

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 4 (ARU 4)
DA VILA DA CHAMUSCA
Proposta de delimitação





Índice

1. Introdução	4
2. Metodologia.....	6
3. Diagnóstico urbanístico.....	7
4. Delimitação geográfica.....	9
5. Objetivos estratégicos.....	13
6. Procedimento	14
7. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	16



1. Introdução

A presente informação fundamenta a necessidade de delimitação de uma nova Área de Reabilitação Urbana (ARU) na vila da Chamusca.

Findo o prazo de vigência da ARU 4, propõe-se a sua redefinição territorial, atendendo simultaneamente à necessidade de assegurar a plena concretização dos objetivos e ações previstos e à realização de uma nova análise territorial. Esta reavaliação permite identificar as atuais dinâmicas urbanas e as necessidades específicas de reabilitação do edificado na vila da Chamusca.

Deste modo, a nova delimitação proposta visa enquadrar as áreas que devem beneficiar do contexto mais favorável decorrente dos benefícios associados às áreas de reabilitação urbana, garantindo o prosseguimento da estratégica e das intervenções anteriormente definidas, enquanto incorpora novas prioridades decorrentes da evolução do tecido urbano e do diagnóstico atualizado das condições do parque edificado.

A atualização da delimitação da ARU 4 da vila da Chamusca consubstancia a reafirmação do compromisso institucional do Município para com a regeneração e requalificação dos núcleos urbanos, tirando pleno partido dos instrumentos operativos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹. Para além de estruturar e promover a intervenção no edificado, tanto público como privado, o RJRU estabelece os princípios normativos e os critérios técnicos orientadores para a qualificação ambiental, funcional e paisagística do tecido urbano, abrangendo a reconfiguração e valorização dos espaços públicos, das estruturas verdes e dos equipamentos culturais.

Adicionalmente, a possibilidade de cofinanciamento através de programas nacionais e comunitários constitui um incentivo determinante para a aceleração e consolidação dos processos de regeneração urbana no concelho, reforçando a capacidade de intervenção municipal e estimulando a participação dos diversos agentes envolvidos, nomeadamente do setor privado.

O enquadramento legal da delimitação das ARU assenta no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, diploma que estabelece as bases normativas para a definição, gestão e execução das intervenções de reabilitação urbana em Portugal. Este regime foi posteriormente alterado e atualizado por diversos diplomas subseqüentes, incluindo a Lei n.º 32/2012, que introduziu medidas destinadas a flexibilizar e dinamizar os procedimentos de criação das ARU, bem como o Decreto-Lei n.º 66/2019, entre outros, que clarificaram e aperfeiçoaram mecanismos operacionais do RJRU.

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atualmente em vigor.



A Lei n.º 32/2012 permite que a delimitação da ARU assente num diagnóstico urbano prévio, que identifique as necessidades de reabilitação do edificado e do espaço público.

A diversidade de mecanismos existentes, desde fundos imobiliários públicos como o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), instrumentos financeiros como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), programas de base social como o 1.º Direito, até aos incentivos do Programa do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e benefícios fiscais, permite responder a diferentes tipos de necessidades que, bem operacionalizados e mais amplamente divulgados aos proprietários, podem contribuir mais para a recuperação do parque edificado.

Pretende-se promover um aproveitamento das fontes de financiamento comunitárias ou de outras que possam ter enquadramento noutros instrumentos de financiamento, como o Programa Regional do Alentejo 2030. A mobilização de financiamento comunitário, considerando os requisitos de elegibilidade de algumas tipologias de intervenção do Alentejo 2030, *“Reabilitação e Regeneração Urbanas (IT)”*.



2. Metodologia

A presente proposta de delimitação da ARU 4 foi elaborada em conformidade com o disposto no RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, adotando os pressupostos e objetivos nele estabelecidos para a promoção da reabilitação do tecido urbano existente. Nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, a proposta integra a respetiva Memória Descritiva e Justificativa, na qual são fundamentados os critérios que presidiram à delimitação territorial da área de intervenção e definidos os objetivos estratégicos a prosseguir, bem como a planta com a delimitação da ARU e o quadro dos benefícios fiscais, aplicáveis ao abrigo da legislação em vigor.

A delimitação da ARU 4 da Chamusca resulta da identificação da necessidade de promover a reabilitação e valorização do património edificado existente, criando condições favoráveis à mobilização da iniciativa privada para a realização de intervenções de reabilitação urbana. Neste contexto, pretende-se fomentar a recuperação de edifícios degradados, devolutos ou funcionalmente desadequados, contribuindo para a melhoria das condições de habitabilidade, para a valorização da imagem urbana e para a dinamização social e económica da área abrangida.



3. Diagnóstico urbanístico

A evolução urbana da vila da Chamusca encontra as suas origens na ocupação e organização territorial desenvolvidas entre os séculos XIII e XIV, período em que o território era constituído por pequenas propriedades agrícolas ligadas à Coroa. Os processos de transformação fundiária e a subsequente alienação destas terras, culminando com a sua venda em hasta pública no século XIX, constituíram um momento determinante na formação da estrutura urbana que viria a consolidar-se nas décadas seguintes. A partir deste período, o desenvolvimento do aglomerado passou a assentar em núcleos associados a propriedades senhoriais pertencentes às famílias de maior relevância económica e social, definindo-se progressivamente a matriz urbana que ainda hoje caracteriza o núcleo histórico da vila.

Durante grande parte do século XX, o desenvolvimento urbano da Chamusca manteve-se fortemente dependente deste corredor viário da EN118, concentrando-se as áreas residenciais de maior prestígio ao longo dos espaços mais centrais e acessíveis, enquanto as zonas localizadas nas encostas e áreas de transição apresentavam uma ocupação menos qualificada. Esta situação alterou-se significativamente a partir da década de 1970, período em que ocorreu uma das mais importantes fases de expansão urbana da vila, através da urbanização de extensas áreas do planalto adjacente ao núcleo consolidado.

Esta expansão marcou uma mudança estrutural no modelo de crescimento urbano, permitindo a instalação de novos conjuntos habitacionais, equipamentos coletivos e áreas de expansão residencial que vieram reforçar o papel da Chamusca enquanto principal centro urbano do concelho. As áreas urbanizadas neste período e nas décadas subsequentes constituem atualmente uma parte significativa do tecido edificado da vila, representando diferentes épocas construtivas, tipologias habitacionais e modelos de ocupação do solo.

Contudo, o crescimento urbano ocorrido após a década de 1970 traduziu-se igualmente numa progressiva fragmentação da estrutura urbana, originando descontinuidades funcionais e espaciais entre o núcleo histórico e as novas áreas de expansão.

Quadro 1 - Indicadores de evolução da população

<i>Indicadores</i>	<i>2001</i>		<i>2011</i>		<i>2021</i>		<i>Var. (%) 2011/2021</i>
	<i>N.º</i>	<i>% total conc.</i>	<i>N.º</i>	<i>% total conc.</i>	<i>N.º</i>	<i>% total conc.</i>	
Nº de residentes	3543	30,8	3338	33,0	2883	33,8	-13,63
Nº de residentes < 14 anos	-	-	386	34,9	350	38	-9,33
Nº de residentes > 64 anos	-	-	829	30,5	821	30,55	-0,97
Nº de famílias	1326	29,6	1360	32,6	872	32,9	-28,53
Nº de edifícios	1422	25,6	1570	27,1	1498	26,79	-4,59
Nº de alojamentos	1638	27,7	1901	30,5	1832	30,33	-3,63

Fonte: INE, Censos da População e da Habitação



A vila da Chamusca fixa cerca de um terço da população, jovem e idosa, e das famílias do concelho. As taxas de variação demonstram que, no último período censitário, a capacidade de fixação da população jovem e de famílias tem diminuído mais acentuadamente que a capacidade de fixação da população mais idosa.

4. Delimitação geográfica



Figura 1 - Proposta de delimitação da ARU 4, (s/escala)

A proposta de delimitação da ARU 4 inclui a área urbana consolidada e a consolidar, totalizando 43,009 hectares, limitada a:

- Sul: pela Travessa da Coutada e Rua Nova da Nora;
- Este: pela Rua da Fontinha, Rua Outeiro do Pranto, Rua Casal do Espargo, Travessa do Botas, Rua da Gamelinha, Rua Marquês de Carvalho, Rua Dom João I, Bairro das Pré-Fabricadas, Rua do Bonfim;
- Oeste: pela Avenida Almirante Gago Coutinho, Calçada de São Francisco, Rua do Barreiro e Rua do Malcozinhado;



- Norte: pela Avenida Doutor Carlos Amaro, Rua Elvira Brogueira da Conceição, Rua Eng. João Saldanha Pimentel Rolim, Rua da Chã.

A área abrangida pela proposta de ARU 4 é caracterizada pelo tecido urbano com acentuada heterogeneidade morfológica e funcional, resultante da sobreposição de diferentes fases de urbanização e de modelos distintos de ocupação do solo.

A sul, a malha urbana apresenta um carácter linear e orgânico, estruturado predominantemente ao longo dos eixos viários principais. Esta morfologia acompanha a topografia existente, verificando-se que a implantação dos edifícios ocorre maioritariamente onde o relevo oferece condições favoráveis à construção, originando frentes edificadas mais ou menos contínuas que reforçam a direccionalidade do traçado. Esta estruturação, de matriz tradicional, revela uma ocupação consolidada, mas com variação significativa no estado de conservação do edificado, denotando situações que vão desde edifícios mais recentes ou reabilitados, a imóveis em avançado estado de degradação.

Em contraste, as zonas a norte e a nascente, particularmente nas áreas mais periféricas da vila, apresentam uma morfologia diferenciada, resultante de processos de urbanização mais recentes e regulados. Estas áreas desenvolveram-se através de loteamentos urbanos, caracterizados por uma estrutura geométrica regular, com quarteirões ortogonais ou semi-ortogonais, arruamentos hierarquizados e regras explícitas de edificabilidade, nomeadamente relativamente a alinhamentos, cérceas, afastamentos, implantação e volumetria edificada. Esta forma urbana reflete uma lógica de crescimento planificado e normativo, contrastando com o crescimento mais espontâneo observado a sul.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a alteração de delimitação da ARU:

- Coerência com a estrutura e a morfologia urbana e a sua evolução, integrando em ARU a área urbana consolidada, onde se concentra a maior parte do património edificado;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, abrangendo espaços urbanos qualificados como Zona Habitacional Consolidada, Zonas de Expansão e Zonas Verdes Particulares, que correspondem a setores urbanos que, pela sua continuidade territorial, pelas relações funcionais estabelecidas e pela complementaridade dos usos que acolhem, integram uma estrutura urbana consolidada e coerente, contribuindo para a perceção de um conjunto urbano único e funcional;
- Enfoque nas ruas onde o número de edifícios degradados é mais significativo;
- Respeito pela estrutura de cadastro e pelos conjuntos urbanísticos existentes.

A existência de um número significativo de edifícios com deficiências construtivas, obsolescência funcional ou degradação avançada impõe tomar medidas para orientar a intervenção privada, criando condições favoráveis ao investimento, que sejam coerentes

com os objetivos municipais de sustentabilidade e revitalização do tecido urbano, promovendo a adaptação dos edifícios às exigências contemporâneas, nomeadamente ao nível do desempenho energético, acessibilidade e reforço estrutural.

A ARU 4 abrange essencialmente a Zona Habitacional Consolidada e pontualmente Zonas de Expansão e Zonas Verdes Particulares, tal como delimitadas na Planta de Ordenamento do aglomerado urbano da Chamusca, peça fundamental do Plano Diretor Municipal (PDM) da Chamusca²

Neste contexto, considerou-se pertinente ampliar a área territorial abrangida pela ARU 4, passando a incluir áreas adjacentes que, embora apresentem características urbanas diferenciadas, integram um contínuo urbano funcional e possuem edificações representativas de diferentes períodos construtivos e fases de desenvolvimento da vila, seguindo uma abordagem mais coerente e eficaz à reabilitação urbana, para valorização conjunta do património edificado.

Paralelamente, esta opção estratégica procura igualmente dar resposta aos atuais desafios das políticas públicas de habitação, reconhecendo o papel fundamental da reabilitação urbana no aumento da oferta habitacional e na promoção de soluções habitacionais mais sustentáveis.

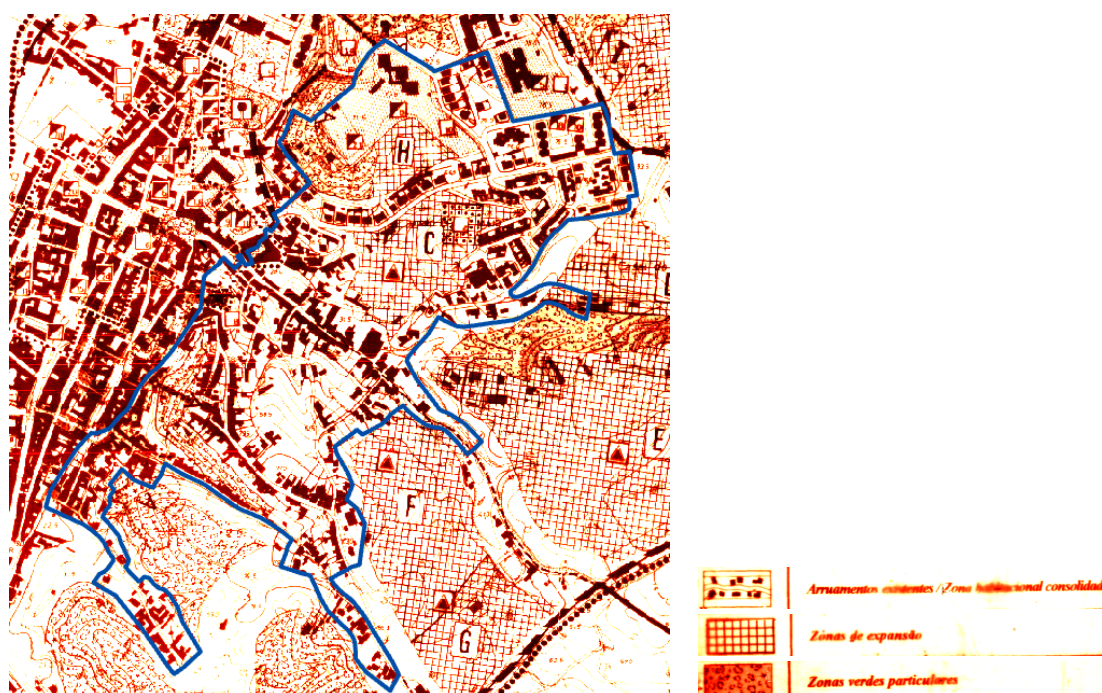


Figura 2 - Proposta de delimitação da ARU 4 sobre Planta de Ordenamento do aglomerado da Chamusca

² Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/95, de 27 de dezembro, na redação atual.



Desta forma, contribui-se para a dinamização do mercado habitacional local, para a fixação e atração de população e para uma utilização mais eficiente do solo urbano já urbanizado, em consonância com os princípios de sustentabilidade e contenção da expansão urbana.

Pretende-se habilitar a área a um conjunto de benefícios fiscais e apoios financeiros específicos, permitindo que os proprietários possam aceder a instrumentos de financiamento, incentivos e regimes preferenciais previstos no RJRU, bem como nos sistemas de incentivos compatíveis com o Alentejo 2030.

Estes mecanismos constituem uma condição essencial para mobilizar investimento privado e público em dois domínios críticos para a qualificação urbana da área, nomeadamente na reabilitação do edificado degradado.



5. Objetivos estratégicos

No conceito de reabilitação urbana que se encontra definido na alínea j) do artigo 2.º do RJRU, a delimitação da ARU 4 tem como primeiro objetivo incentivar a recuperação, conservação e valorização do património edificado existente, promovendo a melhoria das suas condições de habitabilidade, segurança, conforto, acessibilidade e eficiência energética.

Pretende-se com a sua implementação, salvaguardar a identidade urbana na área de intervenção, contribuindo para a sua preservação e transmissão às gerações futuras.

A estratégia de intervenção centra-se na reabilitação do edificado e na dinamização da iniciativa privada, através da criação de um quadro favorável à realização de obras de reabilitação e investimento, potenciando a recuperação física do conjunto urbano e o reforço da sua atratividade e procurando promover um processo de regeneração urbana que contribua para a revitalização funcional, social e económica da área abrangida.

Neste sentido, pretende-se estimular a fixação e atração de população, apoiar a permanência e instalação de atividades económicas, melhorar a qualidade do ambiente urbano e reforçar a coesão territorial, valorizando os recursos e as características identitárias do local.



6. Procedimento

Nos termos do RJRU, a ARU constitui um instrumento territorial de natureza regulamentar, aprovado por deliberação da assembleia municipal, que define o perímetro no qual se pretende promover a regeneração do edificado e do espaço urbano.

Nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, uma ARU corresponde a uma área territorialmente delimitada que evidencia situações de insuficiência, degradação ou obsolescência do tecido edificado, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços públicos e verdes, justificando, por esse motivo, uma intervenção integrada de reabilitação urbana. Esta intervenção visa melhorar as condições de uso, segurança, salubridade, acessibilidade, eficiência e valorização urbana do território abrangido.

A delimitação da ARU 4 da Chamusca enquadra-se neste pressuposto, constituindo um instrumento estratégico para promover a qualificação do espaço urbano, a reabilitação do parque edificado e a revitalização funcional, económica e social da área abrangida.

A cada ARU está associada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), definida na alínea h) do artigo 2.º do RJRU como o conjunto articulado de intervenções destinadas a concretizar, de forma integrada e coordenada, os objetivos de reabilitação urbana estabelecidos para a área delimitada. A ORU materializa, assim, a estratégia de intervenção da ARU, enquadrando as ações públicas e privadas necessárias à regeneração e valorização do território.

Para a ARU 4 da Chamusca, optar-se-á pela realização de ORU Simples, que corresponde a uma operação de reabilitação urbana caracterizada por uma menor densidade programática e por uma intensidade reduzida de intervenção pública, através de um modelo de atuação essencialmente orientado para o estímulo à iniciativa privada.

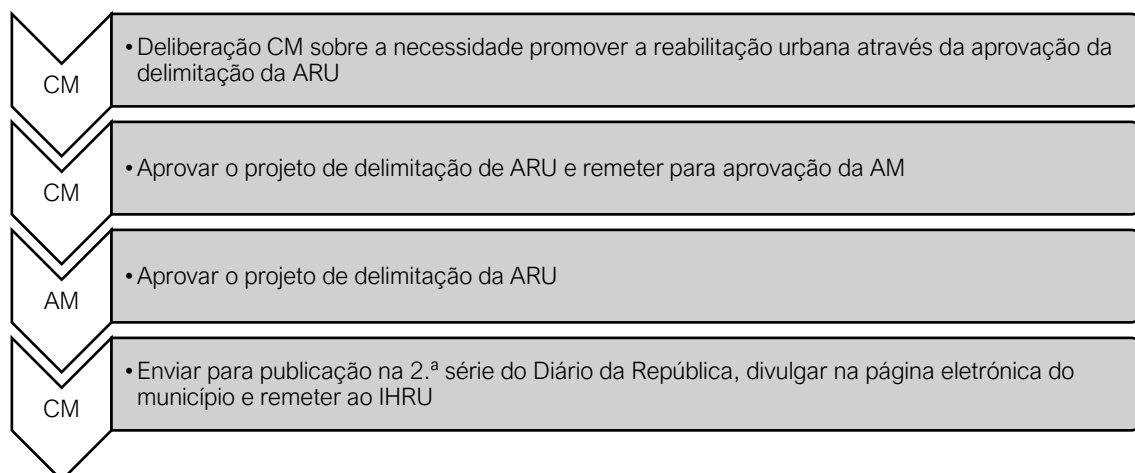
Nos termos do artigo 12.º, n.º 2, alínea a), aplicam-se regras base destinadas a incentivar a reabilitação urbana (cf. artigo 13.º, n.º 1), principalmente, de carácter privado, através de iniciativas promovidas pelos proprietários e agentes privados, uma vez que os instrumentos urbanísticos associados à ORU Simples têm um carácter menos vinculativo, numa lógica de orientação em vez de imposição.

Este modelo é vocacionado a zonas heterogéneas ou estabilizadas, onde a estratégia municipal assenta na mobilização dos proprietários através de incentivos fiscais e simplificação de processos.

É neste contexto que se propõe a (re)delimitação da ARU 4, com intuito de manter o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos nº.3 do Artigo n.º 7 do RJRU: *“A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*



Tramitação para aprovação da delimitação da ARU





7. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação

A aprovação da delimitação da ARU 4 produz os efeitos previstos no RJRU, designadamente os estabelecidos nos artigos 14.º e seguintes, e constitui um dos instrumentos para a concretização da estratégia municipal de reabilitação urbana. Entre esses efeitos destaca-se a possibilidade de definição e aplicação dos benefícios fiscais associados aos impostos sobre o património, bem como o acesso, por parte dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os imóveis abrangidos, aos apoios e incentivos financeiros e fiscais previstos na legislação aplicável à reabilitação urbana.

Os apoios e incentivos aplicáveis à ARU 4 da Chamusca assumem natureza fiscal e financeira, sem prejuízo da possibilidade de acesso a outros programas de apoio de âmbito nacional, regional ou comunitário.

Quadro 2 – Incentivos aplicáveis especificamente a imóveis localizados em ARU e objeto de reabilitação urbana

Incentivo	Benefício	Requisitos relativos ao uso do imóvel	Diploma
IVA reduzido nas empreitadas de reabilitação urbana	Taxa reduzida de IVA (6%).	Imóvel situado em ARU e obra enquadrada como reabilitação urbana.	Código do IVA (Lista I, Verba 2.23) e DL n.º 307/2009.
Isenção de IMI	Isenção por 3 anos, prorrogável até mais 5 anos.	Após a reabilitação, afetação a habitação própria e permanente ou arrendamento para habitação permanente.	EBF, artigos 45.º, 46.º e 71.º.
Isenção de IMT na aquisição para reabilitação	Isenção total do imposto.	Início das obras no prazo legal (normalmente 3 anos após aquisição).	EBF e Código do IMT.
Isenção de IMT na primeira transmissão após reabilitação	Isenção total do imposto.	Adquirente destina o imóvel a habitação própria e permanente.	EBF e Código do IMT.
IRS sobre rendimentos prediais	Taxa especial de 5% sobre rendas.	Arrendamento habitacional de imóvel reabilitado em ARU.	Art.º 71.º do EBF.
IRS sobre mais-valias	Taxa reduzida de 5% sobre mais-valias.	Venda de imóvel reabilitado que cumpra os requisitos legais.	Art.º 71.º do EBF.
Dedução à coleta de IRS	Dedução de 30% dos encargos até ao limite legal de 500 €.	Despesas diretamente associadas à reabilitação urbana em ARU.	Art.º 71.º do EBF.

O acesso aos benefícios fiscais e financeiros associados à reabilitação urbana em ARU não decorre automaticamente localização do imóvel dentro da área delimitada, sendo necessário que a intervenção cumpra os critérios legalmente definidos para ação de reabilitação urbana e, em muitos casos, seja objeto de reconhecimento ou certificação municipal. Assim, sem prejuízo dos requisitos específicos de cada benefício, devem ser observadas as seguintes condições gerais:

- O imóvel deve localizar-se na ARU 4;
- A intervenção deve qualificar-se como ação de reabilitação urbana nos termos do RJRU;
- Deve existir certificação municipal comprovando a localização em ARU;

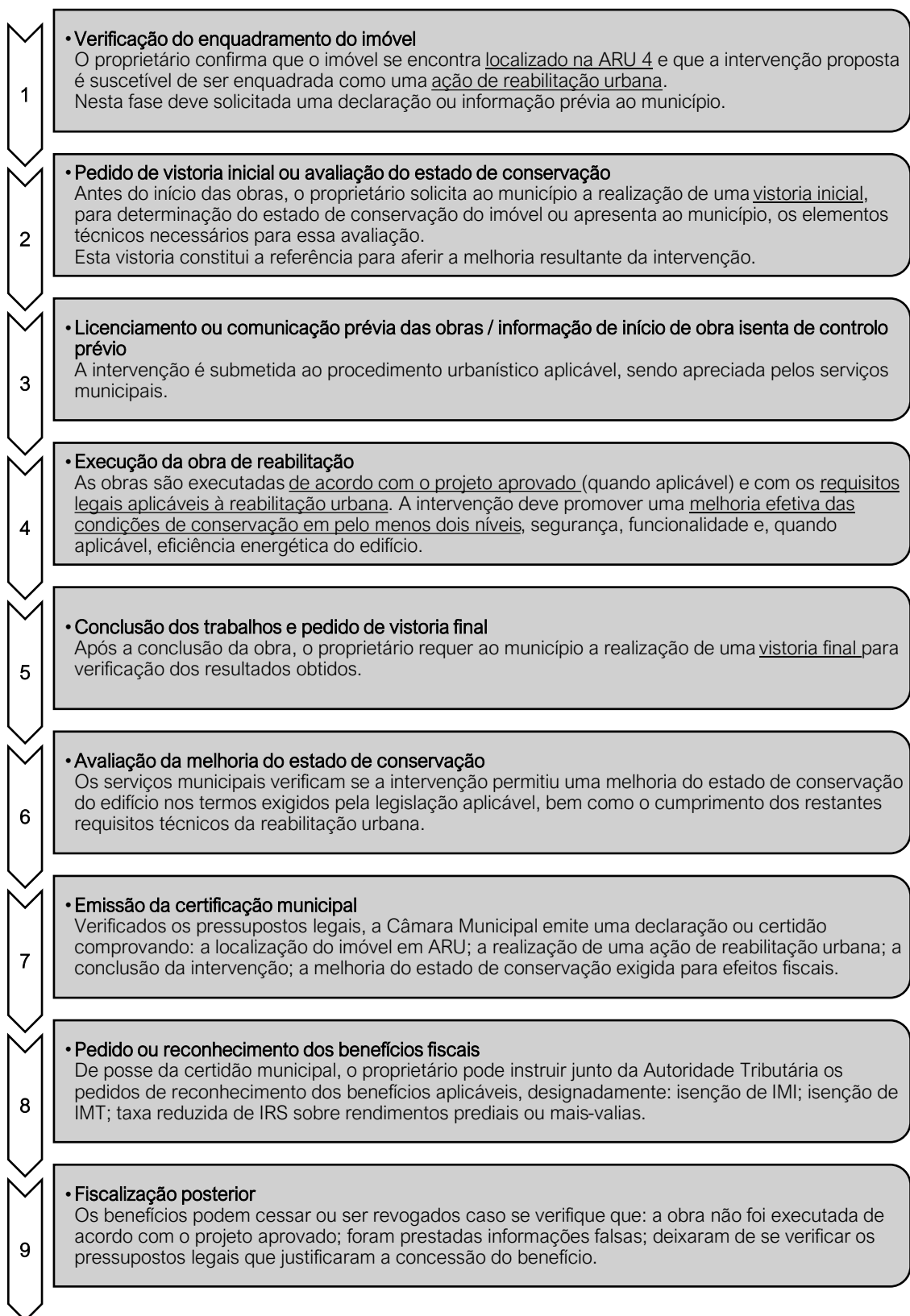


- A reabilitação deve traduzir-se na melhoria efetiva do estado de conservação e no cumprimento dos requisitos de eficiência energética aplicáveis.

O procedimento seguido para o reconhecimento dos benefícios fiscais associados à reabilitação urbana desenvolve-se pelas seguintes etapas, em conformidade com o RJRU e com o regime previsto no EBF.



Procedimento de atribuição dos benefícios fiscais associados à reabilitação urbana em ARU





Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais, a avaliação do estado de conservação dos edifícios é efetuada com base no Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e respetiva regulamentação. Este método é utilizado pelos municípios para determinar o estado de conservação inicial e final do imóvel.

O MAEC classifica os edifícios em cinco níveis de conservação:

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

Para aceder aos benefícios fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, a operação de reabilitação deve conduzir, em regra, a uma melhoria mínima de dois níveis no estado de conservação do imóvel. Por exemplo:

- Nível 1 → Nível 3;
- Nível 2 → Nível 4;
- Nível 3 → Nível 5.

A avaliação incide sobre diversos elementos do edifício, designadamente: estrutura, cobertura, paredes exteriores, caixilharias e vãos, redes de abastecimento de água, instalações elétricas, drenagem de águas residuais, segurança contra infiltrações e humidades, condições de salubridade, acessibilidades e funcionalidade geral do edifício.

O resultado da vistoria inicial é comparado com o da vistoria final, permitindo ao município comprovar que a intervenção constitui efetivamente uma ação de reabilitação urbana e que reúne os requisitos necessários para a emissão da certidão municipal que serve de base ao reconhecimento dos benefícios fiscais.

A atribuição dos incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana na ARU 4 está condicionada à correta execução das obras de reabilitação e da verificação do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Sempre que exigível, a conclusão dos trabalhos deve ser comprovada e validada pelos serviços municipais, podendo os benefícios concedidos cessar ou ser revogados caso se verifique o incumprimento das condições que fundamentaram a sua atribuição, designadamente quando a intervenção não corresponda ao projeto aprovado ou sejam realizadas alterações ou demolições não autorizadas.

Importa ainda salientar que, nos termos da alínea b) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e demais titulares de direitos, ónus ou encargos sobre os imóveis nela localizados o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana previstos na legislação em vigor, sem prejuízo da eventual



aplicação de outros benefícios ou mecanismos de apoio associados à salvaguarda e valorização do património cultural.



ANEXO I

Planta com delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 (ARU 4) da vila da Chamusca