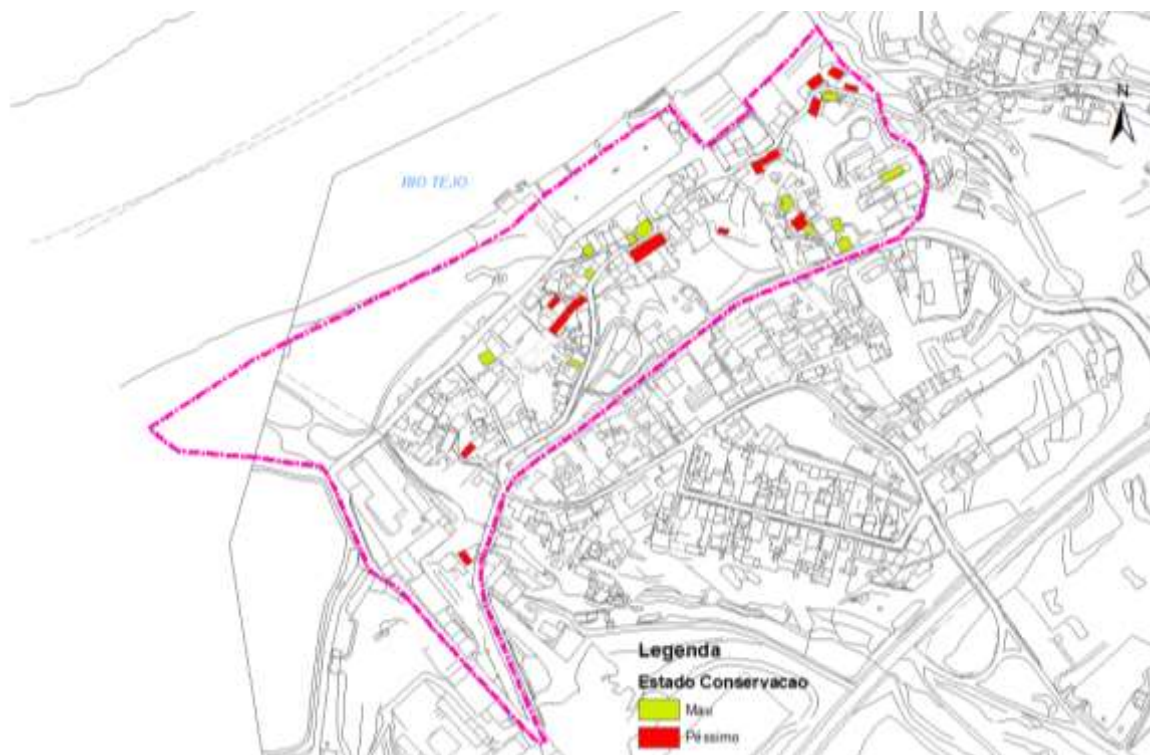
Mau - Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Péssimo - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

Dos cerca de 105 edifícios integrados na ARU do Arripiado, 26 encontram-se em mau e péssimo estado, o que corresponde a 24 % do total.

Estado de Conservação	N.º de edifícios	Percentagem
Mau	12	11%
Péssimo	14	13%
Restantes	79	75%
Total	105	100%





Planta de identificação dos edifícios em Mau e Péssimo estado de Conservação

Estado de Conservação	N.º de edifícios	Custo €/m2	Área Bruta Construção	Custo Estimado
Mau	12	600	739,00 m ²	443.400,00 €
Péssimo	14	850	1029,00 m ²	874.650,00 €
Total	26	-	1.768,00 m ²	1 318.050,00 €

De acordo com o quadro acima pressupõe-se que a reabilitação integral dos 26 edifícios em mau/péssimo estado tenha um custo global aproximado de 1 318.050,00 €

Ao nível da **Estrutura** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação localizada;
- Manchas de humidade;
- Deformações, abaulamentos;
- Desagregação de elementos;
- Estrutura em perigo de colapso.



Edifício de estrutura em desagregação

Ao nível da **Cobertura** as principais patologias identificadas foram:

- Telhas com sujidades e/ou partidas;
- Revestimento da cobertura parcialmente removido (infiltrações graves);
- Deterioração ligeira da estrutura secundária;
- Estrutura muito deteriorada;
- Cobertura muito deformada, em alguns casos na eminência de ruir.



Edifício de cobertura danificada

Ao nível da **Paredes exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Fendilhação;
- Paredes com aberturas resultantes da degradação;
- Eflorescências;
- Abaulamentos, deformações;
- Biodeteriorização;
- Guarnecimento de vãos empenados ou fraturados;
- Desagregação dos elementos constituintes das paredes.



Edifício de fachada degradada

Ao nível da **Caixilharia e Portas exteriores** as principais patologias identificadas foram:

- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas.



Porta exterior empenada

INTERVENÇÕES URGENTES

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado tem 4 edifícios considerados de intervenção urgente, por apresentarem risco de segurança ou/e perigo de queda para a via pública.



Planta geral de intervenções urgentes

Caraterização: 1407_A05_Q01_07, 1407_256_4,

Péssimo, Desocupada, Habitação

- Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação em evolução indiciam problemas estruturais, em fase de desabamento.
- Cobertura inclinada em ruína em grande extensão.
- Paredes com desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial.



Caraterização: 1407_A05_Q02_18, 1407_251_13,

Péssimo, Desocupada, Habitação

Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação e evolução indiciam risco de colapso total ou parcial.

- Cobertura inclinada em ruína em grande extensão.
- Paredes com desagregação de elementos, indiciando risco de desabamento total ou parcial.



Caraterização: 1407_A05_Q03_04, 1407_251_09,

Péssimo, Desocupada, Habitação

- Estrutura com fendilhação cuja localização, orientação em evolução indiciam problemas estruturais.
- Cobertura ruiu para o interior do edifício.
- Paredes com desagregação de elementos, comprometendo a sua estabilidade.



Caraterização: 1407_A05_Q02_20, 1407_251_7,

Péssimo, Desocupada, Habitação

- Estrutura com fendilhação geral indiciam problemas estruturais.
- Cobertura ruiu em parte para o interior do edifício.
- Paredes com desagregação generalizada de elementos, comprometendo a sua estabilidade.



VAZIOS URBANOS

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado tem 5 prédios/propriedades sem construção, em alguns casos em que os edifícios foram alvo de demolição e outros sobre os quais não existe informação suficiente sobre a existência de anteriores ocupações. A área total de vazios urbanos é de 3 628 m².



Planta geral de Vazios Urbanos



1407_A05_Q01_05



1407_A05_Q01_14



1407_A05_Q02_36



1407_A05_Q02_38



1407_A05_Q03_28

05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO CONCELHO DA CHAMUSCA

Entre os dois últimos períodos censitários, o concelho da chamusca contrariou a tendência de crescimento populacional da NUT III registando um decréscimo populacional, ou seja, em 2001 residiam no concelho da Chamusca 11 492 indivíduos e em 2011 residiam 10 120 indivíduos.

	População Residente 2001	População Residente 2011	Variação Líquida	Variação (%)
Lezíria do Tejo	240 832	247 453	+ 6 621	+ 3 %
Chamusca	11 492	10 120	- 1 372	- 13,5 %

Quadro 20: População residente. Fonte: INE Censos 2001-2011

O lugar de Arripiado pertence à freguesia de Carregueira acompanha a tendência da população do concelho e da freguesia que, de acordo com os últimos anos censitários registou uma quebra progressiva do efetivo populacional.

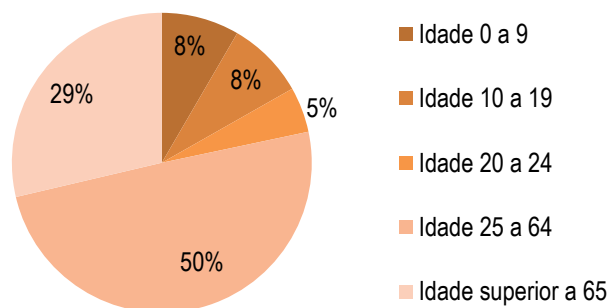
	População Residente 1991	População Residente 2001	População Residente 2011
Lugar de Arripiado	402	365	143
Freguesia de Carregueira	2 308	2 295	2 020

Fonte: INE Censos

IDADE DOS RESIDENTES

Relativamente  idade dos residentes, das subseções dos Censos de 2011 que integram a ARU do Arripiado, a maioria da população residente tem entre 25 e 64 anos (50%), o que corresponde  faixa etária que se encontra em idade ativa.  também relevante e significativa a percentagem de população de idade superior a 65 anos (29%). Os restantes grupos etários encontram-se distribuídos de forma equilibrada. Têm uma percentagem diminuída, que influenciar determinantemente o futuro da vila, caso continue em diminuo.

Idade 0 a 9	12	8%
Idade 10 a 19	12	8%
Idade 20 a 24	7	5%
Idade 25 a 64	71	50%
Idade superior a 65	41	29%
Total	143	100%



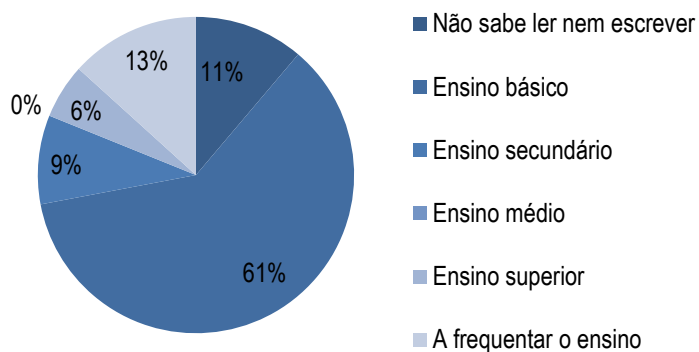
ESCOLARIDADE

Relativamente  escolaridade, os Censos de 2011 indicam que a maior percentagem dos residentes não tem a escolaridade obrigatória (61% ensino básico) e uma percentagem significativa não sabe ler nem escrever (11%) o que corresponde a idosos ou outras situaes sociais carenciadas.

A percentagem de população que concluiu o ensino secundário  de 9%, e apenas 6% possui ensino superior, revelando no geral uma fraca escolaridade. Atualmente 13% da população encontra-se a frequentar o ensino.

Não sabe ler nem escrever	16	11%
Ensino básico	87	61%

Ensino secundário	13	9%
Ensino médio	0	0%
Ensino superior	8	6%
A frequentar ensino	19	13%
Total	143	100%

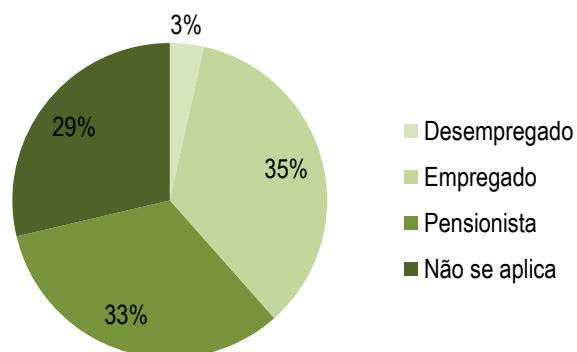


MEIO DE VIDA

Relativamente ao meio de vida, os Censos de 2011 indicam que as percentagens de população empregada, população reformada e população dependente é praticamente idêntica correspondendo às percentagens de 35%, 33% e 29% respetivamente.

Independentemente da fraca percentagem de população desempregada que corresponde apenas a 3%, repara-se que a população ativa é metade da população não ativa o que demonstra claramente uma vila com fraca atividade económica.

Desempregado/procura	5	3%
Empregado	50	35%
Pensão reforma	47	33%
Não se aplica	41	29%
Total	143	100%

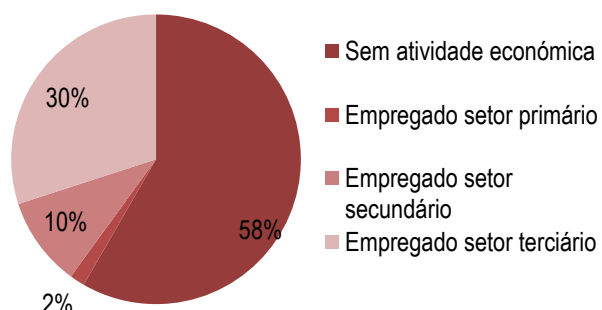


SETOR DE ATIVIDADE

Relativamente ao setor de atividade, os Censos de 2011 indicam que a população se concentra no terciário (30%) no extremo oposto surge o primário com uma minoria (2%) – dado pela mecanização da agricultura, que encaminhou a mão-de-obra para os restantes dois setores.

Importante apurar que a população sem atividade económica tem uma percentagem muito elevada indo ao encontro dos quadros acima apresentados com uma população envelhecida e dependente.

Sem atividade económica	70	58%
Empregado setor primário	2	2%
Empregado setor secundário	12	10%
Empregado setor terciário	36	30%
Total	143	100%



05.3 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação do pavimento da ARU do Arripiado, este encontra-se maioritariamente em médio estado de conservação, sejam os pavimentos em asfalto, sejam os passeios em calçada, excetuando dois troços representados a vermelho na planta abaixo que estão em mau estado de conservação com uma área média de 1 536 m².



Planta geral- Espaço público: Pavimento em mau estado



Pavimento em mau estado de conservação



Pavimento em péssimo estado de conservação

ESPAÇOS VERDES E DE LAZER

Junto à margem do rio Tejo, e com uma vista desafogada para o rio e para a aldeia de Tancos, o espaço público existente encontra-se em bom estado de conservação e manutenção e possui um amplo jardim, de áreas generosas e amplamente arborizado permitindo oferecer à população residente ou visitante um espaço de pleno lazer.



Vista sobre os jardins junto ao rio



Espaços de lazer

06 | DIAGNÓSTICO

06.1 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- A ARU do Arripiado é constituída por malha urbana compacta, maioritariamente de edifícios de 1 e 2 pisos e quase exclusivamente residenciais (74 %).
- Número de edifícios em mau e péssimo estado de conservação: 26 correspondendo a cerca de 24% do total.
- 4 Edifícios em risco de segurança.
- 5 Prédios (propriedades) são terrenos sem construção.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- Variação negativa entre 2001 e 2011, verificou-se uma diminuição das categorias: população, famílias e alojamentos.
- 50% da população encontra-se em idade ativa (25-64), 35% se encontra empregado e 29% de população sénior, com 33% de pensionistas (maior de 65 anos).
- 72% da população não têm o ensino obrigatório (até ao 12º ano) em que 11% representa a população que não sabe ler nem escrever e apenas 6% têm ensino superior.
- Maioria da população não tem atividade com uma representação significativa de 58%, 30% trabalha no sector terciário, o sector secundário emprega 10% e o primário emprega 2%.

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- O pavimento encontra-se bastante danificado em dois troços, necessitando de obras de melhoria e em alguns casos de limpeza sobretudo em arruamentos de calçada.
- As ruas são muito estreitas e bastante inclinadas.
- Mobiliário urbano suficiente, excetuando papeleiras.
- Verifica-se que a população tem um afeto pelo espaço público, personalizando diversos pontos com arranjos florais, mantendo as ruas limpas;
- Estacionamento desordenado por toda a aldeia.

06.2 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGTHS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
Município dispõe de ativos imoveis no interior da ARU (Centro de BTT) para além do valor paisagístico da aldeia	ARU maioritariamente residencial, sem atividade económica significativa, totalmente dependente da sede de concelho e dos municípios vizinhos. Não possui dinâmica empresarial.
Politica de regeneração urbana	Progressivo abandono de edifícios que leva a estados de ruína e descaracterização da aldeia.
População ativa está empregada.	Envelhecimento generalizado da população.
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	THREATS / AMEAÇAS
Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação, para serem alocados para a área do turismo rural	Dificuldades económicas e escassez de emprego levam a população jovem a sair da aldeia.

PARTE III

07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

07.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O município da Chamusca optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à 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.

A opção estratégica da área de reabilitação da ARU do Arripiado assenta na requalificação do edificado e do espaço público.

07.2 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

Ao nível do edificado público, indicam-se as seguintes intervenções:

- Centro de BTT no Arripiado

Ao nível do espaço público, indicam-se as seguintes intervenções:

- Remodelação do Cais de S. Marcos;
- Remodelação do Parque municipal do Arripiado- Parque dos Amores Impossíveis.

07.3 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A **cada 5 anos**, a câmara municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

07.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana do Arripiado terá um **modelo de gestão misto**:

- a) por iniciativa pública – Município de Chamusca;
- b) por iniciativa de particulares.

07.5 APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS

No âmbito do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana são concedidos os benefícios fiscais vigentes na lei relativos à reabilitação urbana, nomeadamente os definidos no artigo 45º e 71º do EBF

ARTIGO 45.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

1.1. Artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana¹ beneficiam de incentivos fiscais, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) sejam objeto de intervenções de **reabilitação de edifícios** promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação² esteja **dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e **sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica** aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

1.1.1. Isenção de IMI – 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um **período de três anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário por um **período adicional de cinco anos**, no caso de imóveis afetos a

¹ 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

² 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (alínea a) do número 2 do artigo 45.º do EBF).

A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (número 6 do artigo 45.º do EBF).

1.1.2. Isenção de IMT (Aplicável nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação)

Aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição (alínea b) no número 2 do artigo 45.º do EBF).

1.1.3. Isenção de IMT- (Primeira transmissão)

Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar, a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. (alínea c) no número 2 do artigo 45.º do EBF).

Observações:

- a) Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável;
- b) O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. (número 4 do artigo 45.º do EBF);
- c) É o município que comunica o reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou da fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior (número 4 do artigo 45.º do EBF);
- d) De acordo com a alínea d) do número 2 do artigo 45.º do EBF as taxas serão reduzidas a metade **só para a vistoria final** (conforme alínea b) do n.º 1).

ARTIGO 71.º DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS**1.1. Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação (número 4 do artigo 71.º)**

Encargos relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
- b) os 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.

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação (números 18 e 19 do artigo 71.º).

1.2. Tributação à taxa autónoma de 5% de mais – valias, sem prejuízo da opção pelo englobamento (número 5 do artigo 71.º)

- a) Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
- b) Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana e que tenham sido recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (nota: apenas para edifícios já recuperados).

1.3. Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento (número 7 do artigo 71.º)

Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) 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.

07.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

1 | Centro de BTT no Arripiado

As principais características desta obra serão:

Promotor: Câmara Municipal da Chamusca

Local: Centro de BTT

Objetivo: Este Centro de BTT está inserido num projeto conjunto da responsabilidade da Entidade Regional de Turismo do Alentejo e Ribatejo direcionado para a oferta turística de produtos walking e cycling promovendo o conceito de vida saudável. Está incluído na Rede Integrada de Centros de BTT de nível nacional.

Para a remodelação deste espaço prevê-se os seguintes trabalhos:

- Remodelação/ adaptação do edifício a pessoas com mobilidade reduzida;
- Requalificação e adaptação das instalações sanitárias;
- Pinturas exteriores.

Estimativa orçamental: 24.357,04 € + IVA

Ano de implementação: A partir de 2019

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Chamusca/ Candidatura à linha de apoio do Turismo de Portugal do Programa Valorizar, com co-financiamento a 90%.

2 | Remodelação do Cais de S. Marcos

As principais características desta obra serão:

Promotor: Câmara Municipal de Chamusca

Local: Cais de S. Marcos

Objetivo: Requalificação do cais existente como forma de promover a atividade turística local. Esta requalificação irá contribuir para a dinamização dos passeios ao longo do rio Tejo bem como as visitas ao Castelo de Almourol.

Prevê-se os seguintes trabalhos:

- Reabilitação das rampas e plataformas de acesso;
- Criação de guardas de proteção

Estimativa orçamental: 596.933,29 € + IVA

Ano de implementação: A partir de 2019

Fontes de financiamento: Câmara Municipal da Chamusca, Candidatura à linha de apoio do Turismo de Portugal

3 | Remodelação do parque municipal do Arripiado - Parque dos Amores Impossíveis.

As principais características desta obra serão:

Promotor: Câmara Municipal da Chamusca

Local: Parque municipal do Arripiado

Objetivo: Este projeto está associado ao projeto de remodelação do Cais de S. Marcos ambos inseridos na promoção do turismo e lazer.

Prevê-se os seguintes trabalhos:

- Remodelação das Infraestruturas elétricas;
- Renovação do mobiliário urbano;
- Criação de equipamentos de apoio- cafetaria;

- Remodelação do estacionamento.

Estimativa orçamental: 600.000,00 € + IVA

Ano de implementação: A partir de 2019

Fontes de financiamento: Câmara Municipal da Chamusca, Candidatura à linha de apoio do Turismo de Portugal.

07.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infraestruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afetam 376 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objetivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objetivos fixados.

IFRRU (INSTRUMENTO FINANCEIRO DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS)

O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro criado no âmbito do Ministério do Ambiente e da Transição Energética, integrado no PORTUGAL 2020, sendo cofinanciado por fundos europeus, que concede empréstimos nas condições mais vantajosas, para apoiar a reabilitação urbana, em todo o território nacional.

O IFRRU disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

FUNDO JESSICA

O Fundo JESSICA é uma iniciativa conjunta da CE- Comissão Europeia, do BEI- Banco Europeu de Investimentos e do CEB - *Council of Europe Development Bank*, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações dotado de 130 milhões de euros, 100 milhões de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Estes montantes permitirão concretizar as prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;

- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado) ;
- Financiamento alocado até 2013 e utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data das candidaturas, qual o tipo de apoio e destinatário a beneficiar.

07.8 SÍNTESE DA INTERVENO

	Projetos	Promotor	Usos	Orçamento	Ano	Fonte Financiamento
PÚBLICO	Centro de BTT no Arripiado	Município Chamusca	Espaço público	24.357,04 € + IVA	A partir de 2019	Financiamento Municipal / Comunitário
	Remodelaco do Cais de S. Marcos	Município Chamusca	Espaço público	596.933,29 € + IVA	A partir de 2019	Financiamento Municipal / Comunitário
	Remodelaco do parque municipal do Arripiado - Parque dos Amores Impossíveis.	Município Chamusca	Espaço público	600.000,00 € + IVA	A partir de 2019	Financiamento Municipal / Comunitário



Planta Síntese dos projetos

07.9 ENTIDADE GESTORA

O **município da Chamusca** assumirá as funções de entidade gestora da ARU do Arripiado, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o **município da Chamusca** irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de 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 possibilidade 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, e;
- 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, mantém o **município da Chamusca**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, 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, na sua atual versão, 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, na sua atual versão;
- 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, na sua atual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º 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, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o 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 n.ºs 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.

GLOSSÁRIO

«**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; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**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; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**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; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que **durante um ano se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006]

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

«**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; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**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; [artigo 2.º j) do RJRU]

ANEXOS

Anexo 1 | Peças Desenhadas - Plantas