



Plano de Ação de Regeneração Urbana para a ARU 1 do Município da Chamusca

Setembro 2018

**ÍNDICE**

INTRODUÇÃO	5
Parte A: ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	6
A.1. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL	6
A.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO GLOBAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	7
A.3. MODELO HABITACIONAL	10
A.3.1. Caracterização demográfica e habitacional do concelho	10
A.3.2. Caracterização habitacional da ARU 1	14
A.3.3. Modelo Habitacional preconizado para a ARU 1	23
A.4. MODELO ECONÓMICO	26
A.4.1. Caracterização económica do Concelho	26
A.4.2. Caracterização económica da ARU 1	26
A.4.3. Modelo Económico preconizado para a ARU 1	28
A.5. PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E ARQUEOLÓGICO	32
Parte B: ESTRATÉGIA E PROGRAMA DE AÇÃO	40
B.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	40
B.2. PROGRAMA DE AÇÃO	45
Parte C: MODELO DE GOVERNAÇÃO	52
C.1. MODELO DE GESTÃO E ORGANIZAÇÃO	52
C.2. MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO	55
EQUIPA TÉCNICA	57
ANEXO	58



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Área de Reabilitação Urbana 1 do Município da Chamusca	6
Figura 2	Localização Territorial do Município da Chamusca	7
Figura 3	Localização dos principais Espaços Públicos na ARU 1 do Município da Chamusca	9
Figura 4	N.º de Fogos Concluídos para habitação familiar, em construções novas, entre 1999 e 2016	13
Figura 5	N.º de Fogos Licenciados para habitação familiar, em construções novas, entre 1999 e 2016	13
Figura 6	Quarteirões da ARU 1 do Município da Chamusca	14
Figura 7	Estado de Conservação do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca	17
Figura 8	Ocupação do Piso Térreo do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca	18
Figura 9	Ocupação dominante dos Pisos Superiores do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca	19
Figura 10	Funções Instaladas nos Pisos Térreos, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2012	20
Figura 11	Funções Instaladas nos Pisos Térreos, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2018	20
Figura 12	Funções Instaladas nos Pisos Superiores, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2012	21
Figura 13	Funções Instaladas nos Pisos Superiores, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2018	21
Figura 14	Localização do Património Arquitetónico, na ARU1 do Município da Chamusca	34
Figura 15	Territorialização do Setor A	46



Figura 16	Territorialização do Setor B	47
Figura 17	Localização das Ações Materiais do Programa de Ação	48

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1	Evolução da População Residente, entre 1991 e 2011	10
Quadro 2	Evolução dos Alojamentos Familiares, entre 1991 e 2011	12
Quadro 3	Frações Habitacionais e não Habitacionais	15
Quadro 4	Estado de Conservação do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca	16
Quadro 5	Vetores e Desafios do Modelo Habitacional	24
Quadro 6	População Empregada por sector de atividade económica, entre 2001 e 2011	27
Quadro 7	Vetores e Desafios do Modelo Económico	31



INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e vilas e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, Vilas e outros espaços urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque edificado, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia de uma habitação condigna para todos.

Assim, a reabilitação urbana traduz uma perspetiva da obtenção de elevados padrões de qualidade de vida urbana e reforço de comunidades locais proactivas, devendo promover a utilização e adaptação de edifícios públicos e de habitação e a criação e requalificação de espaços, saudáveis e ambientalmente sustentáveis. Neste sentido, o conjunto de medidas e ações a desenvolver e a implementar devem contribuir, de forma eficiente e sustentada, para uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, designadamente da qualidade do ar, ruído, acessibilidades e mobilidade sustentável, proteção da saúde pública, desenvolvimento humano e relacionamento entre as pessoas, redução da pegada carbónica e promoção da economia local.

A intensidade da intervenção induz, muitas vezes, a que os processos de reabilitação urbana sejam mais ambiciosos ou de maior profundidade, e, nesses casos, extravasa-se o conceito, atingindo-se mesmo níveis de regeneração urbana, onde mais que reativar dinâmicas se versa implementar mudanças mais profundas e sustentadas em novas frentes de atuação.

O documento que agora se apresenta corresponde ao **Plano de Ação de Regeneração Urbana da ARU 1 do Município da Chamusca**, tendo sido elaborado no âmbito da estruturação de uma candidatura ao Aviso a ser lançada pela Autoridade de Gestão do Programa Operacional Regional do Alentejo para investimentos relacionados com a prioridade de intervenção 6.5 *“Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução do ruído.”*

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em três partes distintas:

Parte A: Elementos de Caracterização e Diagnóstico

Parte B: Estratégia e Programa de Ação

Parte C: Modelo de Governação

Integra ainda este documento um **Anexo**, respeitante às Fichas de Caracterização das Intervenções Propostas.

Parte A: ELEMENTOS DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO**A.1. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL**

A área de intervenção do presente Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) coincide com o território da Área de Reabilitação Urbana 1 do Município da Chamusca, cuja delimitação foi aprovada nos órgãos autárquicos competentes e publicada no Aviso n.º 777/2013. D.R. n.º 12, Série II de 17 de janeiro de 2013.

Os limites da Área de Reabilitação Urbana 1 – Chamusca são: a Sul pela Travessa da Igreja, troço Sul da Direita de São Pedro pelos limites das propriedades aí implantadas e pela Rua Miguel Bombarda, a Este pelo Largo Vasco da Gama e pelos limites das propriedades aí implantadas, pela Avenida Almirante Gago Coutinho e pelos limites das propriedades aí implantadas, a Oeste pela Rua Direita de São Pedro e pelos limites das propriedades aí implantadas e pelos limites das propriedades na Rua Anselmo de Andrade e a Norte pela Travessa Julião Mascarenhas e pelos seus limites das propriedades aí implantadas e pelo Jardim 25 de abril. A Área de Reabilitação Urbana 1 ocupa uma área de cerca de 17,2 hectares, integra 11 quarteirões que contam com 220 edifícios e um total de 405 frações.

Figura 1 - Área de Reabilitação Urbana 1 do Município da Chamusca



A.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERIZAÇÃO GLOBAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Município da Chamusca está localizado na Região do Alentejo, pertence à Sub-Região da Lezíria do Tejo, engloba uma área de 745,57 Km² e é constituído atualmente por 5 freguesias: Carregueira, Chamusca e Pinheiro Grande, Ulme, Vale de Cavalos e Parreira e Chouto.

Figura 2- Localização Territorial do Município da Chamusca



Situado na margem esquerda do rio Tejo, o Município da Chamusca integra o distrito de Santarém, sendo limitado a Norte pelos concelhos de Vila Nova da Barquinha e Constância, a Nascente por Abrantes e Ponte de Sôr, a Poente por Almeirim, Alpiarça e Santarém, a Noroeste pela Golegã e a Sul por Coruche.

O território da Chamusca é constituído por realidades e paisagens muito diferenciadas, desde as terras férteis na proximidade do rio Tejo, até áreas de ocupação predominantemente florestal.

Em suma, o Município da Chamusca possui um elevado potencial de atratividade residencial que importa explorar, nomeadamente pela oferta de lugares esplêndidos de contacto com a



natureza, pela paisagem única proporcionada pela presença do rio Tejo, assim como pela tranquilidade e qualidade dos espaços de convivialidade.

Por sua vez, a Vila da Chamusca é a sede do concelho e o seu mais importante núcleo populacional, cujas origens remontam ao século XV, mais precisamente ao ano de 1424, quando recebeu a primeira “carta de privilégios” pela mão do Rei D. João I. Posteriormente, já em 1449, o Rei D. Afonso V doou estas terras a Ruy Gomes da Silva que descende da Casa dos Silvas.

Durante esta época, a Vila estrutura-se em torno da estrada que liga Santarém a Abrantes e hoje se denomina de Estrada Nacional 118 (EN 118). Em volta desta via, para além das quintas da Casa Real e de outras propriedades agrícolas onde as casas senhoriais têm uma presença evidente e se articulam com os apoios rurais e as casas mais populares dos trabalhadores do campo, vai surgindo uma retícula perpendicular que gera os arruamentos de dimensão local. Na planície desenvolve-se até ao Tejo, a Poente, estando a Nascente limitada pelos “outeiros” que se estendem pela encosta e cuja urbanização, adaptada à orografia, se intensifica nos anos 70 do século XX.

Com isto, a Vila da Chamusca tem uma organização principal longilínea paralela ao rio, onde, pontualmente e à margem deste eixo, surgem alguns espaços mais irregulares, hoje transformados em espaços de estar, rótulas da rede viária ou parques de estacionamento.

De uma forma marcante, a EN 118 divide a Vila entre o sector Nascente e Poente, apresentando-se como um conflito urbanístico evidente que coarta a sua unidade pela intensidade de tráfego de passagem que regista, dificultando a organização funcional e impedindo uma utilização pedonal e de ambiente urbano mais apropriado.

Seguramente que é um grande desafio encontrar uma alternativa a esta situação que permita repensar o funcionamento da estrutura urbana, dar maior conforto ao peão e reestruturar o sistema de tráfego local, embora o presente contexto não seja, porventura, o mais adequado para se ponderar e desenhar tal solução. Quiçá, neste momento, apenas se possa admitir como possível uma regulação do tráfego de atravessamento com uma melhoria do sistema de semaforização existente, afastando os pontos de retenção de tráfego e aumentando os tempos de corte de circulação de cada um dos sentidos. Numa análise muito sumária não se descortinam territórios, nem malha urbana, que permitam criar um anel periférico ao centro, de modo a desviar daí o tráfego que nada tem que ver com a vida urbana central e com a procura de serviços e comércio, assim como com as deslocações de e para os locais de residência.

Paradoxalmente, é no centro cívico da Vila da Chamusca onde existe maior atividade comercial e onde se localizam os edifícios de maior valor arquitetónico, mas é também aí onde se verificam os casos mais preocupantes de degradação e de desocupação do edificado.

Assim, e atendendo ao problema da qualidade urbana e ambiental, a realidade impõe que se adotem medidas tendentes a provocar a reabilitação urbana da parte central da Vila, e que se sustenta no presente PARU, incutindo um movimento de revitalização urbana que permita, sobretudo, alavancar o investimento no espaço público e aposte na criação de emprego, por forma a voltar a atrair a habitação e novos habitantes, para o centro da Vila.

Figura 3- Localização dos principais Espaços Públicos na ARU 1 do Município da Chamusca





A.3. MODELO HABITACIONAL

A.3.1 Caracterização demográfica e habitacional do concelho

O município da Chamusca possuía, em 2011, uma densidade populacional de 13,6 hab./Km² a que correspondia uma população de 10.120 habitantes, valor inferior em 11,9% relativamente aos 11.492 habitantes registados em 2001. Ou seja, no espaço de 10 anos o município perdeu 1.372 habitantes. Como se observa no quadro 1, esta perda de população tem-se verificado nas últimas duas décadas e é uma realidade comum a todas as freguesias do concelho.

Quadro 1- Evolução da População Residente, entre 1991 e 2011

Local de Residência	População residente			Variação 2001-2011
	1991	2001	2011	
Chamusca	3.869	3.659	3.360	-8,2 %
Chouto	945	715	577	-19,3 %
Pinheiro Grande	1.114	1.051	939	-10,7 %
Ulme	1.635	1.502	1.277	-15,0 %
Vale de Cavalos	1.347	1.256	1.032	-17,8 %
Parreira	1.064	1.014	915	-9,8 %
Carregueira	2.308	2.295	2.020	-12,0 %
Chamusca e Pinheiro Grande (a)	4.983	4.710	4.299	-8,7 %
Parreira e Chouto (a)	2.009	1.729	1.492	-13,7 %
Total do Concelho	12.282	11.492	10.120	-11,9 %

(a) Novas freguesias criadas em 2013

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Em particular, na freguesia de Chamusca e Pinheiro Grande, a mais populosa e sede de concelho, onde se localiza a ARU, a diminuição percentual de população, entre 2001 e 2011, foi de 8,7%, equivalente a 411 habitantes. Este valor negativo deve merecer especial atenção, dado que se trata da freguesia mais urbana e sede de concelho, o que evidencia alguma falta de vitalidade da vila da Chamusca.



No que concerne à população por grupos etários no concelho verificaram-se as seguintes variações entre 2001 e 2011: -18,0% (0-14 anos); -36,5% (15-24 anos); -10,9% (25-64anos) e 2,9% (65 ou mais anos). Registou-se, assim, uma forte diminuição da população dos grupos etários mais jovens, sendo a mais significativa no grupo etário dos 15-24 anos, e um pequeno crescimento no grupo etário mais idoso (65 ou mais anos).

Esta significativa regressão demográfica é preocupante e poderá perdurar. Com efeito, caso não sejam tomadas medidas, esta tendência de redução e envelhecimento da população deverá manter-se no concelho, já que, os dados referentes a 2017, mostram que a taxa bruta de mortalidade (14,6‰) continua superior à taxa bruta de natalidade (5,1‰), o que corresponde assim a uma taxa de crescimento natural negativa. As estimativas anuais do Instituto Nacional de Estatística, para 2017, indicam uma população de 9.385 residentes no concelho da Chamusca, mantendo-se deste modo a tendência de perda verificada nos censos efetuados na década anterior.

Os dados demográficos associados à educação, evidenciam que, entre 2001 e 2011, a taxa de analfabetismo sofreu uma diminuição significativa, passando 15,9% para 9,5%, sendo, no entanto, ainda muito elevada, sobretudo entre a população mais idosa. A taxa é bastante maior no sexo feminino (12,3%) do que no sexo masculino (6,5%). Relativamente ao nível de instrução da população da Chamusca, no ano 2011, 61,2% possuía o ensino básico, 9,2% o ensino secundário, 0,5% o pós-secundário e 5,5% o ensino superior.

No que respeita à evolução do número de alojamentos familiares, como se observa no quadro 2, tem vindo a verificar-se um aumento em todas as freguesias do concelho (com exceção das freguesias de Parreira e Chouto, entre 2001 e 2011). Em termos globais, assistiu-se ao aumento de 302 novos alojamentos (5,1%), entre 2001 e 2011.

Este aumento é mais significativo na freguesia de Chamusca e Pinheiro Grande, sede do concelho, onde, entre 2001 e 2011, se registou uma variação positiva de 12,9%, ou seja, 281 novos alojamentos.

No que se refere à forma de ocupação, do total dos 6.222 dos alojamentos familiares existentes no concelho da Chamusca em 2011¹, 4.152 (67%) eram residência habitual, 676 (11%) residência secundária e 1.394 (22%) estavam vagos.

¹ Segundo as estimativas anuais do Instituto Nacional de Estatística, em 2017, o número total de alojamentos familiares clássicos no concelho da Chamusca é de 6.254 alojamentos.



No caso da freguesia de Chamusca e Pinheiro Grande, onde se localiza a ARU 1, dos 2.464 alojamentos familiares existentes em 2011, 1.746 (71%) eram residência habitual, 245 (10%) residência secundária e 473 (19%) estavam vagos.

Relativamente à estrutura etária dos edifícios, tendo em conta a sua época de construção, constata-se que, em 2011, dos 5.804 edifícios existentes no concelho da Chamusca 3.367 (58%) são anteriores a 1970 e que a atividade construtiva dos últimos anos tem sido bastante reduzida.

Quadro 2 - Evolução dos Alojamentos Familiares, entre 1991 e 2011

Local de Residência	Alojamentos Familiares			Variação 2001-2011
	1991	2001	2011	
Chamusca	1.612	1.693	1.926	13,8 %
Chouto	504	549	544	-0,9 %
Pinheiro Grande	456	490	538	9,8 %
Ulme	730	752	757	0,7 %
Vale de Cavalos	680	683	724	6,0 %
Parreira	537	556	502	-9,7 %
Carregueira	1.048	1.197	1.231	2,8 %
Chamusca e Pinheiro Grande (a)	2.068	2.183	2.464	12,9 %
Parreira e Chouto (a)	1.041	1.105	1.046	-5,3 %
Total do Concelho	5.567	5.920	6.222	5,1 %

(a) Novas freguesias criadas em 2013

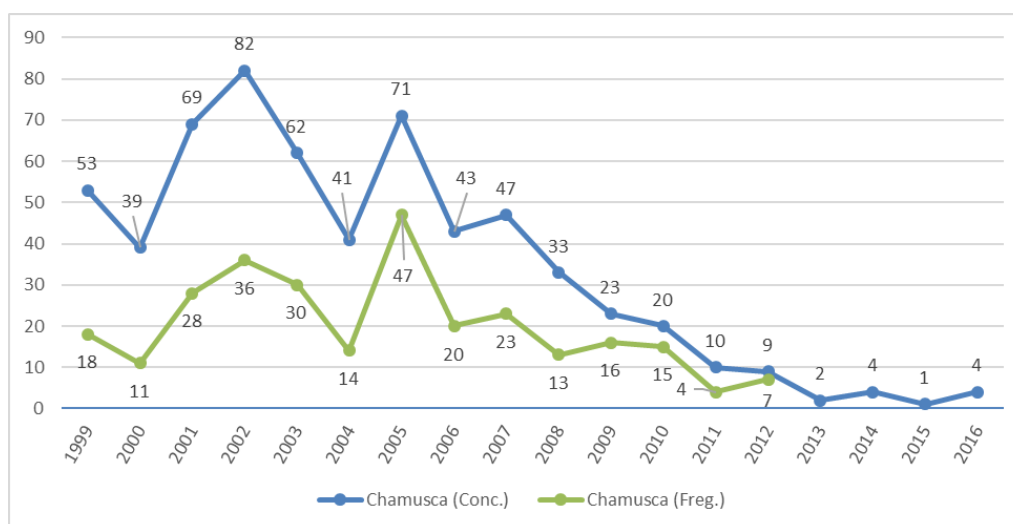
Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação

Por sua vez, a análise da evolução do número de fogos concluídos e licenciados, em construções novas, para habitação familiar poderá ser importante para a compreensão da dinâmica construtiva do concelho da Chamusca.

Neste contexto, e face à redução da população, pode-se constatar pela observação das figuras 4 e 5, que a construção anual de fogos tem vindo a diminuir, sendo bastante baixa desde 2012. Se nada for alterado, as perspetivas para um futuro próximo, dadas pelo número de fogos licenciados, indicam que a dinâmica construtiva continuará reduzida. Repare-se que, segundo as Estatísticas das Obras Concluídas publicadas pelo INE, entre 2012 e 2016, no concelho apenas foram concluídos 20 fogos e licenciados 12 fogos em construções novas para habitação familiar.

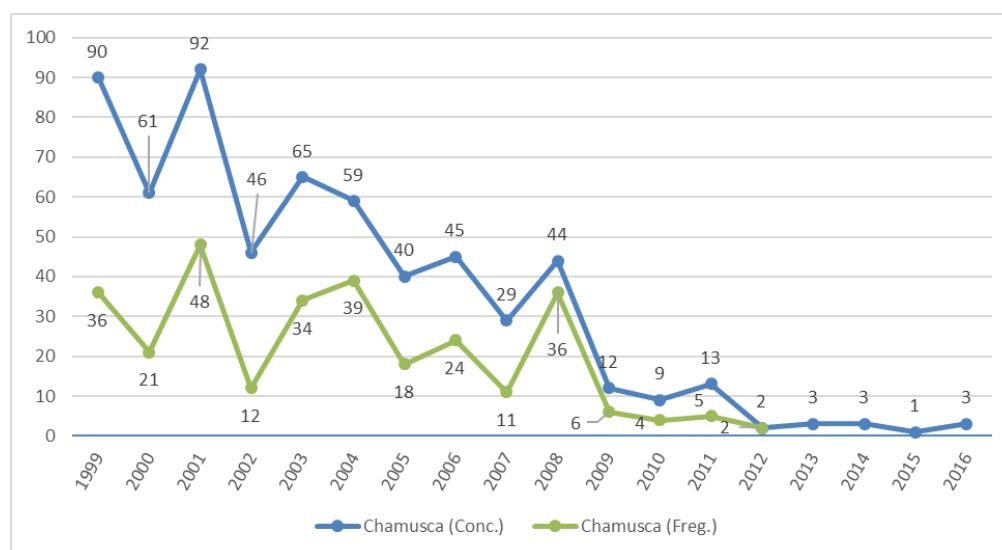
Em suma, desde o início deste século, os dados analisados permitem constatar que, apesar do aumento do número de alojamentos no concelho da Chamusca, se vem assistindo a uma perda considerável de população e a uma dinâmica regressiva na construção de habitação que tendem a persistir, caso não se tomem medidas para mudar esta situação de significativo despovoamento. São, assim, essenciais os expressivos esforços atualmente realizados pela autarquia para inverter este panorama, nomeadamente ao nível de uma forte aposta na reabilitação urbana, de que é ilustrativo a elaboração deste Plano de Ação de Regeneração Urbana da ARU 1 do Município da Chamusca.

Figura 4 - N.º de Fogos Concluídos para habitação familiar, em construções novas, entre 1999 e 2016



Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

Figura 5 - N.º de Fogos Licenciados para habitação familiar, em construções novas, entre 1999 e 2016

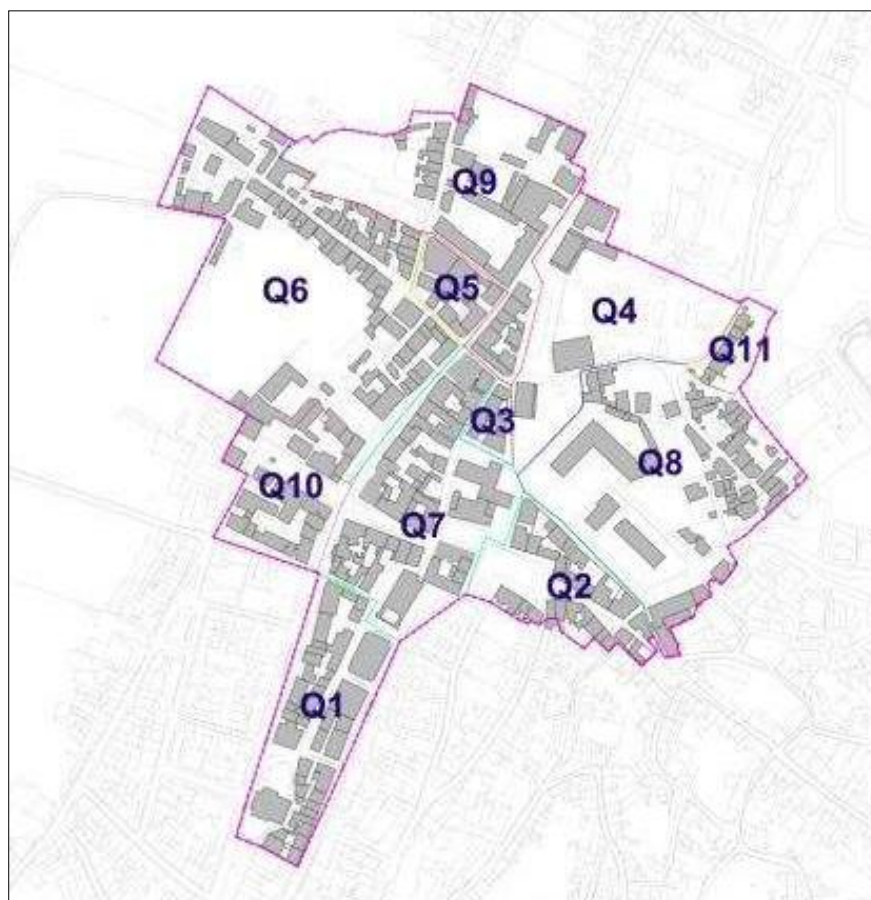


Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

A.3.2 Caracterização habitacional da ARU 1

A ARU 1 possui uma área de 171.711,2 m² e está integrada numa malha urbana contínua e consolidada de edifícios, predominantemente residenciais. Para efeitos de planeamento, foi dividida em 11 quarteirões (ver figura 6).

Figura 6 - Quarteirões da ARU 1 do Município da Chamusca



Segundo o levantamento realizado pela Autarquia², em 2018, e tal como se pode observar no quadro 3, na ARU 1 foram contabilizados 220 edifícios principais, num total de 405 frações, das quais 237 são frações habitacionais (58,5%) e 168 são frações não habitacionais (41,5%). Ou seja, em termos de ocupação, trata-se de uma área predominantemente residencial. Por sua vez, a Área Total dos lotes é de 116.596,8 m² e a Área de Construção Total é de 87.799,9 m², pelo que o Índice de Utilização Médio (I_U) é de 0,75 m²/m².

² Este levantamento de edifícios e frações foi realizado inicialmente no âmbito do Relatório de Delimitação da ARU 1 da Chamusca, em 2012, e atualizado em 2018.



Quadro 3- Frações Habitacionais e não Habitacionais

Quarteirões	Nº Propriedades	Frações		
		Habitacionais	Não Habitacionais	Total
1	33	29	37	66
2	23	32	22	54
3	5	2	5	7
4	4	1	8	9
5	8	8	2	10
6	46	46	28	74
7	32	27	33	60
8	31	35	8	43
9	18	26	17	43
10	13	25	7	32
11	7	6	1	7
Total	220	237	168	405

Fonte: Inquérito realizado pela Câmara Municipal da Chamusca, em 2018

Regime de Ocupação e Tipo de Propriedade

Do total das 405 frações existentes na ARU 1, cerca de 72% encontram-se ocupadas, 5% estão sazonalmente ocupadas, 16% encontram-se desocupadas, 3% frações estão em obras e 1% estão devolutas. Da análise destes valores, é de destacar que aproximadamente 70 frações não têm nenhuma utilização (estão desocupadas ou devolutas), o que significa que 17% das frações não geram qualquer rendimento económico. De facto, este é um valor considerável e, em grande medida, poder-se-á dizer que é co-responsável por algum despovoamento que se verifica na ARU.

Quanto ao Regime de Ocupação, constata-se que na ARU 1 existem 83% de frações ocupadas maioritariamente pelos seus proprietários e 17% de frações em regime de arrendamento.

No que se refere ao Tipo de Propriedade, 87% dos edifícios são de propriedade privada, 8% pertencem a entidades públicas e 5% a outros tipos variados.



Estado de Conservação do Edificado

De acordo com o levantamento municipal referido anteriormente, concluiu-se que, dos 220 edifícios existentes na ARU 1, apenas 18 necessitam obras profundas (8%), uma vez que se encontram em mau ou péssimo estado de conservação ou mesmo em ruína.

Por sua vez, este conjunto de 220 edifícios representa uma área bruta construída de cerca de 88.000 m² e, tal como se pode observar no quadro seguinte, o edificado analisado encontra-se, de uma forma geral, em regular estado de conservação, sendo necessário adaptá-lo às necessidades dos dias atuais, melhorando as suas condições físicas e tornando-o mais atrativo a uma utilização intensiva³.

Quadro 4 - Estado de Conservação do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca

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

Da observação da Figura 7, que representa a distribuição territorial do “Estado de Conservação do Edificado”, pode afirmar-se que só nas franjas periféricas da ARU se encontram edifícios em “Mau” ou “Péssimo” estado de conservação e que o núcleo mais central, que se articula em torno do espaço público mais estruturado e simbólico, se encontra em “Bom” ou “Médio” estado.

³ De acordo com o referido no Relatório de Delimitação da ARU 1 do Município da Chamusca.

Figura 7 - Estado de Conservação do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca



Por outro lado, em termos da “Ocupação do Piso Térreo” (ver figura 8) que se complementa no uso do domínio público, há um conjunto de espaços devolutos ao nível de r/c no eixo central e na proximidade da EN 118, numa concentração negativa para uma sã vivência do coração da Vila que importa ter em conta, devendo ser potenciados usos de base terciária - comércio e serviços - que contribuam para o reforço de uma imagem de urbanidade e da dinâmica do centro, da Vila e do concelho. São espaços que podem acolher ainda funções distintivas e novas formas de desenvolvimento que gerem novas tensões positivas nesta área e que sustentem a sua regeneração.

Figura 8 - Ocupação do Piso Térreo do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca



Já em termos de “Ocupação dominante dos Pisos Superiores” (ver figura 9), e embora em menor escala, também se verifica a existência de alguns espaços devolutos que importa direccionar para o mercado de habitação, seja em modalidade de arrendamento ou de venda.

Figura 9 - Ocupação dominante dos Pisos Superiores do Edificado da ARU1 do Município da Chamusca



Por fim, ao nível das “Funções Instaladas”, constata-se que é no núcleo central da ARU onde se concentram os principais equipamentos e serviços terciários, os quais constituem a “alma da animação” da Vila, mas que, no entanto, deverão ser articulados com um desejável aumento do número de residentes. A comparação entre o levantamento realizado em 2012 com a sua atualização em 2018 (ver figura 10 a 13), permite já observar algum crescimento da função residencial, em resultado dos esforços feitos pela autarquia, situação que favorece uma maior vivência do tecido urbano, ao longo de todo o dia.

Para que se mantenha esta tendência de mudança efetiva e se progrida em termos da revitalização da área central da Vila da Chamusca, é fundamental estimular o mercado habitacional, retomando a dinâmica que possuía no passado, devendo o Município continuar a sua aposta atual no fomento da re-habitação e da re-ocupação de muitos edifícios residenciais devolutos e de boa qualidade arquitetónica pelas suas características mais senhoriais ou mais tradicionais que se encontram degradados ou em risco de degradação.

Figura 10 - Funções Instaladas nos Pisos Térreos, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2012



Figura 11 - Funções Instaladas nos Pisos Térreos, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2018



Figura 12 - Funções Instaladas nos Pisos Superiores, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2012



Figura 13 - Funções Instaladas nos Pisos Superiores, na ARU1 do Município da Chamusca, em 2018





No entanto, uma estratégia de reabilitação urbana para o centro da Vila da Chamusca não depende apenas do estado do edificado, mas sobretudo de uma intervenção mais sistémica e estratégica em termos do espaço público que ocupa 1/3 da área territorial da ARU e do *software* urbano, ou seja, dos usos e atividades a instalar nesta área, bem assim como das políticas que deem corpo a estas opções funcionais.

A leitura do território mostra que a maior quantidade e a melhor qualidade potencial de espaço público a requalificar na ARU coincide com a sua área central, articulando-se com as atividades terciárias e com os equipamentos, o que é determinante para o aumento da utilização por parte dos cidadãos, interligando axialmente um conjunto de largos, praças e jardins, desde o Parque Municipal, o Largo 25 de Abril, o Jardim Joaquim Maria Cabeça, Largo da República, Jardim do Coreto e Largo Vasco da Gama, isto no sector a Nascente da EN118.

O sector a Poente é diferente. Aqui, apenas o pequeno Largo da Sr.^a das Dores e o Jardim/Avenida General Humberto Delgado se assumem como espaços públicos estruturantes, e, mesmo assim, o segundo mais do que o primeiro.



A.3.3 Modelo Habitacional preconizado para a ARU 1

A elaboração do modelo habitacional está alicerçada nas dinâmicas e opções estratégicas delineadas para o concelho, nomeadamente ao nível do Plano Diretor Municipal, do Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão de Habitação Municipal e do documento que consagra a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU 1 da Chamusca. Pretende-se que modelo habitacional esteja sustentado nos instrumentos de gestão do território do concelho e em políticas de regeneração e reabilitação urbana integradas e abrangentes, que incluam as instituições públicas, os atores económicos e os proprietários privados.

Assim sendo, o modelo habitacional proposto procura preservar, de forma duradoura, o património arquitetónico existente e dignificar a população atualmente residente. A reabilitação da área urbana da Chamusca deve ser realizada de forma inclusiva, tendo em consideração os valores patrimoniais, culturais e sociais, de âmbito local.

Tendo em atenção a análise anteriormente realizada, considera-se que a reabilitação do tecido edificado da ARU 1 deve manter o seu cariz predominantemente residencial, mas procurando desenvolver, simultaneamente, novas atividades que potenciem a qualidade e funcionalidade urbanas. Trata-se de intervir no edificado, prioritariamente naquele que necessita de obras profundas, englobando os edifícios habitacionais, mas também os edifícios não habitacionais e os equipamentos urbanos.

Assim, a dimensão das intervenções varia em função do estado de degradação do edificado, podendo ir desde a reabilitação de pequenas partes de alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações, incluindo igualmente a requalificação do espaço público. Particular destaque deverá ser dado à melhoria das condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no desempenho de vãos e coberturas.

Perante uma população fortemente envelhecida, pretende-se que a reabilitação e dinamização do parque edificado seja o motor do rejuvenescimento da pirâmide etária e da revitalização urbana do concelho. Nesse sentido, é importante que a reabilitação seja feita de forma ponderada para que se evitem situações de desenraizamento e de inadaptação que podem afastar a população local, criando-se, pelo contrário, condições que melhorem a qualidade de vida e que promovam o gosto por residir na Vila da Chamusca. Por outro lado, o processo de reabilitação deve ser, tanto quanto possível, célere e sustentável, de modo a não provocar muitos transtornos às pessoas que residem e trabalham na área de influência da ARU 1.



A aposta na reabilitação urbana, na qualificação e disponibilização de alojamentos, na melhoria do espaço público e na instalação de novas funções que qualifiquem e estructurem o território, deve permitir a atração de população jovem para residir de forma duradoura na Vila da Chamusca.

Importa salientar que o êxito das ações de regeneração do parque habitacional depende, consideravelmente, da dinâmica do mercado ao nível do investimento privado, para o qual a existência de um quadro de benefícios fiscais se afirma como fator imprescindível na concretização dos objetivos propostos.

O modelo habitacional preconizado para a ARU 1 da Chamusca passa, pois, pela consolidação da malha urbana existente, reforçando a sua centralidade, tendo a principal prioridade a reabilitação do parque edificado, dotando-o de melhores valências e aumentando a oferta do mercado de arrendamento.

Em suma, e tal como se pode observar no quadro seguinte, o modelo habitacional preconizado para a ARU 1 da Chamusca, assenta em três vetores essenciais:

- (i) Reabilitação Urbana
- (ii) Arrendamento Habitacional
- (iii) Qualificação dos Alojamentos.

Estes vetores englobam diferentes desafios que consubstanciam apostas primordiais para a implementação de um modelo habitacional que contribua para a regeneração social e económica do Município da Chamusca.

Quadro 5 - Vetores e Desafios do Modelo Habitacional

Vetores	Desafios
Reabilitação Urbana	• Promover a preservação sustentável do edificado
	• Reduzir os custos e simplificar o licenciamento na reabilitação
	• Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
	• Estabelecer um quadro de incentivos fiscais



Arrendamento Habitacional	• Dinamizar o mercado de arrendamento habitacional
	• Implementar uma bolsa de arrendamento
Qualificação dos Alojamentos	• Fomentar a melhoria das condições de alojamento
	• Adaptar o alojamento às novas exigências ambientais e tecnológicas
	• Apoiar a requalificação dos alojamentos da população mais desfavorecida

Neste sentido, o modelo habitacional traçado para a ARU 1 deve estar em estreita articulação e complementaridade com o modelo económico seguidamente apresentado.



A.4. MODELO ECONÓMICO

A.4.1 Caracterização Económica do Concelho

Segundo os Censos de 2011, o concelho da Chamusca tem uma população total empregada de 3.954 pessoas, valor que tem vindo a reduzir ao longo das últimas décadas, em função da diminuição da população residente.

No que respeita à sua distribuição por setores de atividade económica, verifica-se que 671 trabalhadores (17%) estão ligados ao sector Primário, 1.058 trabalhadores (27%) exercem atividade no sector Secundário e 2.225 trabalhadores (56%) estão empregados ao sector Terciário. Estes dados demonstram que, ao contrário do que acontecia no passado onde o sector Primário era predominante no concelho, atualmente é no sector Terciário onde se concentra a maioria da população empregada. É, também, no setor Terciário onde tem vindo a ser criados novos empregos, sendo que grande parte destes se localiza na sede de concelho, estando sobretudo ligados ao sector público.

No entanto, não pode deixar de se sublinhar que o peso do sector Primário no concelho é ainda muito significativo (17%) quando comparado com a média da Lezíria do Tejo (7,3%) ou de Portugal (3,1%).

O desemprego no concelho da Chamusca, registou, em 2011, uma taxa de 11,6% (520 trabalhadores), enquanto, em 2001, era relativamente menor de 10,3%. Contudo, e tal como a nível nacional, a tendência da taxa de desemprego deverá reduzir nos próximos anos.

A.4.2 Caracterização Económica da ARU 1

A realidade económica da ARU 1 é significativamente distinta da média do concelho, desde logo porque se trata de um território urbano que concentra uma parte considerável de atividades e funções terciárias do concelho. Assim, como se constata no quadro seguinte, embora utilizando os dados médios da freguesia da Chamusca, em 2011, a população total empregada era de 1.370 pessoas, sendo que 99 trabalhadores (7%) estavam ligados ao sector Primário, 277 trabalhadores (20%) exercem funções no sector Secundário, e 994 trabalhadores (73%) estão empregados no sector Terciário. De referir que o Terciário Social abrange 521 trabalhadores (52%) e o Terciário Económico 473 trabalhadores (48%).



Embora em termos absolutos o número de trabalhadores tenha diminuído no sector Terciário quando comparado com a década anterior, o seu peso relativo aumentou, passando de 65%, em 2001, para 73%, em 2011. Em compensação, o sector Secundário e o setor Primário perderam importância relativa.

Quadro 6 - População Empregada por sector de atividade económica, entre 2001 e 2011

Sector de Atividade Económica		População Empregada por local de residência				
		Portugal	Alentejo	Lezíria do Tejo	Chamusca (concelho)	Chamusca (freguesia)
Total	2001	4.650.947	323.167	106.375	4.795	1.625
	2011	4.361.187	298.691	100.637	3.954	1.370
	Variação	-6,2 %	-7,6 %	-5,4 %	-17,5 %	-15,7 %
Sector Primário	2001	231.646	38.700	10.619	871	128
	2011	133.386	28.062	7301	671	99
	Variação	-42,4 %	-27,5 %	-31,2 %	-23,0 %	-22,7 %
Sector Secundário	2001	1.632.638	90.294	33.810	1.622	435
	2011	1.154.709	65.576	24.361	1.058	277
	Variação	-29,3 %	-27,4 %	-27,9 %	-34,8 %	-36,3 %
Sector Terciário	2001	2.786.663	194.173	61.946	2.302	1.062
	2011	3.073.092	205.053	68.975	2.225	994
	Variação	10,3 %	5,6 %	11,3 %	-3,3 %	-6,4 %
Sector Terciário Social	2001	1.187.627	97.715	26.060	1.094	566
	2011	1.254.273	96.445	26.841	1.004	521
	Variação	5,6 %	-1,3 %	3,0 %	-8,2 %	-8,0 %
Sector Terciário Económico	2001	1.599.036	96.458	35.886	1.208	496
	2011	1.818.819	108.608	42.134	1.221	473
	Variação	13,7 %	12,6 %	17,4 %	1,1 %	-4,6 %

Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2001 e 2011

O valor mais elevado de população empregada no sector Terciário deve-se à concentração de serviços na ARU 1, em particular associados a algumas das principais instituições e/ou equipamentos do concelho. Entre estes são de realçar a Câmara Municipal da Chamusca, Bombeiros Voluntários, Escola Básica do 1.º Ciclo, Jardim de Infância, Mercado Municipal, Centro de Saúde da Chamusca, Serviço de Finanças, Segurança Social, Biblioteca Municipal e o Antigo Centro Regional de Artesanato - Espaço multiusos, entre outros.



Tipo de Utilização das Frações

Com foi referido anteriormente, a ARU 1 é constituída por um total de 405 frações, das quais 237 são frações habitacionais (58,5%) e 168 são frações não habitacionais (41,5%).

Numa análise mais pormenorizada ao tipo de utilização das frações não habitacionais baseada no levantamento de edifícios e frações realizado em 2012, constata-se que nessa altura 53 frações afetadas ao Comércio (12%), 53 aos Serviços (12%), 16 a Armazéns (4%), 14 a Garagens (3%), 13 a Restauração (3%), 5 a Equipamentos (1%) e 50 frações a outros tipos de utilização (12%).

De salientar também que é na ARU 1 onde se localizam alguns dos principais edifícios de interesse turístico e patrimonial, como sejam: a sede do Clube Agrícola Chamusquense, a Igreja Matriz (S. Brás), a Igreja de S. Pedro, a Igreja de N.ª Sr.ª da Piedade e Sete Dores, ou o Cineteatro da Misericórdia. Estes edifícios representam uma mais-valia para o desenvolvimento económico da Chamusca pelo que são objeto de particular atenção no ponto seguinte.

A.4.3 Modelo Económico preconizado para a ARU 1

A intervenção na ARU 1 é considerada essencial para a revitalização económica do concelho da Chamusca, ao disponibilizar mais e melhores espaços edificados, equipamentos, serviços e infra-estruturas, que permitam beneficiar a qualidade de vida dos cidadãos.

Com efeito, depois de um período em que, por razões conjunturais e globais, seguramente, alheias ao âmbito local, se assistiu à regressão demográfica e à estagnação do crescimento físico e da atividade comercial da Vila da Chamusca, torna-se agora premente apostar na regeneração da ARU 1, de modo a criar condições que estimulem o desenvolvimento sustentável do concelho.

O presente PARU desta área significativa da sede de concelho consubstancia uma oportunidade para ultrapassar algumas das principais debilidades sentidas atualmente, designadamente pela revitalização do tecido urbano e pela dinamização económica, com a criação de novas atividades e funções urbanas direcionadas para o futuro que atraiam empresas e jovens para a Chamusca.

Pretende-se que a regeneração urbana na Vila da Chamusca seja realizada de forma flexível e adaptável à realidade local. Os recursos territoriais públicos e privados existentes, assim como os potenciais, devem ser aproveitados e maximizados, considerando-se fundamental o envolvimento da população local. No entanto, o processo de regeneração urbana não deverá mobilizar apenas



os atores locais, mas também atrair novos atores que contribuam para a dinamização económica da Chamusca.

A regeneração urbana da Chamusca deverá materializar-se pela construção e recuperação dos edifícios, equipamentos e infraestruturas e pela requalificação e valorização do espaço público e terá certamente consequências muito positivas em termos económicos.

É primordial que a modernização e reestruturação funcional das atividades urbanas sejam realizadas em torno do núcleo urbano da Vila da Chamusca, permitindo o reforço da sua centralidade. Assim sendo, tal facto induzirá a valorização da área central, com a crescente apetência para a localização de atividades económicas, sociais e culturais mais relevantes e de maior valor acrescentado.

Embora as repercussões económicas sejam, num primeiro momento, focalizadas na ARU 1, rapidamente se expandirão a toda a Vila, dado que uma operação deste género tem uma natureza sistémica e um papel de liderança funcional, sendo indutora de uma dinamização económica territorialmente alargada.

Impõe-se que o Modelo Económico seja desenvolvido de forma equilibrada e sustentada, tendo em consideração os principais recursos existentes no concelho da Chamusca. Assim, na ARU 1, as intervenções no espaço público e no espaço edificado devem proteger e fortalecer a identidade local, devendo estar articuladas com todo o território envolvente.

Deste modo, o Modelo Económico da ARU 1 deve valorizar as potencialidades do edificado, preservar e requalificar o património histórico/arquitetónico, modernizar e humanizar o espaço público, bem como promover a qualidade ambiental, enquanto fatores dinâmicos que aumentam a competitividade e fomentam o desenvolvimento territorial.

É relevante que o Modelo Económico privilegie a qualidade em detrimento da quantidade, criando condições que possibilitem atrair e acolher novos habitantes. Isto só é possível se o espaço urbano da ARU 1 e da sua envolvente próxima for apelativo e funcional, com estruturas edificadas, equipamentos e serviços que respondam às necessidades e anseios das pessoas.

Neste sentido, importa tomar de medidas concretas de revitalização do tecido económico local. Assim, o comércio tradicional e de proximidade terá de se qualificar e modernizar, em termos físicos e imateriais, de forma a ser mais atrativo e a responder às necessidades atuais e futuras da população local e dos visitantes. Esta revitalização do tecido económico deverá acontecer em sintonia com a requalificação e animação do espaço público da ARU 1.



É muito importante atrair para o concelho empresas novas e inovadoras, utilizando-se para o efeito os espaços reabilitados como uma oportunidade para a instalação de atividades de base tecnológica, geradoras de emprego, riqueza e conhecimento. De igual forma, será essencial a modernização das infraestruturas e serviços de apoio avançado à atividade empresarial, particularmente ao nível das TIC's.

A regeneração urbana da Chamusca, liderada pela autarquia, deve ser impulsionadora e indutora do aumento do investimento privado na reabilitação de um conjunto significativo de edifícios degradados e de atividades comerciais decadentes, dando lugar a espaços urbanos qualificados com funções urbanas inovadoras e competitivas. Neste âmbito, o apoio e estímulo ao empreendedorismo jovem e às indústrias criativas entende-se como crucial.

Os serviços públicos são a grande âncora da atividade económica da Vila da Chamusca. Assim sendo, deve existir o cuidado permanente de procurar qualificar e modernizar os serviços disponíveis e, se possível, atrair a localização de novos serviços públicos (por exemplo, ligados ao setor primário, ao turismo ou a serviços vários.

A processo de regeneração urbana da ARU 1 deve consubstanciar, também, o desenvolvimento de uma política de marketing e promoção territorial sustentada nos espaços reabilitados do centro urbano, que permita melhorar a imagem da Vila da Chamusca e, consequentemente, cativar os visitantes e os turistas. Neste contexto, considera-se fundamental manter a diversificação da oferta cultural, através da dinamização dos equipamentos culturais existentes, assim como da realização de eventos, sendo recomendável incrementar medidas que permitam o reforço dos alojamentos e dos serviços disponibilizados associados ao turismo.

Em suma, o modelo económico preconizado para a ARU 1 do concelho da Chamusca, assenta, como se observa no quadro seguinte, em seis vetores essenciais: (i) Reabilitação do Parque Habitacional, (ii) Beneficiação do Património, (iii) Revitalização do Comércio, (iv) Captação de Empresas Inovadoras, (v) Aproveitamento dos Serviços Públicos e (vi) Dinamização do Turismo. Estes vetores englobam diferentes desafios que consubstanciam apostas essenciais para a implementação de um Modelo Económico que contribua para a regeneração social e económica do concelho da Chamusca.

O Modelo Económico proposto para a ARU 1 só alcançará verdadeiramente bons resultados se, em articulação com o Modelo Habitacional, conseguir atrair população, designadamente jovem, para residir no centro da Vila da Chamusca, que possibilite aumentar o consumo de bens e serviços e, assim, impulsionar a atividade comercial.



Quadro 7 - Vetores e Desafios do Modelo Económico

Vetores	Desafios
Reabilitação do Parque Habitacional	• Qualificar os alojamentos
	• Dinamizar o mercado de arrendamento habitacional
	• Atrair novos residentes, sobretudo jovens
Beneficiação do Património	• Reabilitação do património histórico/arquitetónico
	• Promoção do património para atrair visitantes
	• Proteção do património histórico/arquitetónico
Revitalização do Comércio	• Qualificação do comércio tradicional
	• Apoio a iniciativas de promoção de novas atividades comerciais
	• Requalificação e animação do espaço público
Captação de Empresas Inovadoras	• Criar espaços de incubação de empresas (empreendedorismo jovem/ indústrias criativas)
	• Melhorar os serviços de apoio às empresas e as TIC's
	• Facilitar a instalação de empresas em espaços reabilitados
Aproveitamento dos Serviços Públicos	• Qualificar os serviços públicos existentes
	• Atrair a instalação de novos serviços públicos
	• Promover a utilização dos serviços públicos existentes e novos
Dinamização do Turismo	• Aumentar a oferta de eventos culturais
	• Utilizar os espaços reabilitados para potenciar o turismo
	• Incrementar a oferta de alojamentos para turistas



A.5. REGRAS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E ARQUEOLÓGICO

A área central da Vila da Chamusca, designadamente a área integrada na ARU, conta com um edifício classificado e um em vias de classificação:

1. A **Igreja de S. Pedro** - trata-se uma Igreja maneirista e barroca que remonta ao último quartel do século XVII, como confirma a data de 1681 inscrita no portal principal, incluindo-se a talha do altar-mor e o revestimento de azulejos do século XVIII, e está classificada como Imóvel de Interesse Municipal. A fachada, delimitada por pilastras nos cunhais, encimados por esferas sobre acrotérios, é aberta ao centro pelo portal de verga reta, flanqueado por pilastras que suportam o entablamento. É, no entanto, na capela-mor que se concentra o equipamento decorativo, tirando partido da utilização conjunta da talha, da azulejaria e da pintura, que caracterizaram boa parte dos interiores das igrejas barrocas no nosso país. Não tem Zona Especial de Proteção definida.



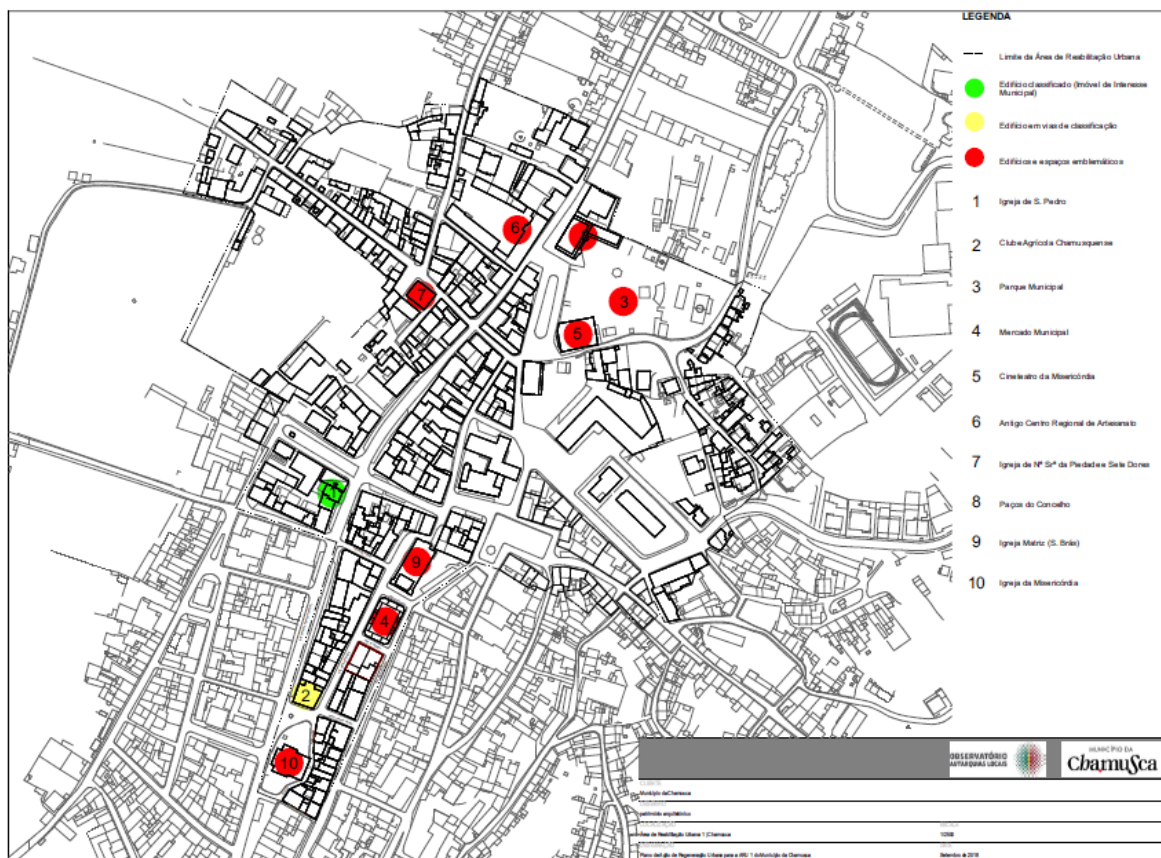


2. **Edifício da sede do Clube Agrícola Chamusquense** (em vias de classificação) - é um edifício Arte Nova de 2 pisos, construído no início do século XX, mais precisamente em 1912, foi projetado e construído para cumprir a função específica que lhe estava destinada. Na fachada é reconhecível a utilização, tanto estrutural como decorativo, do arabesco inspirado numa flora estilizada, que se pode observar nos azulejos a nível do beirado, que circundam toda a construção, no ferro forjado das varandas e portas, e no vitral que decora a entrada principal. Não tem Zona Especial de Proteção definida.



No entanto, e no contexto do PARU da Chamusca, existe ainda um outro conjunto significativo de edifícios emblemáticos que marcam também a malha urbana, bem como alguns espaços diferenciados de uso público e que se podem considerar de elevado interesse e valor patrimonial. Todos eles, somados aos edifícios classificados, acima referidos, marcam a identidade e a qualidade urbanística deste centro urbano.

Figura 14 - Localização do Património Arquitetónico, na ARU1 do Município da Chamusca



3. **Parque Municipal** - é um jardim que apresenta características topográficas próprias, ou seja, está situado numa encosta com inclinação acentuada, pelo que a presença de caminhos pedonais que “serpenteiam” no seu interior, permitem o acesso aos vários locais do mesmo, de forma a quem pretenda frequentar, possa usufruir das sombras proporcionadas pelas árvores de grande porte existentes protegendo-nos do sol na época das altas temperaturas, garantindo momentos agradáveis de lazer.
4. **Mercado Municipal** - situa-se no centro da Vila da Chamusca, mais a Nascente da ARU 1, está delimitado pela Rua Câmara Pestana, Travessa do Prior, Rua Miguel Bombarda e Rua do Regedor. Para além do seu significado em termos de económicos, é um equipamento importante pelas suas características e centralidade.



5. **Cineteatro da Misericórdia** - situa-se no Largo 25 de Abril e junto ao Jardim Joaquim Maria Cabeça, é um equipamento privilegiado pela proximidade de estacionamento existentes, e possui instalações imponentes, com capacidade e características para a realização de espetáculos culturais e lúdicos, entre outros, em recinto fechado.
6. **Edifício Antigo Centro Regional de Artesanato** - Espaço multiusos (Pólo de incubação do centro de empresas e galeria de exposições) - situa-se em frente ao edifício da Câmara Municipal, na Rua Direita de São Pedro, trata-se de um equipamento de significativo valor cultural e patrimonial.
7. **Igreja de Nossa Senhora da Piedade e Sete Dores** - foi mandada erigir por Manuel Roiz Laranjinha, em 1753, que para tal recorreu a esmolas e ao lançamento de um jogo que ficou célebre: “o jogo da laranjinha”. É um templo simples de uma só nave de forma oval. No altar-mor podemos observar uma belíssima imagem estofada e policromada de Nossa Senhora segurando sobre o colo o Senhor morto. O púlpito é de talha dourada, com motivos em concha, possui ainda um lavabo de pedra com alçado. O gradeamento em madeira da varanda do coro é um trabalho artístico elaborado por marceneiros locais. O exterior é simples, tendo no portal uma pedra quadrangular, de cantos recortados, com uma inscrição votiva, onde podemos ler o nome do fundador bem como o ano em que a igreja foi aberta ao serviço religioso.
8. **Edifício dos Paços do Concelho** - está localizado num terreno conhecido à época por “Horta da Misericórdia”, tendo sido adquirido, por volta do ano de 1860, pelo Sr. António Marques de Carvalho (proprietário local que ainda jovem embarcou para o Brasil onde fez fortuna), para construção da sua residência familiar e instalação da casa agrícola.

A construção deste edifício teve início em 1862. Com as características de um solar do século XIX, salienta-se a especificidade de madeiras nobres vindas do Brasil e utilizadas no interior, nas traseiras do edifício o terraço corrido em forma de “U” e a platibanda recortada, decorada com estatuetas que representam as quatro estações do ano. Após a morte do proprietário, a sua viúva Emília Angélica Rodrigues de Carvalho propôs à Câmara a venda da habitação e restantes dependências. A Câmara deliberou a compra e a escritura foi exarada a 5 de julho de 1888. Na fachada principal do edifício foi colocado o brasão da Rainha Mariana Vitória (proveniente do antigo edifício da Câmara Municipal), que ainda hoje se mantém. Após a implantação da República foi retirada a coroa que encimava o brasão. No ano de 1904 foi edifício objeto de grandes remodelações, as quais até hoje se fazem sentir.



9. **Igreja Matriz (S. Brás)** - também designada de Igreja Paroquial de S. Brás, conserva ainda o pórtico Manuelino do séc. XVI.

Templo mandado erigir por D. João da Silva, segundo donatário da Chamusca e Ulme, é considerado o mais antigo na Chamusca, sendo que, os seus altivos portões foram assim abertos ao culto em meados do século XVI. Ao longo dos tempos foi sofrendo remodelações e da construção inicial só resta o pórtico “Manuelino”, de volta redonda com um entrançado de pedra assente sobre dois fustes, o portal do lado da epístola e por cima do pórtico o brasão dos Silvas. Igreja de uma só nave, coberta por um teto de madeira de três planos e a Capela-Mor de teto de abóbada de berço com pinturas de motivos florais. A rodear o altar-mor, tem dois altares colaterais e quatro capelas laterais. O altar-mor e os dois colaterais são em talha dourada do século XVII.

Das imagens ali presentes, podemos salientar a do patrono da freguesia da Chamusca - S. Brás, uma escultura em madeira estofada e policromada do século XVII, uma imagem de S. Sebastião de pedra do início do século XVI e a imagem do Senhor Morto, da autoria de Claude Laprade e que foi adquirida pela Irmandade do Santíssimo Sacramento no século XVIII.

Nos altares colaterais existem pinturas sobre tábua, uma figurando o Batismo, datada do princípio do século XVII e uma outra representando uma Visão de S. Pedro. No pavimento da capela-mor está a lápide de jazida de D. João da Silva e de sua mulher D. Joana Henriques.

10. **Igreja da Misericórdia** - mandada edificar em 1620 apenas foi concluída em 1630, tendo, mesmo assim, prosseguido as obras tanto interiores como exteriores, sendo a frontaria, como hoje a conhecemos, do início do século XVIII.

No corpo da igreja destacam-se quatro arcos de volta inteira: dois que dão acesso às entradas norte e sul, outro à Capela do Senhor dos Passos e no restante foi colocado um altar de talha dourada do século XVIII.

O altar-mor em trono, para a exposição do Santíssimo, é de boa talha da mesma época; aí encontramos uma belíssima imagem de Cristo pregado na cruz. Por baixo do altar-mor uma “urna” envidraçada contém uma imagem do Senhor morto.

Das muitas imagens existentes destacamos a de Nossa Senhora da Soledade, de S. Francisco e a de St. António. Na frente do púlpito, encontra-se a tribuna dos “mesários”,



balcão longitudinal do século XVIII. A nave é revestida por um silhar de azulejos do século XVIII.

Todo o conjunto de edifícios emblemáticos, ou grande parte deste, que se integra na área do PARU se estrutura segundo uma morfologia com grande harmonia, pelo que, numa aposta de reabilitação urbana, esta imagem e identidade devem ser reguladas de forma a se manterem. O conjunto edificado, estruturado de acordo com uma lógica de urbanização intensiva, é também um reflexo do mundo rural em que se insere, pelo que as características urbanas devem ser preservadas e valorizadas, potenciando uma marca que faz diferenciar a Vila da Chamusca de outros polos urbanos vizinhos.

Só assim faz sentido assumir uma política de reabilitação urbana deste conjunto, assente na reabilitação dos edifícios um a um, em linha com as definições do RJUE (DI 555/99 de 16 de Dezembro e suas alterações), ou seja através da reconstrução, alteração, ampliação e conservação das edificações. Não obstante, uma política de reabilitação urbana não veda, quando justificável, a existência de intervenções no edificado assentes em ações de nova construção e de demolição, bem assim como decorrentes de operações de loteamento, mas que terão de se adaptar, em termos de imagem, volume, implantação e programa funcional àquilo que as pré-existências da envolvente definem.

Pelo exposto, dir-se-ia que a regra deve ser, assim, a da manutenção das edificações existentes, e só em casos específicos, admitir a sua substituição.

Mas, a reabilitação dos edifícios deve ser regulada de modo a que nestes, para além de serem corrigidas dissonâncias, sejam repostas as condições da habitabilidade e se criem condições de conforto, de eficiência energética e de acesso a serviços e infraestruturas contemporâneas. Tudo isto, tendo em consideração a manutenção da identidade do conjunto do edificado que é muito evidente na área central da Vila da Chamusca.

Neste contexto, estando em curso a revisão do PDM, sugere-se a delimitação desta área central da Vila da Chamusca, coincidente com a ARU 1, como uma Unidade de Intervenção Operativa de Planeamento e Gestão, de acordo com o espírito da alínea k), do art.º 2º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações da Lei n.º 32/12 de 14 de agosto, e com o espírito do ponto 2 do art.º 101º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. Assim, assume-se deliberadamente uma política específica de reabilitação urbana para este território o que poderá sustentar a deliberação de elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana a desenvolver de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, prescrito



nom ponto 2, do art.º 103º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, já referido. Com isto ganha-se consistência para a regulação da intervenção admissível para o edificado e parcelas devolutas, bem como para uma atuação em termos de intervenção coerciva municipal, caso haja imobilidade de ação dos privados ou intenção de adulteração dos princípios de política definidos.

O sector habitacional, tendo em vista a manutenção da atual população e a atração de novos habitantes, é o domínio de atuação preferencial, obviamente em articulação com a modernização de espaços destinados a alojar atividades económicas e novos equipamentos de procura pública, podendo nestes domínios evitar-se novos projetos e dar mais apoio à reabilitação das estruturas pré-existentes. Já antes foi referido que no domínio da habitação deverão coexistir políticas que visam a ação municipal, assim como a ação privada, e em ambas as situações tendo em vista promover, preferencialmente, o mercado do arrendamento com rendas de valor controlado.

Por outro lado, em termos da imagem do conjunto edificado, a opção deverá tender para manter a volumetria atual, sustentando outras opções na moda da cércea predominante na frente de quarteirão do arruamento em causa. Naquilo que respeita à morfologia de alçados, a conservação deve ser o modelo preferencial, e admitindo-se alternativas, estas devem, usando linguagem mais contemporânea, recorrer a soluções de escala, tipo de materiais e cor, compatíveis com a realidade da arquitetura tradicional, erudita ou vernacular local, muito à imagem da região do Ribatejo e da Lezíria do Tejo.

Esta assunção de política e modelo de regulação a empreender deverá motivar a criação de ferramentas e mecanismos de incentivo e de apoio aos principais interessados e responsáveis pela execução das intervenções nas edificações que são os privados, ora proprietários atuais, ora investidores que se esperam com esta mudança comecem a surgir, tal como já se propõe na Parte B deste PARU.

Para além do acima referido, deve-se ter em atenção o Regulamento do PDM⁴ que aponta regras de intervenção no património cultural edificado, designadamente no seu artigo 5º, embora apenas de matriz generalista, que menciona o seguinte a ter em conta neste contexto:

“5.3 – Todos os edificios classificados, quer no centro cívico/histórico da Chamusca quer no restante concelho, têm uma zona de proteção correspondente a um perímetro de 50 m a partir do limite exterior da sua área, à exceção dos imóveis que vierem a ser classificados pelo IPPAR e para os quais for criada uma zona de proteção non aedificandi (artigo 23.º da Lei n.º 13/85, de 6 de julho).”

⁴ Republicado em 24 de março de 2016.



5.4 – Todos os edifícios referidos no número anterior não poderão ser demolidos ou ter novos projetos de viabilização, modificação ou construção sem parecer favorável da Câmara Municipal (para o caso dos de valor concelhio) e parecer ratificado pela Assembleia Municipal e pelo IPPAR (para o caso dos imóveis de interesse público ou monumentos nacionais).

5.5 – Nas zonas de proteção referidas, as construções existentes poderão ser beneficiadas e ou ampliadas, desde que mantenham as características atuais e desde que se verifique que as obras não prejudicam o valor a proteger, quer sob o ponto de vista do enquadramento, quer da sua inserção paisagística e servidão da vista, quer dos materiais decorativos a utilizar e paleta de cores, baseando -se em postura municipal a publicar para o efeito. As novas construções deverão, de igual forma, obedecer ao anteriormente especificado, sendo os seus projetos apresentados obrigatoriamente por técnicos de referida competência e credenciados para o efeito.”

A ter em conta ainda a integração da presente ARU na designada Zona “He” do Plano Geral de Urbanização da Chamusca⁵, cujo artigo 1º do respetivo regulamento identifica como destinada a “habitação, comércio, garagens, armazéns, artesanato não incomodo, restaurantes e cafés” e ainda ficando incorporados “o equipamento existente a manter (escola primária, igrejas, hospital, edifícios cooperativos, Câmara Municipal, mercado, CTT, cinema) e o equipamento novo a instalar (escola pré-primária, assistência, estação rodoviária, bombeiros) ”.

Neste Plano de Urbanização, e para esta área em particular, define-se como uso principal a habitação e funções complementares e de serviços, estando interditos edifícios industriais ou outros não compatíveis com a função principal, regrando-se a necessidade de estacionamento nas parcelas, ou em espaços públicos, e as formas de uso e ocupação do solo.

⁵ Publicado na II Série do Diário da República nº 249, de 29 de Outubro de 1991.

**Parte B: ESTRATÉGIA E PROGRAMA DE AÇÃO****B.1. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

Depois de apresentados os principais elementos de caracterização e diagnóstico, onde se destaca, particularmente, o desenho do modelo habitacional e do modelo económico, inicia-se esta segunda parte sublinhando que a missão do Plano de Ação de Regeneração Urbana reside, fundamentalmente, no seguinte:

MISSÃO

Contribuir para a regeneração da ARU 1 da Vila da Chamusca, tornando-a numa área de residência e trabalho com significativa qualidade urbana e ambiental, atrativa para os atuais e novos residentes, assim como para os visitantes.

Consubstanciar uma missão que seja, em si mesma, uma estratégia de mudança bem sucedida, exige a intensificação de um conjunto de objetivos de primeiro nível a atingir, que enquadrem as políticas e as ações específicas a desenvolver posteriormente no Programa de Ação.

Assim, e tendo em consideração o que anteriormente foi exposto, este PARU da Vila da Chamusca divide-se em quatro frentes assumidas como objetivos estratégicos:

1. REQUALIFICAR O DOMÍNIO PÚBLICO

A modernização e a humanização do espaço público, bem como a promoção da sua qualidade ambiental, são fatores fundamentais para aumentar a competitividade e fomentar o desenvolvimento territorial da Vila da Chamusca. Assim:

- (i) No sector Nascente da área central da Vila da Chamusca, consolidando uma intervenção espacial e ambiental que confira clareza a uma contínua centralidade polinucleada de equipamentos, potenciadora de uma concentração de atividades terciárias, geradora de animação urbana e, ainda, incentivadora da intervenção de privados no seu próprio património edificado. Propõe-se: modernização da infraestruturação, aumento da arborização, pedonização de espaços, aposta na oferta de mobiliário urbano, definição



de espaços cicláveis, colmatação das deficiências em termos de passeios e regulação das vias de tráfego automóvel e disponibilização de mais espaços de estacionamento;

- (ii) No sector Poente da área central da Vila da Chamusca, apostando na qualificação dos espaços exteriores de complemento à habitação e ao comércio de enfoque local. Propõe-se: intervenção ao nível do desenho urbano, hierarquização das ruas, faixas de rodagem e passeios pedonais, modernização as infraestruturas, arborização e melhoria da oferta de mobiliário urbano;
- (iii) No eixo formado pela EN 118, de união entre o sector Nascente e o sector Poente da área central da Vila da Chamusca, garantindo a segurança rodoviária, diminuindo os efeitos de barreira provocados pela circulação de trânsito automóvel, evitando a fragmentação do tecido urbano e reduzindo a poluição atmosférica e sonora. Propõe-se: criação e requalificação de passeios e faixas de rodagem, abertura de espaços laterais, utilização de materiais menos ruidosos nos pavimentos, e melhoria da sinalética horizontal e vertical.

2. CRIAR UMA MAIOR E MELHOR OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

A oferta de serviços intensifica a vivência do núcleo central da Vila e suscita uma maior procura e dinâmica na revitalização funcional, gerando emprego e apoio ao empreendedorismo que motiva a fixação de população. Assim, sugere-se:

- (i) Aumentar a oferta de atividades funcionais que contribuam para o reforço de uma imagem de urbanidade e da dinâmica do centro urbano;
- (ii) Requalificar e modernizar, em termos físicos e imateriais, o comércio tradicional e de proximidade de forma a ser mais atrativo e a responder às necessidades atuais e futuras da população local e dos visitantes;
- (iii) Atrair para o concelho empresas novas e inovadoras, utilizando-se para o efeito os espaços reabilitados como uma oportunidade para a instalação de atividades de base tecnológica, criadoras de postos de trabalho, riqueza e conhecimento. Estimulo ao empreendedorismo jovem e às indústrias criativas;
- (iv) Modernizar as infraestruturas e serviços de apoio avançado à atividade empresarial, particularmente ao nível das TIC's;



- (v) Qualificar e potenciar os serviços públicos disponíveis e, se possível, atrair a localização de novos serviços (por exemplo, ligados ao setor primário, ao turismo ou a serviços vários).

3. ESTRUTURAR UMA POLÍTICA DE RE-HABITAÇÃO DO CENTRO

A consolidação do tecido urbano existente, e o reforço a sua centralidade, tem como dimensão essencial a reabilitação do parque habitacional, dotando-o de melhores valências e aumentando a oferta do mercado de arrendamento.

A re-habitação e a re-ocupação de muitos edifícios residenciais degradados, devolutos e, nalguns casos, de boa traça arquitetónica, implicam desde a execução de pequenas obras em alguns edifícios até à demolição total e construção de novas edificações. Neste âmbito, são muito relevantes a melhoria das condições de conforto, nomeadamente ao nível do isolamento térmico e acústico, e da eficiência energética das habitações, sobretudo no que toca ao desempenho de vãos e coberturas.

A re-habitação do centro da vila da Chamusca por novas famílias, preferencialmente por famílias jovens, concretizada, ora através de oferta de arrendamento público, ora de promoção privada para arrendamento a valores controlados, deve ser sustentada, respetivamente, em intervenção pública direta e/ou em apoio à ação dos privados.

Em sentido lato, este objetivo tem uma base que decorre já da delimitação da ARU1 da Vila da Chamusca e da aprovação da respetiva ORU que assenta nos Benefícios Fiscais definidos, designadamente:

- IMI - Isenção de 5 anos após reabilitação;
- IMT - Isenção na 1ª 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 e Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento;
- Fundo Investimento - Isenção de IRC dos rendimentos obtidos e Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação.



Importa ainda referir que, para além dos fundos de apoio que atuam de forma clássica nesta matéria, existe também a possibilidade de financiamento através do IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. Este permitirá otimizar as condições de alavancagem dos recursos privados permitindo o acesso a apoios adequados em matéria de regeneração urbana.

Neste contexto, a Câmara Municipal da Chamusca poderá prever, no âmbito da operacionalização da estratégia ao nível do presente Plano, um montante em forma de bolsa disponível para o seu território, que facilite o apoio financeiro às candidaturas de privados, com retorno económico.

Desta forma, a Câmara Municipal da Chamusca irá contribuir para que as operações se pautem por regras e conteúdos bem definidos e clareza na tipologia de ações a apoiar, bem como para que se promova o estímulo às intervenções privadas.

Para além destes fundos de apoio e dos benefícios fiscais é importante que se definam também programas de apoio direto aos investidores que se pretendam atrair, bem assim como aos proprietários atuais que alavanquem investimentos sobre o seu património, de acordo com o que se revela no Programa de Ação.

4. GERIR E DINAMIZAR A ÁREA URBANA

Numa perspetiva transversal e, simultaneamente, mais operacional, pretende-se criar uma dinâmica que envolva toda a comunidade chamusquense e que mobilize o investimento privado para esse grande desígnio que é a regeneração da área central da Vila da Chamusca. Com efeito, é primordial o envolvimento da população local. No entanto, o processo de regeneração urbana não deverá mobilizar apenas os atores locais, mas também atrair novos atores que contribuam para a dinamização económica do concelho.

A regeneração urbana da Chamusca, liderada pela autarquia, deve ser impulsionadora e indutora do aumento do investimento privado na reabilitação de um conjunto significativo de edifícios degradados e de atividades comerciais decadentes, dando lugar a espaços urbanos qualificados com funções urbanas inovadoras e competitivas.

Para tal, o Município da Chamusca deve implementar as ações imateriais que considera fundamentais para informar, divulgar e promover os instrumentos e os mecanismos de apoio necessários à regeneração urbana, assim como conceder toda a colaboração aos



proprietários, residentes, comerciantes e outros agentes, sobretudo no que diga respeito à reabilitação do edificado.

Por outro lado, este objetivo estratégico pretende, também, contribuir para mobilizar os projetistas (arquitetos, engenheiros e outros profissionais), os fornecedores de serviços de construção civil e, ainda, os parceiros privados que se queiram associar a esta dinâmica, criando, em conjunto, um ambiente favorável à regeneração urbana da Vila da Chamusca.



B.2. PROGRAMA DE AÇÃO

Na sequência e de acordo com os objetivos estratégicos elencados, irá agora ser apresentado e caracterizado o **Programa de Ação**, o qual visa materializar essas opções estratégicas em programas e projetos concretos, quer de âmbito material, quer de âmbito imaterial, que se propõe sejam desenvolvidos para atingir os propósitos deste PARU e da sua missão específica.

Em abono da verdade, deve dizer-se que alguns desses programas e projetos decorrem já de intenções municipais, com diferentes graus de maturidade, mas que se enquadram perfeitamente no espírito do PARU e na política de regeneração urbana preconizada. Outros, porém, surgem como algo novo e procuram robustecer toda a estratégia que se sugere seja implementada em sintonia com a ORU aprovada e com as orientações políticas e estratégicas seguidas pelo Município da Chamusca.

Não obstante se ter estruturado a análise territorial e a estratégia de atuação tendo sempre presente a força da EN 118, eixo viário fraturante da estrutura urbana, no contexto de intervenção no espaço público e dado decisões políticas já anteriormente assumidas que vão em linha com a reflexão deste documento, a intervenção no espaço público é definida tendo em conta as proximidades territoriais, gerando, para o efeito, setores de intervenção.

Assim, desde já se elegem dois setores - **A** e **B** - onde se pretende a requalificação e revitalização do espaço de modo a privilegiar o peão e, em particular, as pessoas com mobilidade reduzida, e a promover uma gestão hierarquizada do sistema viário, apostando-se numa adequada sinalização vertical e horizontal. Pretende-se, ainda, potenciar uma nova imagem para o centro da Vila da Chamusca, valorizando a sua imagem tradicional e dando-lhe o cariz de modernidade que se exige.

Toda esta intervenção sobre o Espaço Público vai alavancar uma atuação sistemática que contribui para alcançar os objetivos políticos traçados e que estruturam este documento de estratégia, que se consolidam em ações sobre o edificado, quer na sua vertente serviços e equipamentos, quer na sua vertente habitação de cariz municipal ou privado.

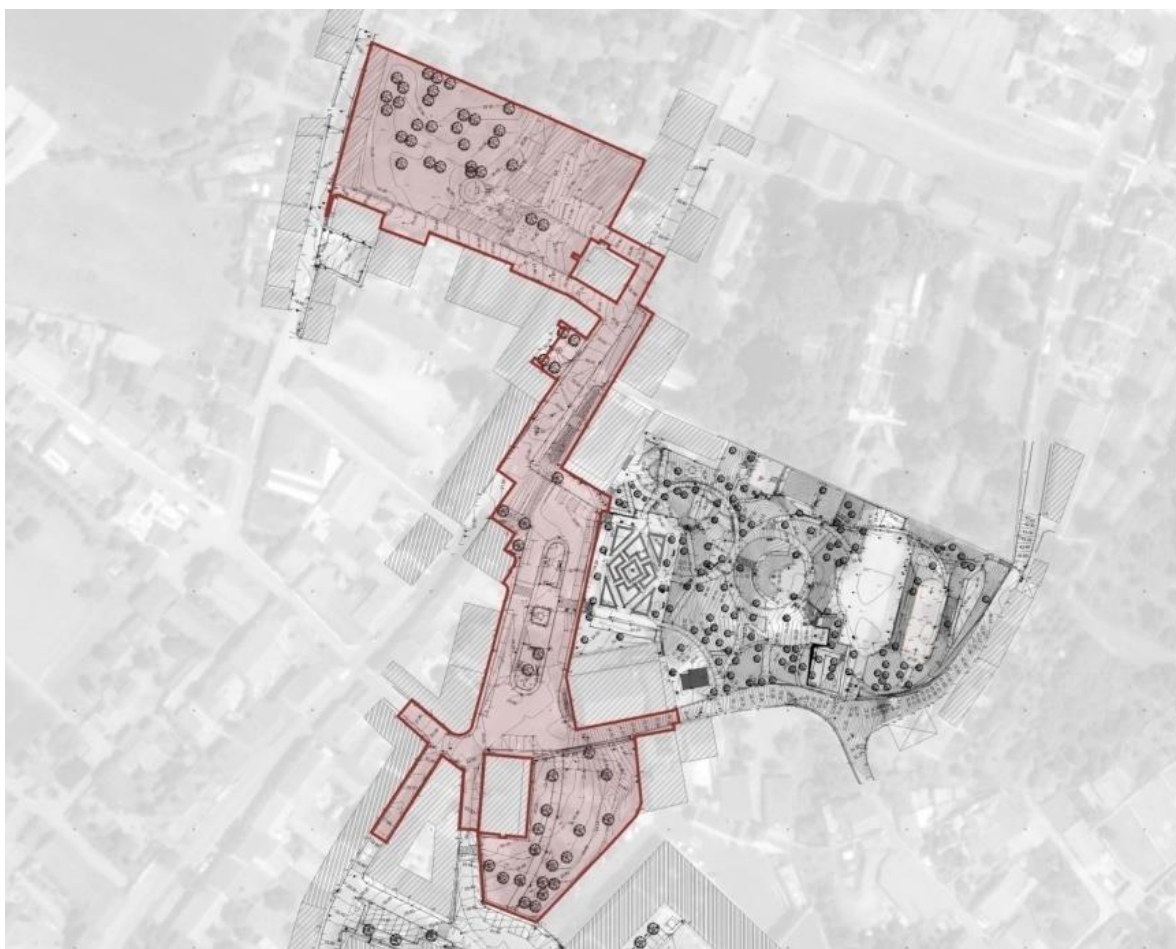
O processo de reabilitação urbana assenta ainda em diversas linhas de ação mais imateriais, que presentemente são instrumentos imprescindíveis para impulsionar as ações físicas e servir de motivação e apoio à participação dos privados neste contexto.

É hoje claro que as ações imateriais são apostas chave nos processos de desenvolvimento urbano, gerando sinergias muito positivas para a atração e dinamização de novas funções e investimentos no tecido urbano. No caso específico da regeneração urbana, as ações imateriais são um

elemento essencial na promoção das transformações físicas e na criação de redes de relações sociais e culturais que dão sustentabilidade económica e temporal aos novos espaços e atividades urbanas. Assim, muitas das oportunidades e dos desafios que se colocam na reabilitação urbana da Vila da Chamusca estão associados com o sucesso das ações imateriais propostas.

Setor A - com 11.950 m² de intervenção, onde incluem duas ações, uma delas a Remodelação e Requalificação da Envolvente à Casa das Artes, do Espaço Envolvente ao Edifício nº 142 da Rua Direita de S. Pedro e do Gaveto da Rua Anselmo de Andrade com a Travessa Julião Mascarenhas, e outra a Remodelação e Requalificação do Parque Municipal, do Largo 25 de Abril e do Parque de Estacionamento do Largo Joaquim Maria Cabeça.

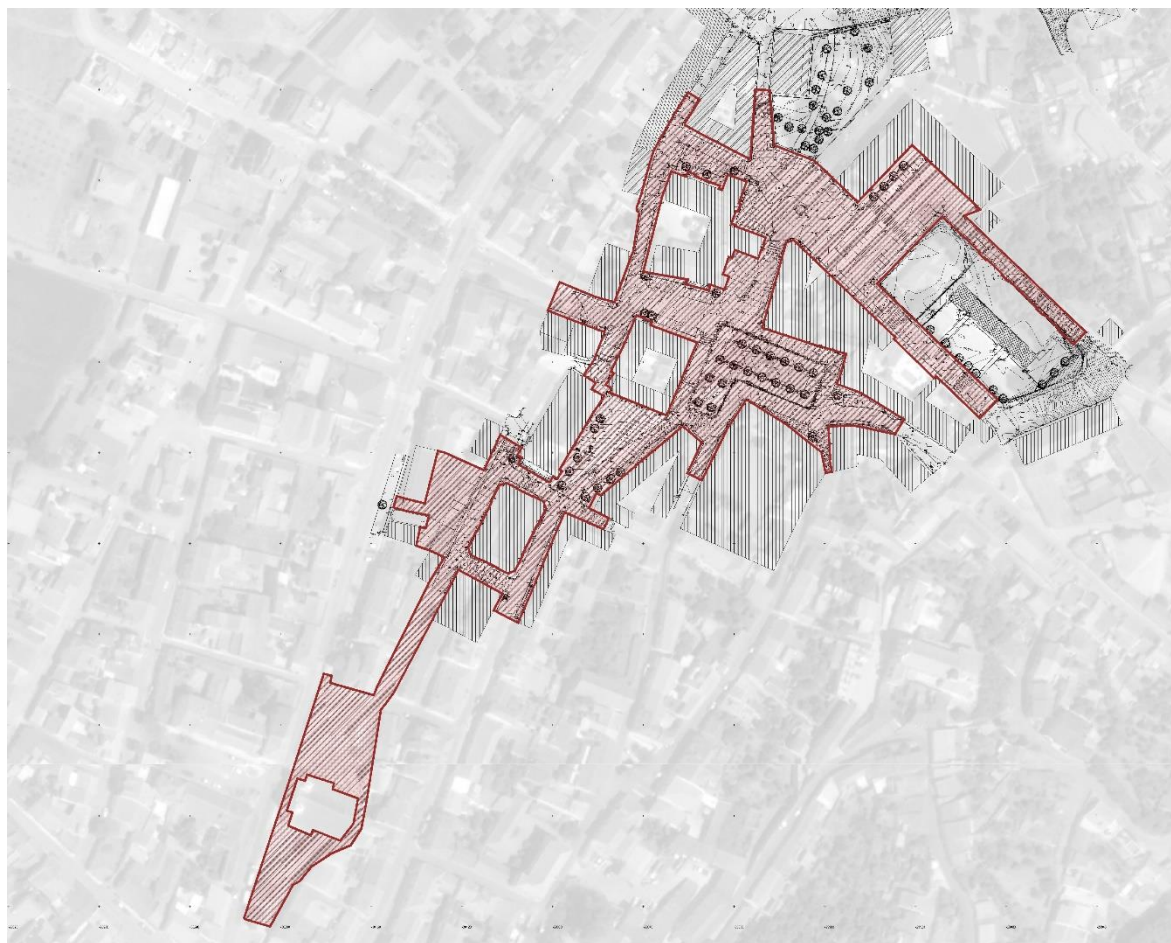
Figura 15 - Territorialização do Setor A



Fonte: CM Chamusca

Setor B - com 16.350 m², onde se incluem cinco ações, designadamente a Remodelação e Requalificação do Espaço Envolvente à Unidade de Cuidados Continuados (Edifício da Santa Casa da Misericórdia), a Remodelação e Requalificação da Zona Envolvente ao Centro Escolar e Largo da República, a Remodelação do Jardim do Coreto / Jardim João de Deus, a Requalificação da Envolvente ao Mercado e à Biblioteca, e a Aquisição da propriedade SIG 1407_1_146, demolição da construção existente e reconversão do espaço em estacionamento, permitindo uma ligação entre a Rua Direita São Pedro e Rua Câmara Pestana.

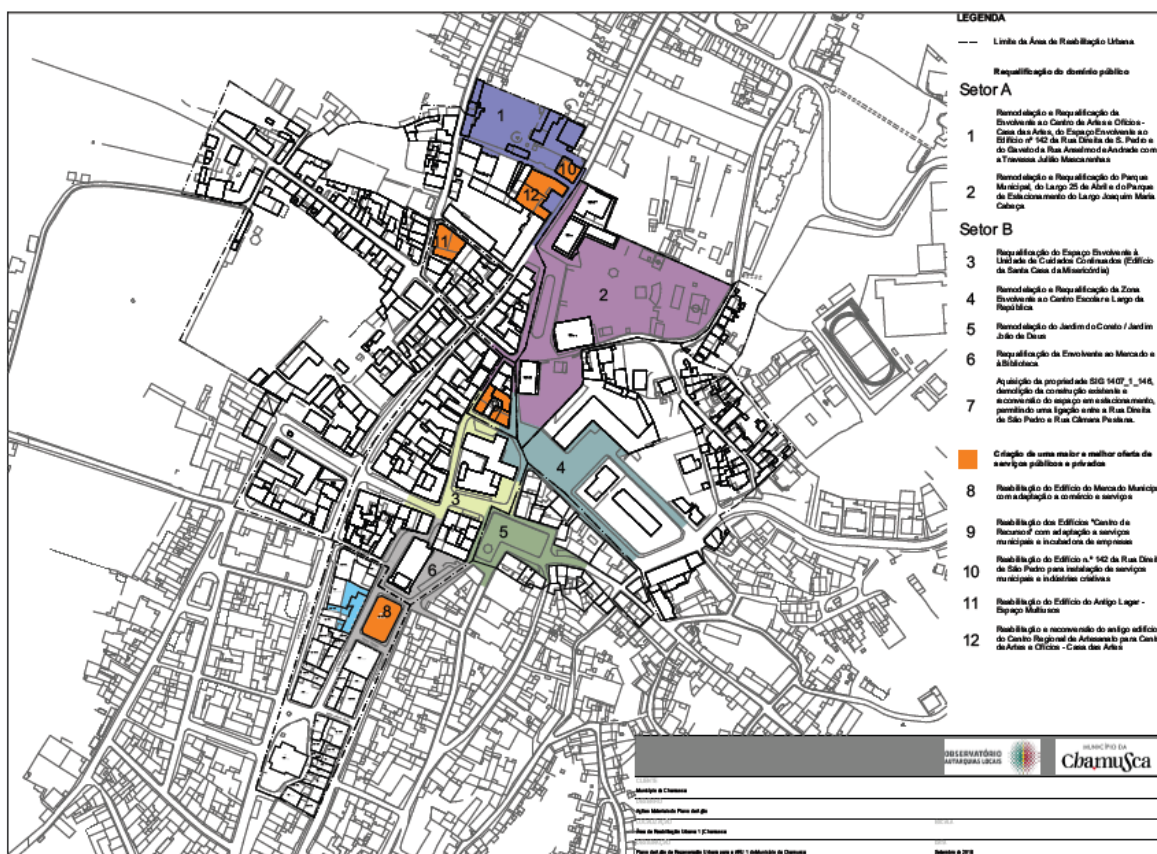
Figura 16 - Territorialização do Setor B



Fonte: CM Chamusca

O Programa de Ação, na sua globalidade, incluindo Espaço Público, Equipamentos e Habitação, traduz-se, em termos territoriais e de acordo com a Figura 17, da seguinte forma:

Figura 17 - Localização das Ações Materiais do Programa de Ação



Neste contexto, as diversas ações a desenvolver, são as que a seguir se apresentam.

1. REQUALIFICAR O DOMÍNIO PÚBLICO:

Ação 1) Remodelação e Requalificação da Envolvente ao Centro de Artes e Oficinas - Casa das Artes, do Espaço Envolvente ao Edifício nº 142 da Rua Direita de S. Pedro e do Gaveto da Rua Anselmo de Andrade com a Travessa Julião Mascarenhas, promovendo uma ligação mais franca entre a Câmara Municipal e a nova Casa das Artes, melhorando o atravessamento da Estrada Nacional 118, assim estruturando um quarteirão de cultura e de eventos e uma plataforma pedonal multifuncional, abarcando ainda a criação de um parque de estacionamento e uma artéria pedonal;



- Ação 2) **Remodelação e Requalificação do Parque Municipal, do Largo 25 de Abril e do Parque de Estacionamento do Largo Joaquim Maria Cabeça**, dando ao Largo um carácter de praça para utilização preferencial do peão e um maior relacionamento com os equipamentos da sua envolvente - Câmara Municipal, Serviço de Finanças, Correios e Cineteatro. Por outro lado, pretende-se suavizar a diferença de cotas entre o Largo e o Parque Municipal, integrando ambos espaços;
- Ação 3) **Requalificação do Espaço Envolvente à Unidade de Cuidados Continuados (Edifício da Santa Casa da Misericórdia)**, aumentando a dimensão dos espaços pedonais e a qualidade da mobilidade urbana, designadamente minorando os conflitos de tráfego existentes;
- Ação 4) **Remodelação e Requalificação da Zona Envolvente ao Centro Escolar e Largo da República**, promovendo a segurança rodoviária e uma acessibilidade mais franca, criando nomeadamente uma rotunda entre a Rua General Humberto Delgado e a Rua Heróis da Resistência Antifascista, transformando esta artéria no principal acesso da Estrada Nacional 118 ao centro e à parte alta da Vila da Chamusca;
- Ação 5) **Remodelação do Jardim do Coreto / Jardim João de Deus**, reabilitando e preservando o seu desenho urbano e todos os elementos identitários que o constituem, designadamente o pavimento em Calçada Portuguesa, o Padrão de homenagem ao Infante D. Henrique e o Coreto que são símbolos deste local;
- Ação 6) **Requalificação da Envolvente ao Mercado e à Biblioteca**, transformando o Largo Vasco da Gama num espaço multifuncional de convivência e partilha, removendo barreiras existentes, através do adequado desenho de passeios em separação de faixas de rodagem;
- Ação 7) **Aquisição da propriedade SIG 1407_1_146, demolição da construção existente e reconversão do espaço em estacionamento**, permitindo uma ligação entre a Rua Direita São Pedro e Rua Câmara Pestana;
- Ação 8) **Reabilitação do edifício do Mercado Municipal com adaptação a comércio e serviços**, tornando-o mais atrativo através da readaptação e revitalização do seu espaço, atualizando-o para as necessidades à instalação de novos empresários.



2. CRIAR UMA MAIOR E MELHOR OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS:

- Ação 9) Reabilitação dos Edifícios "Centro de Recursos" com adaptação a serviços municipais e incubadora de empresas;
- Ação 10) Reabilitação do Edifício n.º 142 da Rua Direita São Pedro para instalação de serviços municipais e indústrias criativas;
- Ação 11) Reabilitação do Edifício do Antigo Lagar, requalificação para espaço multiusos;
- Ação 12) Reabilitação e reconversão do Antigo Edifício do Centro Regional de Artesanato para Centro de Artes e Ofícios - Casa das Artes;

3. ESTRUTURAR UMA POLÍTICA DE RE-HABITAÇÃO DO CENTRO:

- Ação 13) Aquisição de Imóveis para Requalificação e Habitação Municipal de Rendas Controladas;
- Ação 14) Criação de um Programa de Arrendamento Municipal;
- Ação 15) Criação de uma Bolsa de Realojamento Temporário;
- Ação 16) Criação de um Programa de Reabilitação de Fachadas, Caixilharias e Coberturas;
- Ação 17) Criação de um Programa de Apoio à Eficiência Energética;

4. GERIR E DINAMIZAR A ÁREA URBANA:

- Ação 18) Criação de um Gabinete de Apoio à Regeneração Urbana;
- Ação 19) Criação de uma Bolsa de Projetistas e Empreiteiros;



Ação 20) Lançamento do Programa “Reabilita Chamusca”;

Ação 21) Implementação de um Plano de Comunicação.

Complementarmente e em anexo, são apresentadas as **Fichas de Caracterização das Intervenções Propostas** referentes a cada das 21 ações, definindo pormenorizadamente o seu âmbito e caracterização, estimativa e natureza de investimento, calendarização e eventuais parcerias envolvidas. **O valor total de investimento atinge os 7.505.532,00 €.**



Parte C: MODELO DE GOVERNAÇÃO

C.1. MODELO DE GESTÃO E ORGANIZAÇÃO

Muito para além do seu espaço físico, o território é uma complexa edificação social. As cidades, as Vilas e os diferentes espaços urbanos constituem-se, precisamente, como a maior das criações humanas em matéria de relacionamento social. A complexidade da sua organização deriva, sobretudo, da sua dimensão humana, da multiplicidade de interesses, objetivos e competências que, no mesmo espaço, estão em permanente tensão.

Na verdade, a enorme diversidade do mosaico cultural e social confere às cidades a necessidade de modelos de governação próprios induzidos pela proximidade aos cidadãos e pelo modo de intervir perante as suas necessidades concretas. É, justamente, esta aproximação aos cidadãos e aos seus problemas e anseios que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

É neste contexto, que o modelo de governação do PARU da ARU1 da Chamusca, que agora se propõe, deve privilegiar o envolvimento dos diferentes atores do território com interesse no desenvolvimento do município, com particular enfoque nas questões ligadas ao desenvolvimento urbano.

A definição de estratégias de base local, suportadas no envolvimento das comunidades em que incidem, configura um dos fatores críticos de sucesso para a implementação de um modelo de governação capaz de responder aos desafios que se colocam ao desenvolvimento urbano.

A necessidade de reforçar as dinâmicas de participação surge amplamente reconhecida no âmbito do Portugal 2020, em sede do Acordo de Parceria, que preconiza um papel fundamental para os *stakeholders* na governação das estratégias de desenvolvimento urbano.

Neste contexto, preconiza-se a construção de um modelo de governação que seja capaz de:

- Estimular a participação da comunidade, promovendo o seu envolvimento e responsabilização na tomada de decisões, com o objetivo de gerar maior eficácia das políticas públicas;
- Promover abordagens integradas como mecanismos de resposta aos desafios locais que decorram de alterações estruturais;



- Alavancar as dinâmicas de inovação, de empreendedorismo e melhorar a resiliência do território;
- Apoiar as parcerias e a cooperação entre diferentes atores e instituições;
- Garantir a coerência e a articulação das intervenções no centro histórico com a estratégia de desenvolvimento urbano definida à escala intermunicipal.

O processo de governança deverá procurar consagrar a liderança do Município que, não obstante, deve, também, reconhecer a importância do envolvimento dos atores e assegurar o alinhamento estratégico das intervenções com os objetivos de desenvolvimento urbano definidos no quadro das diferentes escalas territoriais onde se insere.

O modelo de governação deverá assentar, desta forma, em parcerias locais e institucionais que sejam capazes de promover a articulação entre atores públicos e privados, gerando sinergias, potenciando complementaridades e alavancando o investimento privado no território.

Deste modo, sugere-se a adoção de um modelo de governação assente em dois níveis de gestão:

- Gestão Política e Estratégia
- Gestão Técnica e Operacional

O nível da Gestão Política e Estratégica deverá assumir as funções de coordenação de nível superior, articulando as operações no quadro do PARU com outras intervenções públicas ou privadas relacionadas, por exemplo, com a mobilidade urbana e regeneração física, económica e social, bem como para concertação com a sociedade em geral. Também relevante será garantir a articulação com a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo e com a Autoridade de Gestão do Programa Operacional do Alentejo, enquanto entidades responsáveis por intervenções no quadro regional. Este nível poderá, também, ser apoiado por um órgão de carácter consultivo que envolva e mobilize as diferentes instituições e agentes locais com interesse no desenvolvimento do município.

Por sua vez, o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá incorporar, de forma transversal, todos os departamentos e/ou divisões e gabinetes técnicos da autarquia com intervenção direta e indireta na implementação das ações propostas e, embora não estando instituída em termos de organigrama da Câmara Municipal, deverá assumir um papel fundamental na informação, a todo



o momento, para uma decisão política devidamente instruída, para a satisfação de compromissos de gestão e monitorização.

Assim, como ligante de todo o sistema, parece ser razoável, para realizar o modelo de Gestão Técnica e Operacional, estabelecer na estrutura técnica da Câmara Municipal, um *pivot* - equipa ou elemento - que seja capaz de assumir a liderança da implementação destas políticas, que modere o relacionamento com os departamentos e/ou divisões municipais e que interaja com o nível político autárquico deste dependendo diretamente.



C.2. MECANISMOS DE ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO

O sucesso da implementação do PARU da ARU1 da Chamusca depende, para além da coerência estratégica das intervenções e do comprometimento dos vários atores, da definição adequada dos mecanismos de acompanhamento e avaliação, suportados por um conjunto de indicadores, definidos a priori, de monitorização, realização e resultados que permitam aferir o grau de concretização das metas definidas.

Os mecanismos de acompanhamento e avaliação são fundamentais para a melhoria dos processos de gestão dos projetos e do apoio à tomada de decisões, para uma alocação mais eficiente dos recursos públicos destinados aos projetos, para o acompanhamento otimizado das medidas selecionadas e para tornar efetivos os compromissos que foram assumidos no contexto do plano.

A mobilização dos atores interessados no desenvolvimento urbano do concelho poderá ser alavancada pela realização de eventos alargados e inclusivos (sessões abertas), onde se comunicam os progressos obtidos com a execução do plano. A participação de atores de diferentes esferas (económicas, sociais, culturais, entre outras) nestes eventos é essencial para estimular o trabalho em rede e contribuir para a dinamização de novas parcerias.

Por outro lado, o sistema de acompanhamento e avaliação interno deverá ser baseado em indicadores de natureza mensurável por forma a melhor avaliar a evolução dos resultados das ações. Servem assim para estabelecer um balanço de execução em função do tempo e do financiamento e, em caso de necessidade, reestabelecer e reconduzir os trabalhos e as ações para fórmulas de intervenção mais eficazes.

Uma grande parte da avaliação deverá necessitar de medições e inquéritos pelo que o nível da Gestão Técnica e Operacional deverá ser responsável pela recolha e preparação de toda a informação e exercícios de síntese que se revelem necessários, assim como, deverá elaborar os relatórios de progresso considerados convenientes, onde a matéria técnica e financeira estará presente e servirá de base às decisões políticas dos órgãos autárquicos, em particular do órgão executivo.

Em síntese, e a título meramente exemplificativo, as principais atribuições do nível da Gestão Técnica e Operacional poderão ser as seguintes:

- ✓ Acompanhar todos os projetos integrados nas tipologias de ação que integram o Plano de Ação de Regeneração Urbana;



- ✓ Acompanhar e integrar outros projetos de idêntica natureza em curso, para que da sua articulação resulte a potenciação dos mesmos;
- ✓ Acompanhar a implementação e estabelecer pontes de trabalho com todos os envolvidos na concretização;
- ✓ Elaborar Relatórios de Progresso das ações cuja candidatura foi aprovada;
- ✓ Apoiar a preparação dos dossiers de candidatura das tipologias de ação, de acordo com as prioridades de investimento, que se seguirão para implementação das propostas do PARU;
- ✓ Elaborar pareceres técnicos;
- ✓ Manter atualizados os resultados da implementação das ações;

Com este nível de Gestão Técnica e Operacional, estamos perante uma plataforma de recolha, tratamento, acompanhamento e informação tendente à decisão e que, paralelamente, deverá integrar e articular os serviços técnicos municipais com competências nas ações a desenvolver.

Esta plataforma deverá ainda assegurar a implementação dos mecanismos de acompanhamento, monitorização e autoavaliação a partir de momentos de síntese a estabelecer no início da implementação, como reuniões periódicas com todos os envolvidos, com o propósito de estabelecer pontos de situação, mas que operem também como estímulo à boa concretização das ações em curso.

No caso de ser necessário, poderá existir recurso à contratação de assessorias externas, especialmente nos domínios da monitorização, avaliação e da comunicação. Nesses casos, será previamente aprovado pelo executivo um caderno de encargos com as tarefas a desenvolver, os outputs do trabalho e o modelo de relacionamento desta consultoria externa com a estrutura interna.



EQUIPA TÉCNICA

OBSERVATÓRIO
AUTARQUIAS LOCAIS



Doutor Eng.º Álvaro Santos (Coordenação)

Arq.º Paulo Valença

Prof. Doutor Miguel Branco-Teixeira

Arq.ª Joana Fernandes

Ana Rita Moreira (estagiária)

Stefano Pais (estagiário)

A Equipa Técnica expressa o seu sincero agradecimento ao Senhor Presidente da Câmara Municipal da Chamusca, Dr. Paulo Queimado, aos Senhores Vereadores envolvidos e à Senhora Eng.ª Evelina Mendes, Chefe de Divisão do DUPOA, por toda a colaboração prestada e informação gentilmente cedida que se revelou muito útil para a elaboração do presente trabalho.



ANEXO

Fichas de Caracterização das Intervenções Propostas