

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Área de Reabilitação Urbana -3 da Chamusca

ÍNDICE

PARTE I	3
01 INTRODUÇÃO	3
02 CARACTERIZAÇÃO DA ARU 3	5
03 ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO	8
04 METODOLOGIA DE TRABALHO	14
05 LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO	17
05.1 EDIFICADO	17
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL	32
05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE	35
05.4 ESPAÇO PÚBLICO	37
05.7 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO	39
05.8 ANÁLISE SWOT / FOFA	40
05.9 GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO	41
PARTE II	47
06 ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO	47
06.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS	47
06.2 PROGRAMA DE OPERAÇÃO	47
06.3 PRAZO DE EXECUÇÃO	48
06.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU	48
06.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS	48
06.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO	55
06.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO	56
06.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO	58
06.9 ENTIDADE GESTORA	60
GLOSSÁRIO	62
ANEXOS	64

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU 3 NA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DO MUNICÍPIO

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

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

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

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

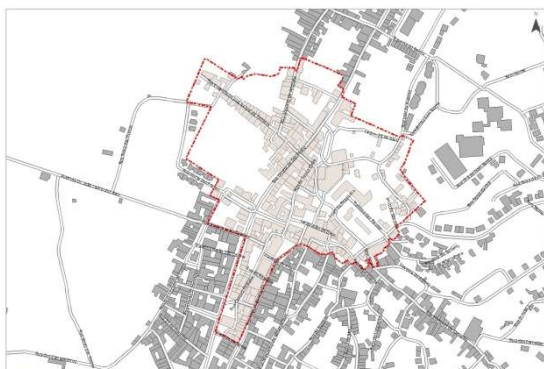
Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

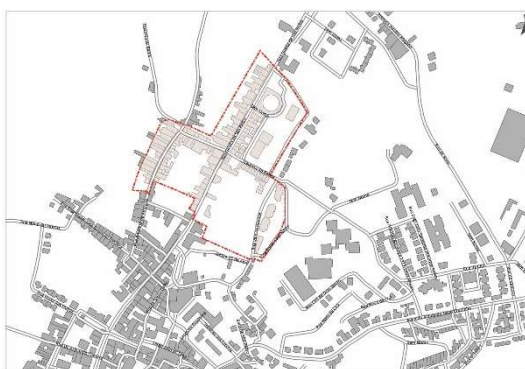
No âmbito de atividade da LT-SRU, o Município da Chamusca decidiu criar as seguintes áreas de reabilitação urbana:

- Área de Reabilitação Urbana 1 de Chamusca, aprovada a Delimitação a 27 de dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 17 de janeiro de 2013.
- Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca, aprovada a Delimitação a 27 de dezembro 2012 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 17 de janeiro de 2013.

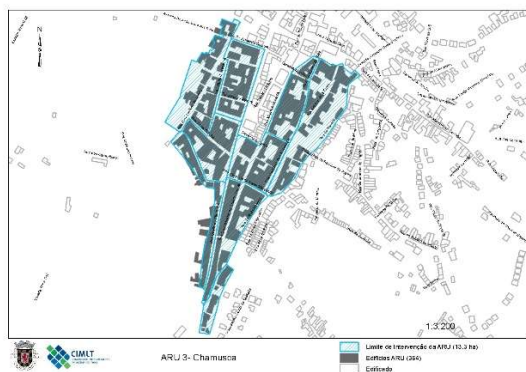
- Área de Reabilitação Urbana 3 Chamusca, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana 4 Chamusca, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.
- Área de Reabilitação Urbana do Arripiado, aprovada a Delimitação a 26 de fevereiro 2016 em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 8 de março de 2016.



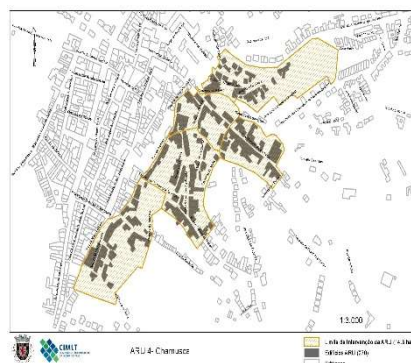
Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 da Chamusca



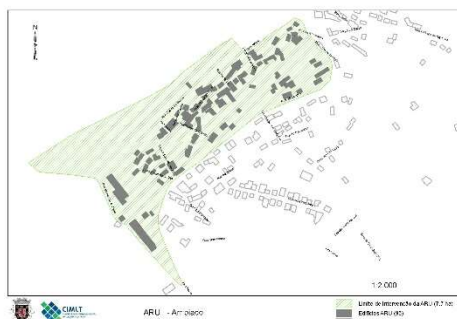
Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 da Chamusca



Planta 3: Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca



Planta 4: Área de Reabilitação Urbana 4 da Chamusca



Planta 5: Área de Reabilitação Urbana do Arripiado

02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 3

LOCALIZAÇÃO

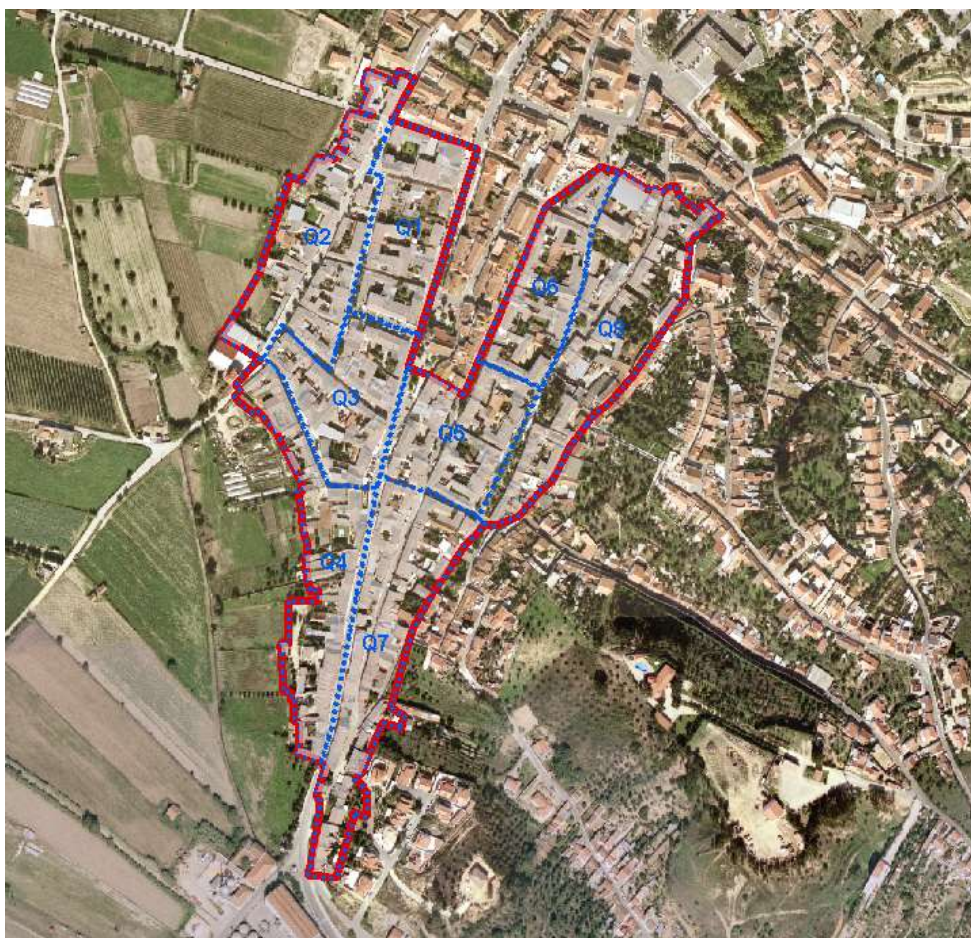


Planta 6: Localização

CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca abrange uma área de 142.557,6 m², é composta por 338 propriedades («prédio» é o termo oficial utilizado pela autoridade tributária-finanças), 393 edifícios e 462 frações/unidades, sendo que 315 são habitacionais e 147 não habitacionais. A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é tendencialmente habitacional, no entanto o elevado número de construções anexas para armazéns/anexos/garagens, justificam os valores apresentados.

A Vila da Chamusca é o maior aglomerado do concelho, com cerca de 3360 residentes nesta vila e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município



Planta 7: Quarteirões ARU3 - Chamusca

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A malha urbana possui ainda a particularidade de delimitar áreas homogêneas e personalizadas que são quarteirões. Enquanto que ao nível do centro cívico estes possuem formas geométricas mais ou menos

regulares, quando se aproximam da encosta os quarteirões perdem a sua regularidade geométrica, tomando formas diversificadas, condicionadas à topografia do terreno.

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

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

ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

De acordo com o CENSOS 2011, o aglomerado urbano da Chamusca tem 3360 residentes. Considerando que o Censos 2001 registou 3659 residentes no aglomerado, concluímos que entre 2001 e 2011 se perderam neste aglomerado 299 residentes, uma variação de -8,17%.

RESIDENTES NA FREGUESIA DA CHAMUSCA (EM 2011 E 2001) FAIXA ETÁRIA

Censos/Faixa etária	0-14	15-24	25-64	65 ou mais	TOTAIS
2001	452	510	1925	772	3659
2011	411	330	1785	834	3360
%	-9,07	-35,29	-7,27	8,03	-8,17

Quadro 1: Residentes na freguesia da Chamusca por faixa etária entre 2001-2011 (Fonte: Censos)

Da análise da variação da população por faixa etária, verifica-se à exceção do grupo de mais 65 anos, um decréscimo dos residentes.

03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado com a alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU 3 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação da ARU 3 e respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

2| REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infra-estruturas de telecomunicações em edifícios.

3 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

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

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

Publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de agosto.

3.1 No âmbito do Eixo Estratégico 2 - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental, é definido o objetivo estratégico “Proteger e valorizar os recursos naturais, patrimoniais e culturais através de medidas que os integrem na gestão do planeamento territorial regional e municipal, numa perspetiva de coesão territorial e reforço da identidade regional.”

3.2 No âmbito do Eixo Estratégico 3 - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana, são definidos os objetivos estratégicos:

3.2.1 “Apostar na qualificação dos centros urbanos através da valorização dos recursos patrimoniais e frentes ribeirinhas, da recuperação dos espaços urbanos desqualificados, e do estabelecimento de redes de equipamentos, assegurando condições de acessibilidade e de mobilidade adequadas, e criar condições

para o aparecimento de estruturas de nível concelhio vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade”;

3.2.2 “Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.”

3.3 No âmbito das Normas Específicas do Sector “Cultura - Património Cultural: Salvaguarda, Valorização e Gestão” é estabelecida a diretriz de nível municipal:

3.3.1 “Definição de estratégias de planeamento e gestão com vista à salvaguarda e valorização dos Centros Históricos (restrições à circulação automóvel, critérios de intervenção no edificado e espaço público mais rigorosos, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.”

5 | PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

A ARU 3 encontra-se inserida, na sua totalidade, no Perímetro Urbano de Chamusca (C1).

No artigo 19º “Espaços urbanos e urbanizáveis”, o regulamento do PDM considera nas suas disposições gerais:

“1.1 - O PDM delimita para todos os aglomerados C1, C2, C3 e C4 o respectivo perímetro urbano, integrando os espaços urbanos existentes e os necessários à sua expansão (espaços urbanizáveis), bem como os espaços industriais contíguos....

1.2 - Todas as construções a erigir dentro das áreas consignadas pelo limite urbano regem-se pelos regulamentos dos PP e dos PU, ou, na falta destes, pelas especificações do presente regulamento do PDM.

1.3 - Toda e qualquer instalação existente nas áreas urbanas cuja natureza da sua função seja incompatível com a ocupação destas áreas, nomeadamente lixeiras, sucateiras, instalações agro-pecuárias, depósitos de explosivos, indústrias poluentes ou produtos inflamáveis armazenados por grosso, será transferida para locais previamente aprovados, fora dos perímetros urbanos dos aglomerados, durante o prazo de vigência do PDM e de acordo com as normas a estabelecer pela Câmara Municipal e regulamentos específicos a elaborar.

1.4 - Em todas as áreas destinadas a equipamentos e consideradas como zonas de reserva para equipamento deverá ser observada a manutenção do uso actual, não sendo permitida a destruição do coberto vegetal ou alterações topográficas do seu solo. Não é ainda permitida instalação de lixeiras, depósitos de sucata ou entulho.

1.5 - Nos loteamentos a executar de acordo com o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, as áreas a ceder corresponderão às abaixo indicadas, sem prejuízo do especificado nos PU e PP ratificados:

a) Espaços verdes e de utilização coletiva. - Deverão ocupar em relação à superfície total a lotear uma área mínima, calculada pelo produto do índice de utilização (IU) (à frente indicado para cada zona) pelo fator seguinte:

a1) Centro concelhio principal (C1) - sede do concelho: 0,15;

a2) Centros concelhios de 2.ª ordem (C2): 0,08;

a3) Outras áreas urbanas: 0,04;

a4) Áreas industriais: 0,08;

b) Equipamentos de utilização coletiva:

A localização destes equipamentos está indicada nas cartas de ordenamento de cada um dos aglomerados;

No caso de os terrenos a lotear abrangerem alguma dessas áreas, serão cedidas as superfícies necessárias até um máximo de 20% da área total a lotear;

c) Arruamentos. - Perfil tipo mínimo: Áreas urbanas > 8,8 m;

Faixa de rodagem > 6 m; Passeios > 1,4 m;

Áreas industriais > 11,8 m;

Faixa de rodagem > 9 m;

Passeios > 1,4 m;

d) Estacionamento:

Áreas urbanas C1, C2:

Um lugar por cada 120 m² de área bruta de construção habitacional (a. b. c. h.) ou por cada 100 m² de área bruta de construção para comércio e serviços (a. b. c. c.);

Outras áreas urbanas:

Um lugar por cada 200 m² de a. b. c. h. ou 150 m² de a. b. c. c.;

Áreas industriais: um lugar por cada 200 m² de a. b. c. c.

Para além de estar inserida em Perímetro Urbano, na ARU 3 existem outras classes de espaço: Enquadramento a preservar; Centro cívico/ histórico; Zona verde particular, Praça/ largo público; Zona habitacional consolidada, linha de máxima cheia.

No mesmo artigo 19º o regulamento considera que:

(...)

“3.2.2 - Centro cívico/histórico (CC):

a) A delimitação proposta para o centro cívico/histórico substitui a prevista na planta de zonamento do PGU da Chamusca;

b) De acordo com o previsto na proposta do Plano, o Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS) do Centro Histórico, a executar pelo município, terá por base a delimitação proposta;

c) Nesta zona, até aprovação do PPS, o número máximo de pisos a construir não poderá ser superior a dois acima da quota de soleira, condicionado ao respeito pelo exposto no n.º 3.2.8.

(...)

3.2.5 - Zonas verdes particulares (ZVP):

a) As áreas classificadas como zonas verdes particulares destinam-se fundamentalmente ao uso lúdico ou de lazer privado ou semiprivado, rejeitando-se qualquer tipo de ocupação com construção sem que seja devidamente fundamentado como de apoio às funções acima discriminadas;

b) Salvaguarda-se a possibilidade de construção de uma habitação para o proprietário do terreno, desde que esta venha a confrontar com arruamento público infra-estruturado, existente ou previsto no PGU, ou tenha acesso direto a partir do mesmo, e desde que a sua área de construção obedeça ao especificado na alínea c) do n.º 3.4.2;

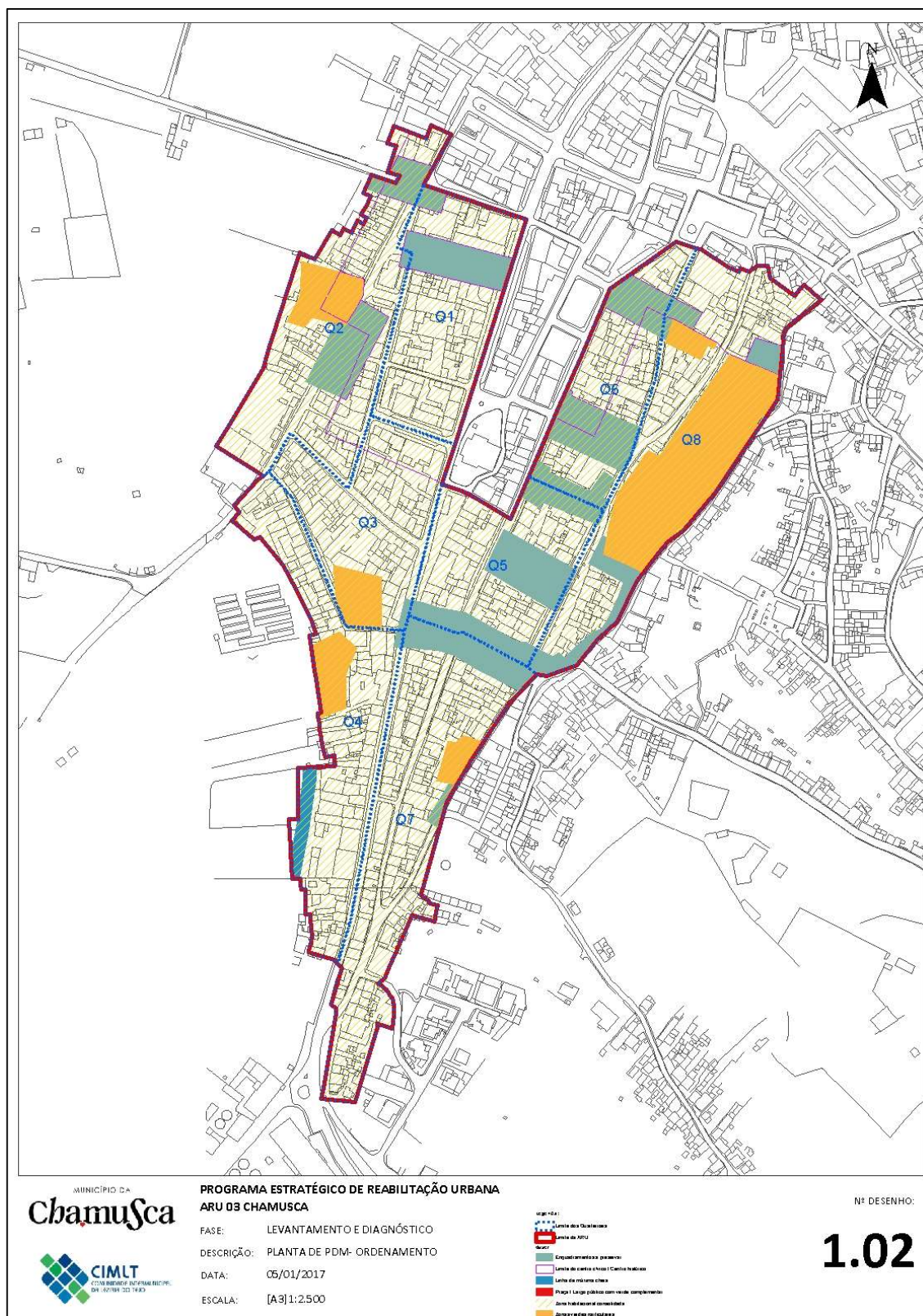
c) As zonas verdes particulares localizadas dentro da área do centro cívico, até à aprovação do plano de salvaguarda, ficarão interditas à construção que não seja a ampliação de construções existentes, desde que não impliquem um aumento do número de fogos e desde que não seja ocupada uma área superior a 15% da totalidade da ZVP em causa.

(...)

3.2.8 - Enquadramento a preservar:

a) Todas as zonas marcadas na carta de ordenamento da Chamusca (carta n.º 5.1) como caracterizadas por possuírem um enquadramento digno de preservação, até a aprovação do PPS e revisão do PU, serão condicionantes à renovação de edifícios já existentes ou de novas edificações;

b) Nestes locais não poderá haver aumento do número de pisos relativamente ao existente, até a aprovação dos planos referidos na alínea a), salvo situações devidamente justificadas.



Planta 8: Extrato da planta de ordenamento do PDM

04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

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

FASE 1 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre o mês de março de 2014 e novembro de 2016, executado por uma equipa de técnicos do Município da Chamusca e CIMLT. Durante este período houve um tempo de pausa devido à finalização dos PERU's da ARU 1 e ARU 2.

A metodologia adotada consistiu na caracterização de todo o edificado, pelo exterior.

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

Foi criada uma base de dados em formato "Access", onde se compila toda a informação, estando esta subdividida em 3 níveis: Propriedade, Edifício e Unidade Habitacional.

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

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

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

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico será apresentado à chefe de divisão do DUPOA e ao presidente da Câmara Municipal. Posteriormente o documento será submetido à Câmara Municipal, e estará em período de discussão pública.

O Programa Estratégico será submetido à aprovação da Assembleia Municipal.

01_Propriedades

01 - Identificação da Propriedade


 Concelho: 1407 ARU: A03 Quarteirão: Q01 Nº de Propriedade: 1
 Código da Propriedade: 1407_A03_Q01_1

Data da visita: 12-03-2014 Condição do Terreno: Com construção

Arruamento: 1 - Rua Direita de São Pedro

Nº de Policia: SN Código Postal: 2140-000 Localidade: Chamusca

Processo Municipal:

Artigo Matricial:

RM - Área Total do Terreno: 0
 RM - Área de Implantação do Edifício: 0
 RM - Área Bruta de Construção: 0
 RM - Área Bruta Dependente: 0
 RM - Área Bruta Privativa: 0
 RM - Área Descoberta: 0

Área do Prédio: 490

Tipo de Proprietário: Privado Tipo de Propriedade: Plena

Observações:

Fig1: Formulário para a 'Propriedade'

02_Edificios

02 - Edificios


 Código de Propriedade: 1407_A03_Q04_10 Código de Edifício: 1407_1_100

Caracterização do Edifício

Área Bruta de Construção: 121,34 Área de Implantação: 121,34
 Nº de Piso acima do solo: 1 Nº de Piso abaixo do solo: 0 Equipamento Colectivo: Não se aplica
 Revestimento da Cobertura: Telha canudo Tipo de Estrutura da Cobertura: Madeira
 Último Piso: Cobertura inclinada Tipo de Estrutura: Alvenaria de pedra
 Revestimento Dominante: Pintura Cor Dominante: Branco Caixilharia: Madeira
 Class. Patrimonial Oficial: Não se aplica Classificação Patrimonial: Sem relevância
 Época de Construção: De 1900 a 1950

Elementos Valorativos Exteriores

Cantarias: Sim Azulejos: Não Guardas: Não
 Frisos e Relevos: Não Caixilhões: Não Vitais: Não

Classificação das Anomalias de elementos funcionais - Edifício

Estrutura: 2 Cobertura: 2 Elementos Salientes: 0
 Paredes Exteriores: 3 Caixilharia e Portas Ext.: 2 Disp. de protecção contra queda: 0
 Risco de segurança e saúde pública: Não se aplica Patrim. Notável em mau estado: Não se aplica

Registo: 14 de 394 Não Filtado Procurar

Fig 2: Formulário para o 'Edifício'

03 - Unidades

Código SIG Edifício **Nº de Unidade** **Código de Unidade**

Código de Propriedade Visitada Data da visita 30-05-2013

Identificação das Unidades

Nome do Proprietário

Morada

NIF Telefone

Email

Caracterização das Unidades

Localização

Nº de Divisões Ocupação Uso

Nome do Estabelecimento

Dinâmica Imobiliária Intenção de fazer obras

Certificação Energética Energias Renováveis

Local de Estacionamento

Fig 3: Formulário para a 'Unidade/Fração'

04 - Inquérito Social

Nº de registo (Novo)

Código de Unidade

Sexo Idade 0

Nacionalidade/ Origem

Nível de Ensino

Condição perante o trabalho

Sector de Actividade

Local de Trabalho/ Estudo

   **Pesquisar registo:**

Propriedades **Edifícios** **Unidades**

Registo: 1 de 1 Sem Filtro Procurar

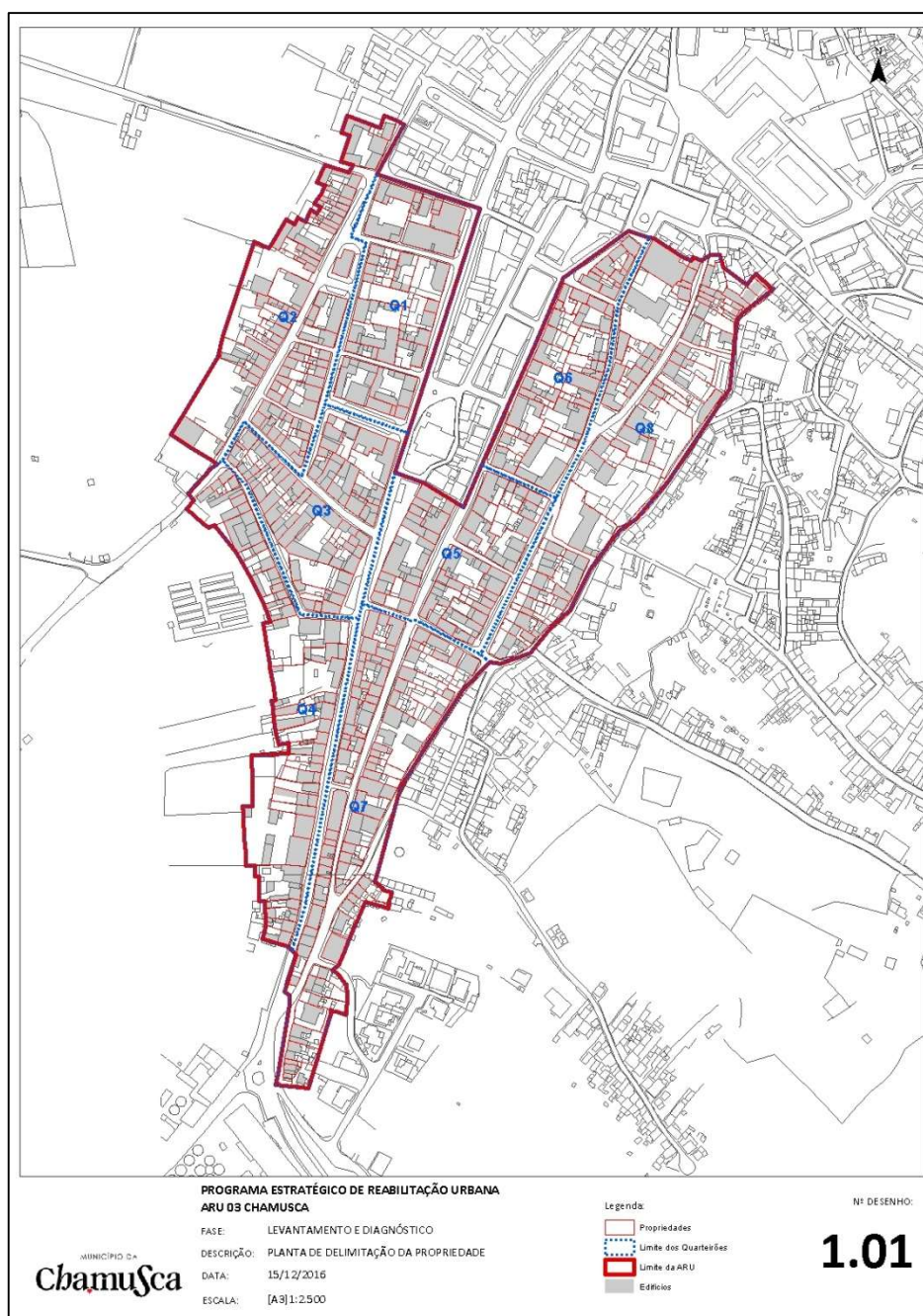
Fig 4: Formulário para o 'Inquérito Social'

05 | LEVANTAMENTO / DIAGNÓSTICO

05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

No quadro abaixo apresentado verifica-se que o **Índice de utilização do solo é 0,77**, a área bruta de construção média é de 187 m² e a média de número de pisos é de 1,36, não atingindo os dois pisos. Considera-se por isso uma zona de baixa densidade.



Planta 9: Delimitação Propriedade

Quarteirões	Propriedades	Edifícios	Frações	Frações habitacionais	Frações não habitacionais
1	26	29	34	12	22
2	54	61	65	46	19
3	37	43	49	31	18
4	34	51	55	33	22
5	32	42	53	31	22
6	33	38	45	30	15
7	68	75	102	82	20
8	55	55	59	50	09

Quadro 2: Propriedades, Edifícios e Frações

Indicadores	Valor										
Índice de construção	0,77										
Área de Propriedade - Média	324,90 m ²										
Área de Implantação - Média	157,77 m ²										
Área Bruta de Construção - Média	261,84 m ²										
Nº Frações por Propriedade - Média	1,36										
Nº de Pisos	<table> <tr> <th>Pisos</th><th>Edifícios</th></tr> <tr> <td>1 Piso</td><td>262</td></tr> <tr> <td>2 Pisos</td><td>124</td></tr> <tr> <td>3 Pisos</td><td>5</td></tr> <tr> <td>4 Pisos</td><td>3</td></tr> </table>	Pisos	Edifícios	1 Piso	262	2 Pisos	124	3 Pisos	5	4 Pisos	3
Pisos	Edifícios										
1 Piso	262										
2 Pisos	124										
3 Pisos	5										
4 Pisos	3										

Quadro 3: Áreas gerais e outras informações

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O estado de conservação dos edifícios caracteriza-se em 5 estados:

Excelente – Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado;

Bom – Edifício com anomalias que prejudicam o aspecto, e que requerem trabalhos de fácil execução;

Médio – Edifício com anomalias que prejudicam o aspecto, e que requerem trabalhos de difícil execução.

Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução;

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

Péssimo - Edifício com Anomalias que podem colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam

em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infra-estrutura básica.

Nota: o estado de conservação foi aferido de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis – Guia do NRAU de Instruções de Aplicação.

Quanto ao seu estado de conservação, a Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada por quatro grupos:

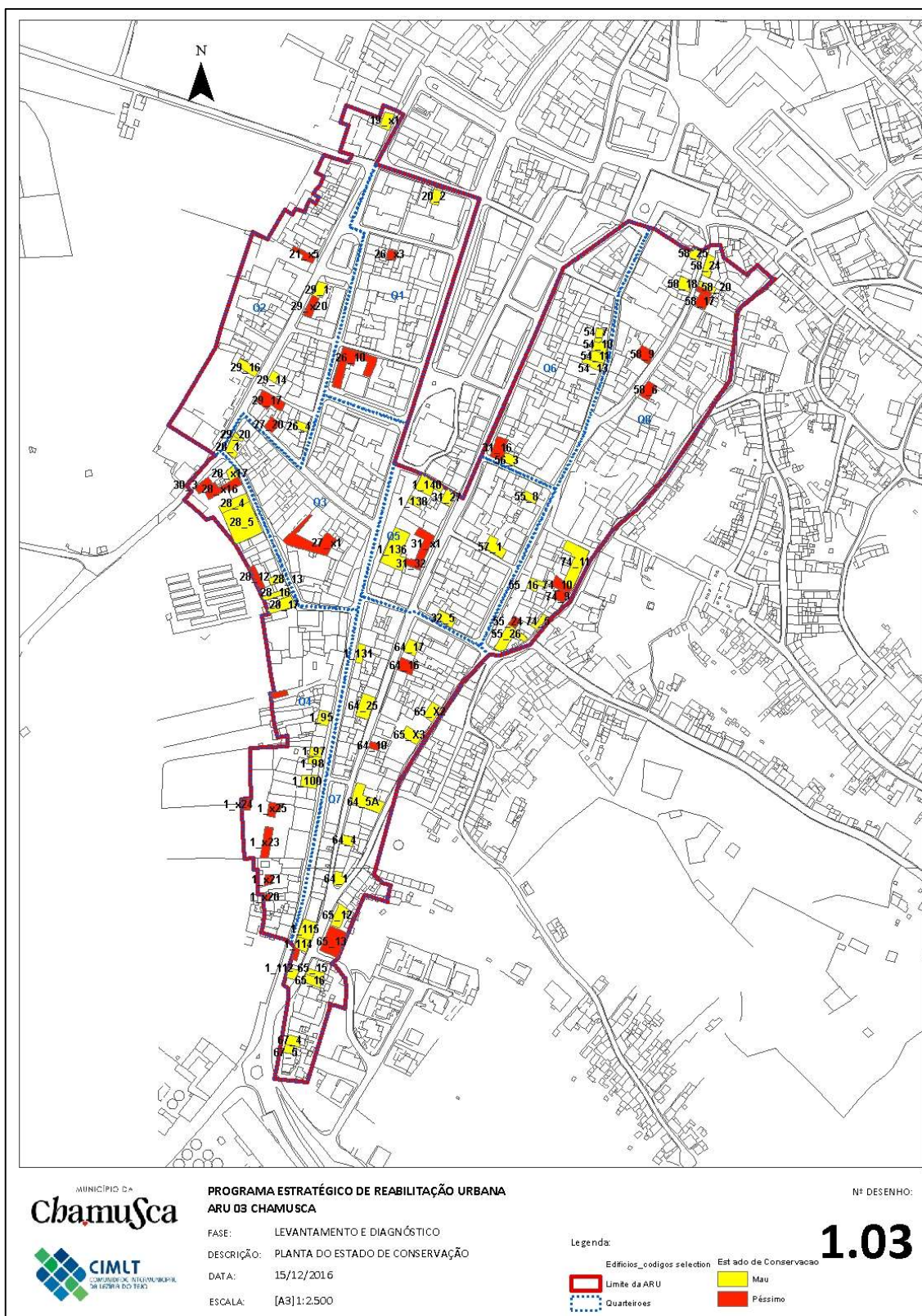
- **Excelente e Bom**, corresponde a **51.9%** dos edifícios, necessitam de pouca manutenção ou nenhuma;
- **Médio**, corresponde a **26.7%** dos edifícios, necessitam de obras de conservação não estruturais;
- **Mau e Péssimo**, corresponde a **21.4%** dos edifícios, necessitam de obras de reabilitação profundas;

Apesar de ter uma pequena representação, é importante concentrar esforços no último grupo (Mau e Péssimo), para que se evite o alastrar da degradação aos edifícios adjacentes e a desvalorização do contexto urbano.

Estado de Conservação	Custo de m ²	Área m ²	Custo Estimado	Custo Estimado
Mau	600 €/m ²	8 441,6	5.064.960,00 €	8.590.284,00 €
Péssimo	850 €/m ²	4147,4	3.525.324,00 €	
Total	-	12.589,00	8.590.284,00 €	8.590.284,00 €

Quadro 4: Estimativa de custos de intervenção

Nota: A aferição do Estado de conservação tem por base a verificação pelo exterior do edificado, pelos motivos já mencionados na caracterização da propriedade



Planta 10: Estado de Conservação Mau e Péssimo

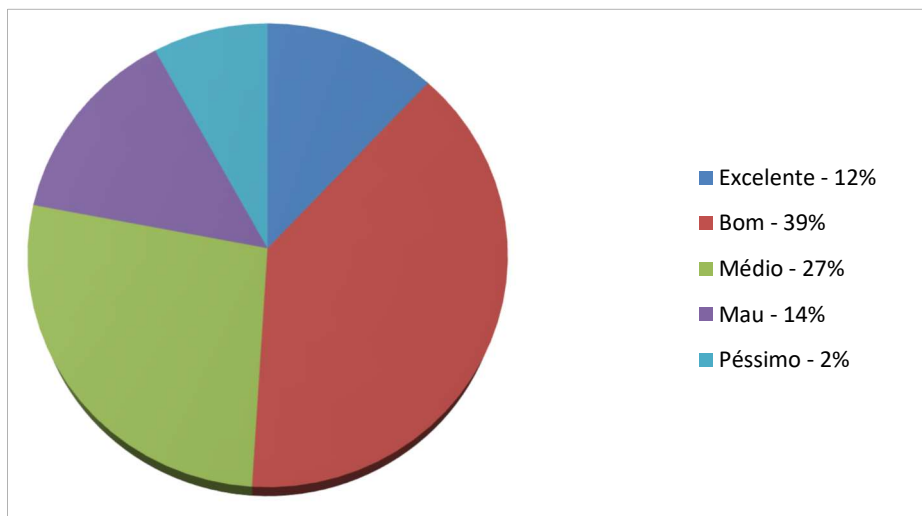


Gráfico 1: Estado de conservação

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

Em relação à classificação patrimonial, os edifícios podem-se classificar nos seguintes grupos:

Notável - Edifício que apresenta características arquitectónicas e construtivas representativa de uma época e/ou denota qualidade de composição arquitectónica de interesse, bem como um cuidado especial na selecção e aplicação de materiais de acabamento de elevada qualidade.

Acompanhamento - Edifício com alguma qualidade arquitectónica e construtiva.



Foto 1 e 2: Edifícios de Acompanhamento

Sem relevância - Edifício que não apresenta qualidade arquitetónica, mas também não é dissonante, sendo um elemento comum na malha urbana.



Foto 3 e 4: Edifícios sem relevância

Dissonante - Edifício que apresenta elementos que se tornam dissonantes, nomeadamente: alterações de volumetria, descontinuidade da frente urbana, alteração de proporções de vãos, alteração de revestimentos, bem como outras características arquitectónicas e construtivas.



Foto 5 Edifício Dissonante



Foto 6: Edifício Notável

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada maioritariamente por edifícios **Sem Relevância** (61,4%), contudo existem vários edifícios **Dissonantes** a salientar (8%), seja pela falta de escala comparativamente com a envolvente ou pelos materiais de revestimento aplicados.

Nesta área de reabilitação urbana, foi identificado um edifício que se enquadra na classificação patrimonial **Notável**.

Classificação Patrimonial	%
Notável	0,25%
Acompanhamento	21,8%
Sem relevância	64,5%
Dissonante	7,9%
Sem informação	0,8%
Não se aplica	4,8%
TOTAIS	100%

Quadro 5: Classificação patrimonial

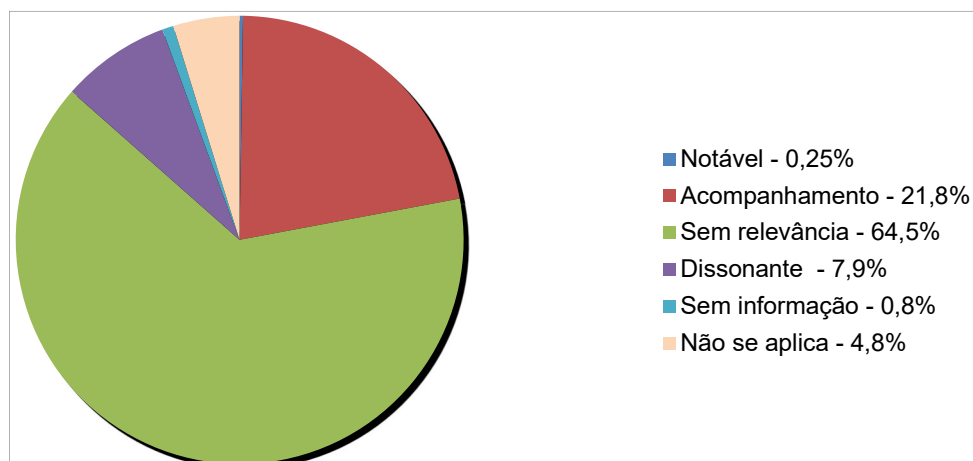


Gráfico 2: Classificação patrimonial

TIPO DE ESTRUTURA

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada por diversos tipos de estrutura. A predominância é respeitante ao Adobe / Taipa (37,6%) - sistema de construção mais antigo, seguido de betão armado (31%) - sistema de construção recente, Alvenaria de pedra (22,8%), e Alvenaria de tijolo (3,5%) - sistemas de construção mais antigos, e híbrido (2,3%) - sistema de construção recente.

Tipo de Estrutura	Quantidade	%
Adobe / Taipa	148	37,6%
Alvenaria de pedra	90	22,8%
Alvenaria de tijolo	14	3,5%

Betão Armado	122	31,0%
Hibrido	9	2,3%
Sem informação	11	2,8%
TOTAIS	394	100%

Quadro 6: Tipo de estrutura

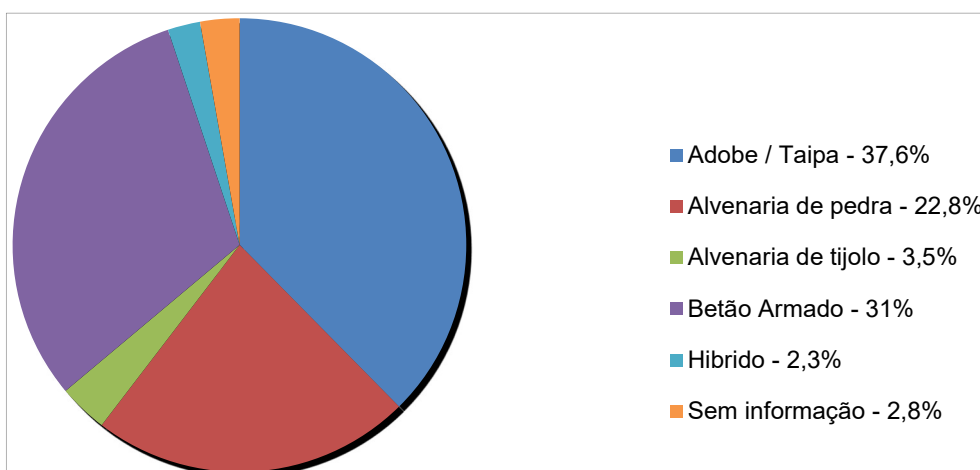


Gráfico 3: Tipo de estrutura

ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada maioritariamente por construção de 1900 a 1950 (51,5%) e a partir de 1950 (34,8%).

Época de Construção	Quantidade	%
Até 1900	54	13,7%
De 1900 a 1950	203	51,5%
A partir de 1950	137	34,8%
TOTAIS	394	100%

Quadro 7: Época de construção

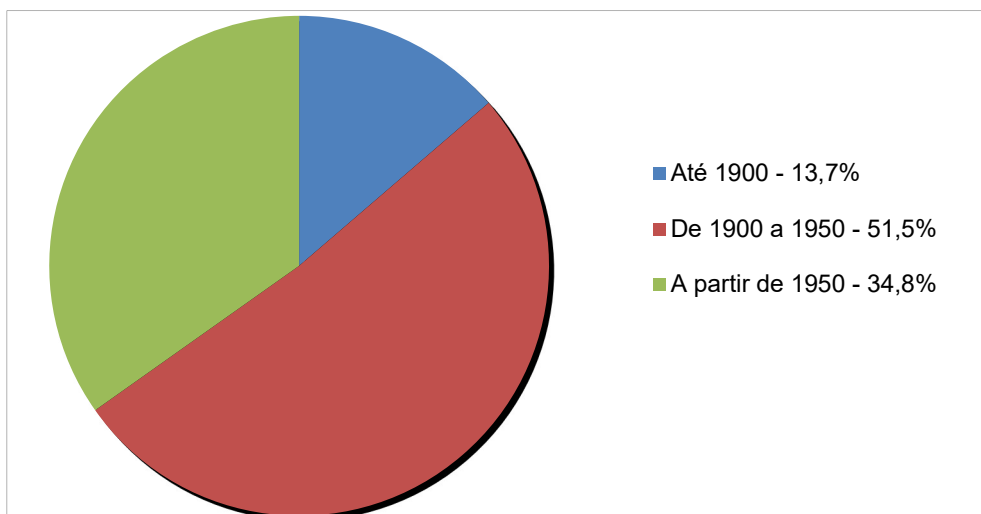


Gráfico 4: Época de construção

Nº DE PISOS

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada maioritariamente por construções de 1 piso acima do solo (70%) e 2 pisos (23%), que se localizam dispersos por toda a área em análise.

Nº de Pisos acima do solo	Quantidade	%
1 Piso	262	66,5%
2 Piso	124	31,5%
3 Piso	5	1,3%
4 Piso	3	0,7%
TOTAIS	394	100%

Quadro 8: Número de Pisos

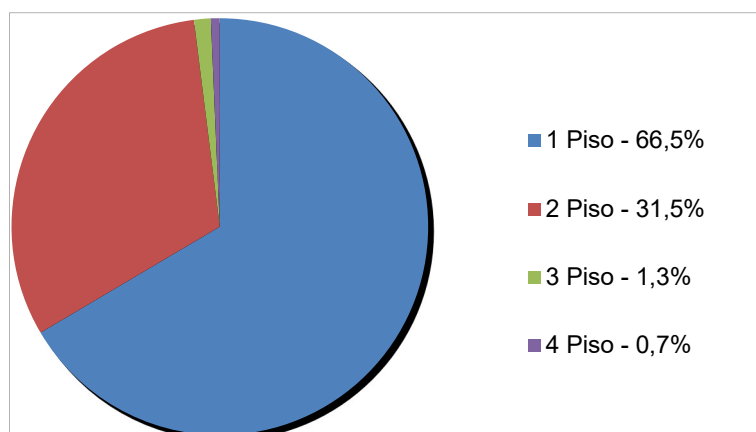


Gráfico 5: Número de pisos acima do solo

TIPO DE PROPRIETÁRIO

O tipo de proprietário pode ser definido como privado ou público.

As unidades/frações da Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca, são maioritariamente de domínio privado (99,4%), as de domínio público correspondem assim a uma minoria com apenas 0,6% do edificado; a Junta de Freguesia da União de freguesias de Chamusca e Pinheiro Grande, e um edifício pertencente à Câmara Municipal correspondem às entidades públicas (Parque de Máquinas).

Tipo de Proprietário	Quantidade	%
Privado	336	99,4%
Público	2	0,6%
TOTAIS	338	100%

Quadro 9: Tipo de Proprietário

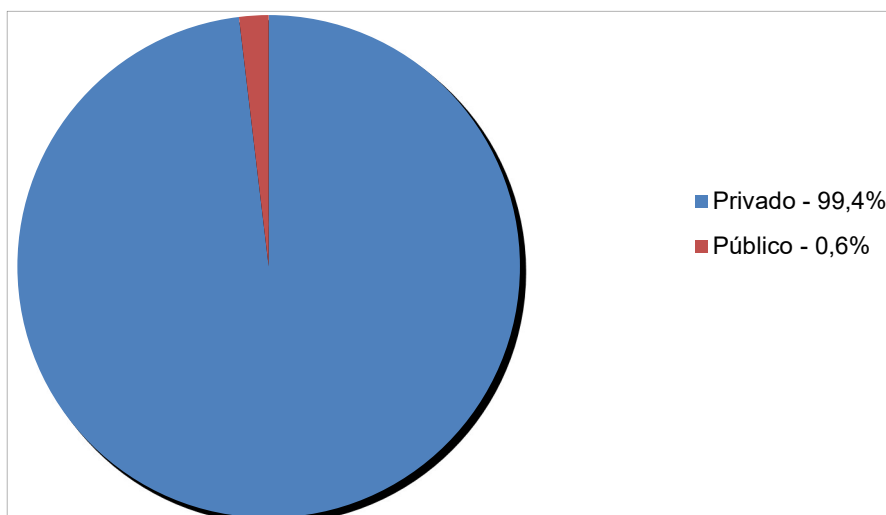


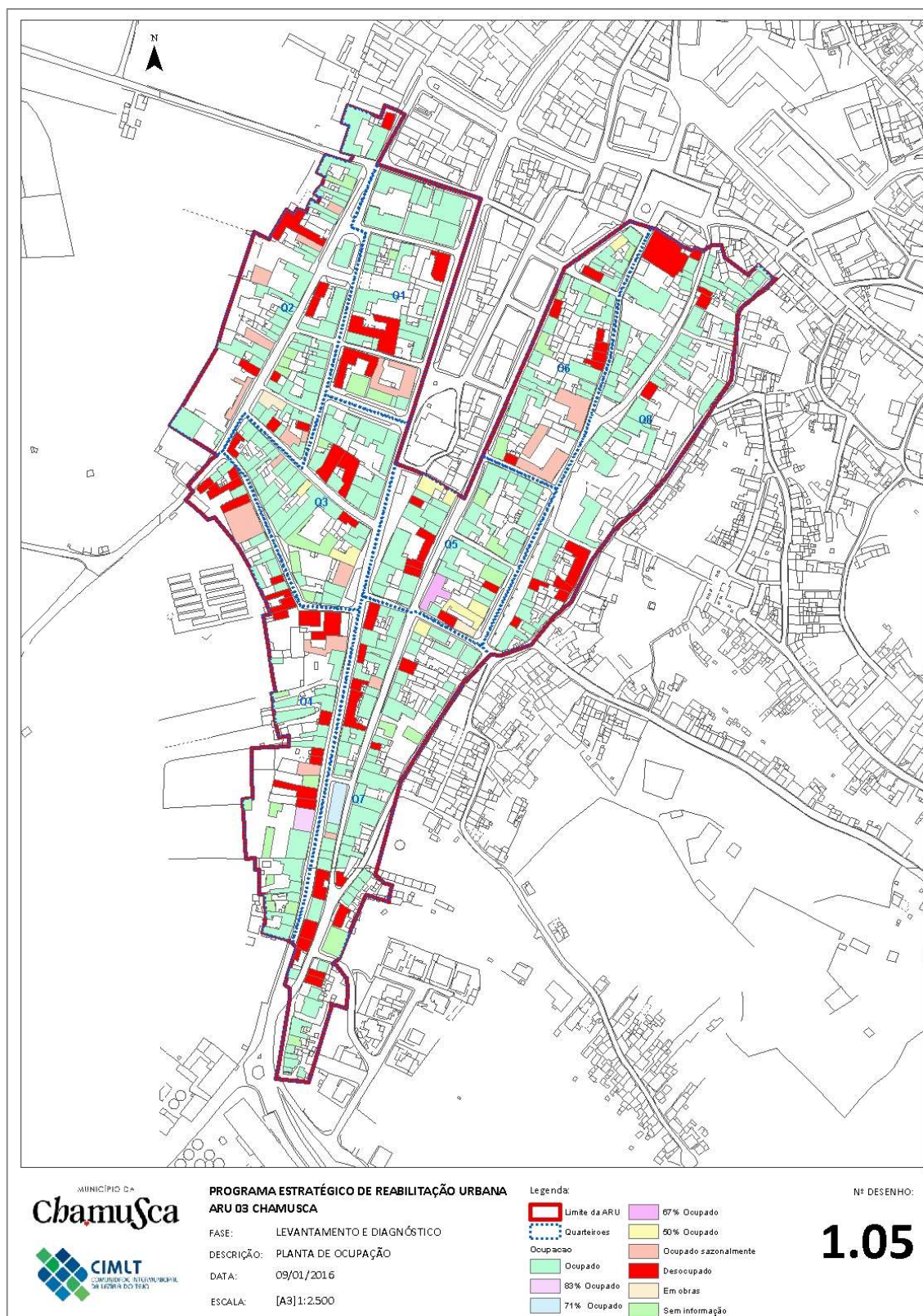
Gráfico 6: Tipo de proprietário

SITUAÇÃO DAS FRAÇÕES

A Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é caracterizada por diversas situações quanto à ocupação das frações/unidades.

Apesar de a maioria das frações (69,3%) estarem ocupadas permanentemente para habitação ou outro uso, correspondendo a uma taxa de ocupação elevada, o nível de desocupação e sem informação (estado de ocupação, dado a ausência de residentes ou falta de informação da vizinhança) ainda se pode considerar alto (18% e 8,2% respetivamente).

Como pode ser aferido pela planta abaixo, a ocorrência de frações ocupadas/desocupadas/ocupadas sazonalmente está dispersa por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.



Planta 11: Situação das frações

Situação das Frações	Quantidade	%
Desocupada	83	18%
Em obras	2	0,4%
Ocupada	320	69,3%
Ocupada sazonalmente	19	4,1%
Sem informação	38	8,2%
TOTAIS	462	100%

Quadro 10: Situação das Frações

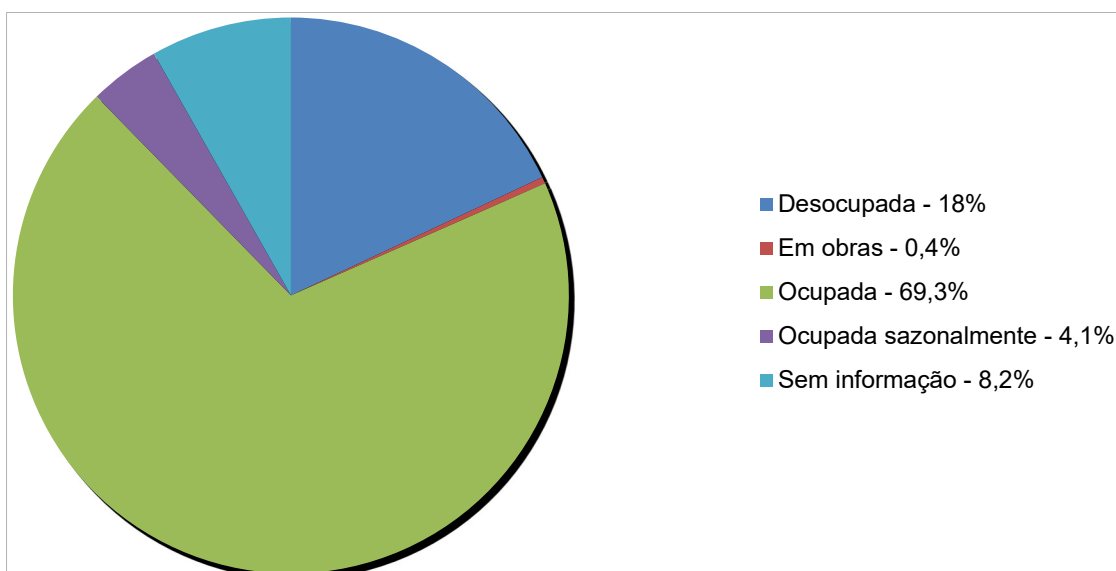


Gráfico 7: Situação das frações

USOS

A Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca é predominantemente habitacional (68,2%).

O comércio representa o segundo uso mais representado.

Uso das Frações	Quantidade	%
Armazém	18	3,9%
Comércio	35	7,6%
Equipamento	4	0,9%
Garagem	13	2,8%
Habitação	315	68,2%
Industria	4	0,9%
Misto	16	3,5%
Hotelaria	1	0,2%
Outro	5	1,1%
Restauração	4	0,8%
Sem informação	30	6,5%
Serviços	17	3,6%
TOTAIS	462	100%

Quadro 11: Usos

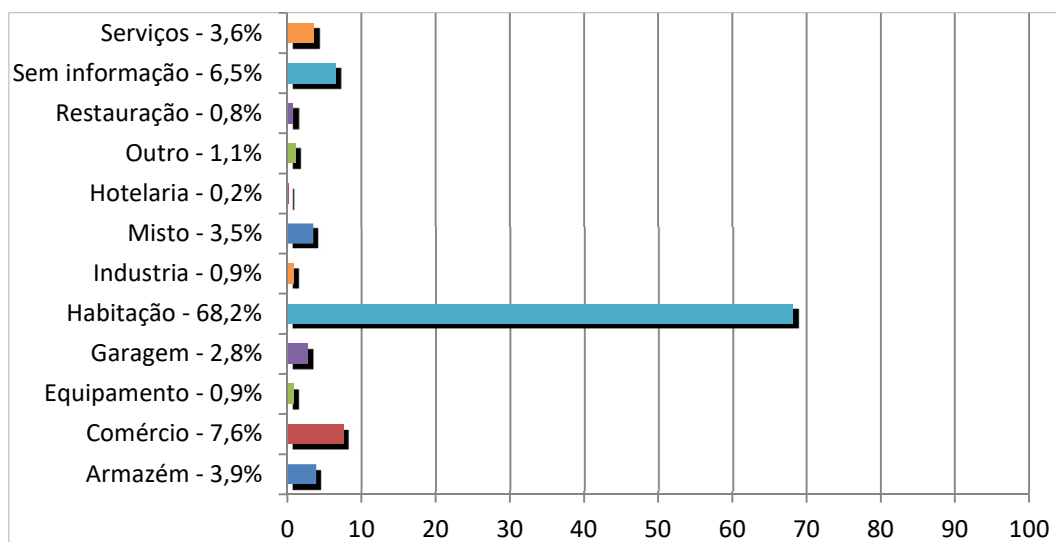


Gráfico 8: Usos

ARRENDAMENTO

Na ARU 3 existe um mercado com muito pouco dinamismo. Uma vez que não ocorreram visitas aos edifícios da Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca, existe um grande número de edifícios para os quais não existe informação.

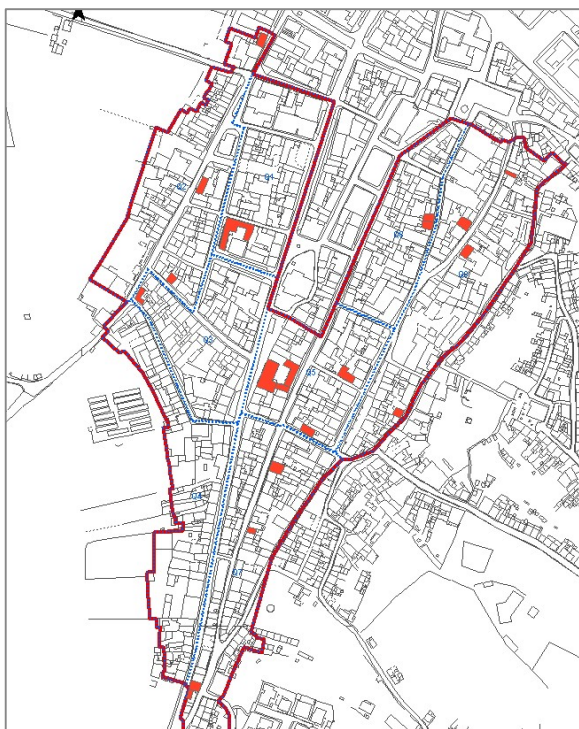
Arrendamento	Quantidade
Arrendamento	24
Subarrendamento	1
Sem informação	135
Não se aplica	299
Outras situações	3
Total	462

Quadro 12: Situação do arrendamento

INTERVENÇÕES URGENTES E MAU/PÉSSIMO ESTADO

A Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca tem 31 edifícios em péssimo estado de conservação e 54 edifícios em mau estado de conservação, de um total de 462 edifícios.

Existem 20 edifícios que necessitam de intervenção urgente.



Planta 12: Planta de intervenções urgente



Foto 7 - Estado de Conservação Péssimo- Edifício sito na Rua Engº José Belard da Fonseca



Foto 8 -- Estado de Conservação Péssimo- Edifício sito na Rua Outeiro de São Pedro

05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE

Uma vez que se optou por não fazer visitas ao interior dos edifícios na Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca, entendeu-se recorrer aos dados disponíveis nos Censos 2011 da Freguesia da Chamusca, que de alguma forma podem demonstrar a “realidade” desta ARU no tema.

IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE.

Assim de acordo com fonte do INE - Censos 2011, na freguesia da Chamusca com um universo de 3360 residentes temos: 1785 residentes entre uma faixa etária dos 25-64 anos (53%) e 834 residentes com 65 anos ou mais (25%). Podemos considerar que a Freguesia da Chamusca sofre do mesmo problema demográfico que as restantes zonas de Portugal, correspondendo a uma população envelhecida.

Idade da população	Quantidade	%
0-14 anos	411	12%
15-24 anos	330	10%
25-64 anos	1785	53%
65-74 anos	413	12%
75 a mais anos	421	13%
TOTAIS	3360	100%

Quadro 13: Idade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Chamusca.

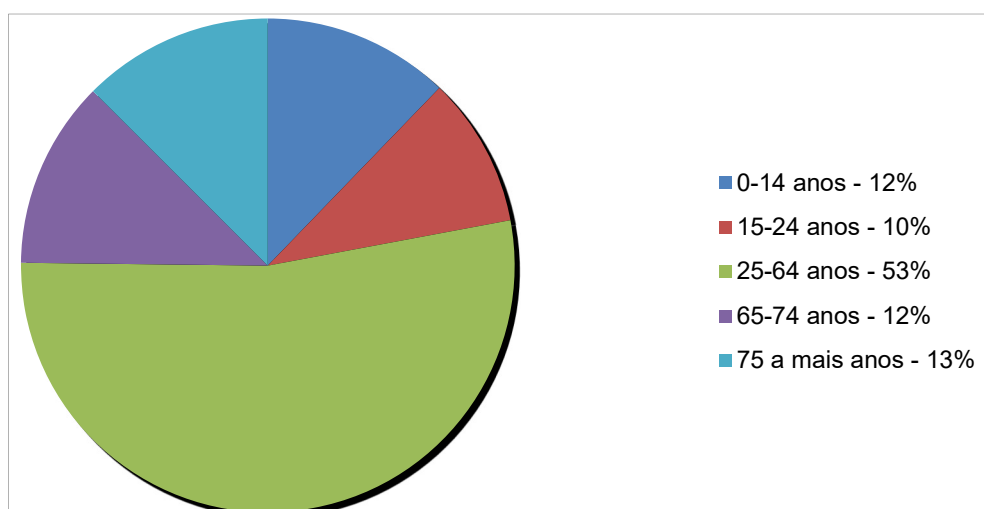


Gráfico 8 : Idade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Chamusca

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se uma fraca escolaridade dos residentes, sendo que 8% não possui nenhum nível de escolaridade, 35% têm apenas o 1º ciclo e 41% têm entre o 2º e 3º ciclo.

Demograficamente 411 residentes entre os 0-14 anos não têm nenhum nível de escolaridade, estão no ensino pré-escolar e têm ou frequentam o 1º e 2º ensino básico; 330 residentes entre os 15-24 anos têm ou frequentam o 2º e 3º ciclo e ensino superior.

Logo teremos pelo menos 2196 residentes que se encaixam nas percentagens inicialmente mencionadas numa faixa etária dos 25 aos 75 ou mais anos com uma fraca escolaridade.

Salienta-se que uma pequena parte do total de residentes, não sabe ler nem escrever (8%), mas que se deve ter em consideração.

Escolaridade dos residentes	Quantidade	%
Nenhum nível escolaridade	276	8%
Ensino Pré-escolar	85	3%
Ensino básico 1º ciclo	1183	35%
Ensino básico 2º ciclo e 3º ciclo	1393	41%
Ensino pós-secundário	19	1%
Ensino superior	404	12%
TOTAIS	3360	100%

Quadro 14: Escolaridade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Chamusca.

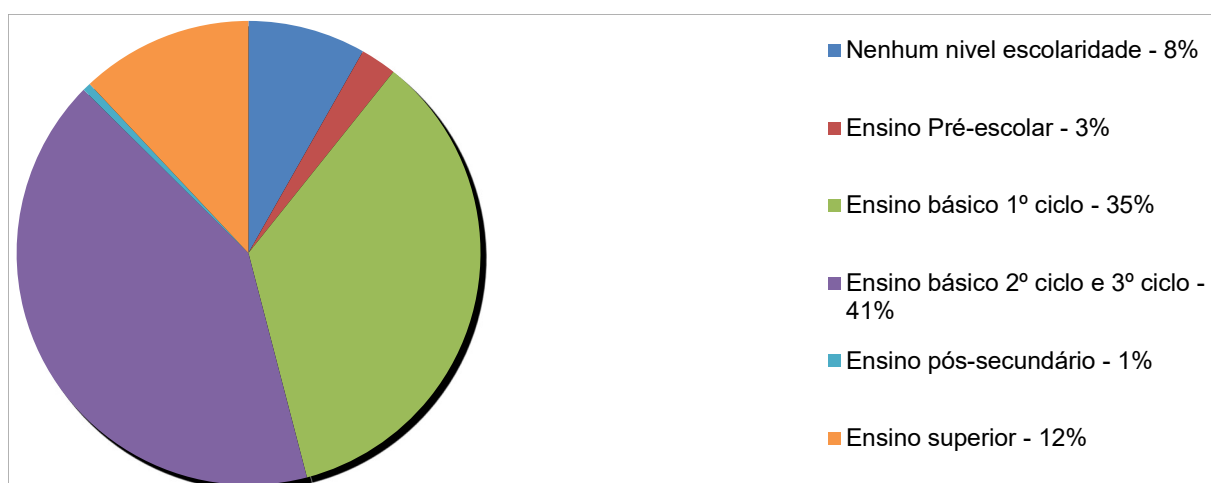


Gráfico 9: Escolaridade dos residentes

SETOR DE ATIVIDADE E RENDIMENTO

De acordo com fonte do INE - Censos 2011, na freguesia da Chamusca e para um universo de 1370 residentes ativos, tem-se o sector terciário como dominante, equivalendo a 61% da população, seguido do secundário com 37%, estando assim o primário remetido para o sector com menos expressão, 3%.

Sector da actividade	Quantidade	%
Primário	36	3%
Secundário	504	37%
Terciário	830	61%
TOTAIS	1370	100%

Quadro 15: Sector da actividade da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Chamusca.

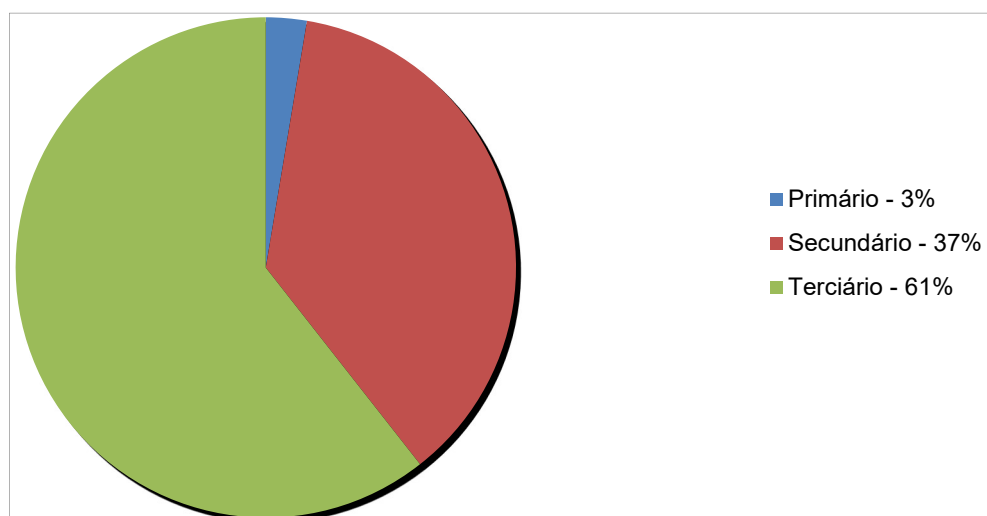


Gráfico 10: Sector de actividade dos residentes

Segundo a mesma fonte, verifica-se que quanto ao tipo de rendimento, encontram-se três grupos. A maior percentagem enquadra-se no rendimento do trabalho (88%), seguido do Apoio Social/Subsidio Desemprego (5%) e finalmente a cargo da família 4%; pode-se assim concluir que apesar de uma população “envelhecida”, a mesma continua a trabalhar mesmo depois de obter a pensão/reforma, sendo assim o rendimento do trabalho a maior fonte de rendimento.

Tipo de Rendimento	Quantidade	%
Apoio Social/Subsidio Desemprego	71	5%
Rendimento do trabalho	1350	88%
Pensão Reforma	36	2%
A cargo da familia	61	4%
Outro	15	1%
TOTAIS	1533	100%

Quadro 16: Tipo de rendimento da população, fonte: INE- Censos 2011 Freguesia Chamusca.

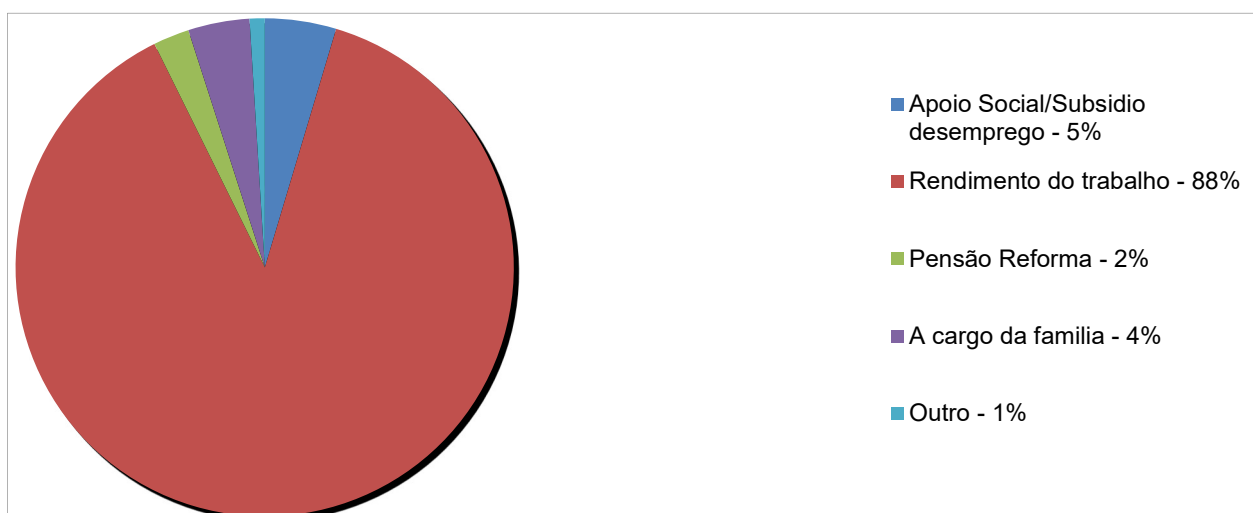


Gráfico 11: Tipo de rendimento

05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE

ENERGIAS RENOVÁVEIS

Na Área Reabilitação Urbana 3 da Chamusca existem alguns edifícios que utilizam energias renováveis. Existem sete edifícios com painéis solares térmicos e um edifício com painel solar e fotovoltaico (edifício de código SIG 1407_26_7).



Foto 9: Edifício SIG 1407_26_7, sito na Rua Infante D. Henrique

05.4 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PAVIMENTO

De forma geral o espaço público da ARU 3 da Chamusca pode ser qualificado, ao nível do estado de conservação, como bom.

Maioritariamente o pavimento existente consiste em betuminoso com passeio. Existem pavimentos em betuminoso sem passeio, betuminoso com lajetas de betão e um arruamento com calçada.

Os pavimentos em mau estado situam-se no início da Rua do Barreiro. Relativamente aos pavimentos em médio estado, são ao nível dos arruamentos sem passeios que necessitam de manutenção.

CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

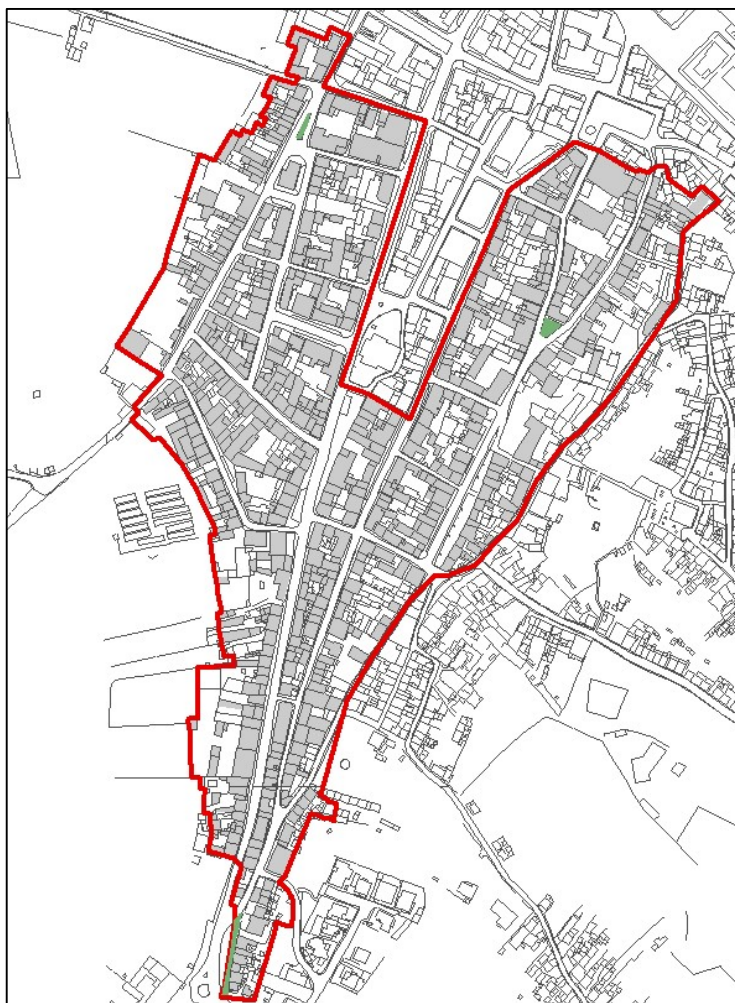
A hierarquia viária e a circulação no interior da ARU 3 da Chamusca, caracteriza-se por Rede Estruturante e Distribuição Principal através da Rua Direita de São Pedro (EN 118) enquadrando-se os restantes arruamentos na Rede de Acesso Local.

Ao nível do estacionamento, a sua distribuição é incoerente e não uniforme, fazendo-se ao longo dos arruamentos, paralelamente aos passeios, ocupando parte da via pública

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E DE LAZER

Ao nível de equipamentos públicos a ARU 3 da Chamusca possui 5 equipamentos, nomeadamente o estaleiro da Câmara Municipal de Chamusca, Junta de Freguesia, o Centro de Convívio- Juntanima; o Clube Columbófilo e o Teatro de Bolso, dispersos pelos quarteirões 6, 7 e 8.

Relativamente aos espaços verdes, os mesmos encontram-se dispersos pela ARU 3 e são de pequena dimensão.



Planta 13: Espaços verdes

05.7 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- Num universo de 394 edifícios, 54 estão em mau estado e 31 edifícios em péssimo estado;
- Existem 68 edifícios totalmente desocupados sendo que de um total de 462 frações existem 83 desocupadas;
- Uso é tendencialmente habitacional: 68,2%, não existe qualquer edifício de utilização turística.
- Arrendamento inexpressivo correspondendo a 5% das unidades, valor muito abaixo da média nacional que é de 19%.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- População com idade superior aos 65 anos a representar cerca 25%, e população entre os 25 até aos 64 anos 53%. Necessidade de criar condições para manutenção da população jovem na vila.
- Cerca de 41% da população encontra-se ativa, menos de metade, o que também é fator de preocupação.
- Os sectores de atividade estão distribuídos da seguinte forma: Terciário (ex: prestação de serviços) é o principal sector de atividade, 61%, seguindo-se o Secundário (ex: indústria, construção civil) com 37% e por último o Primário (ex: agricultura, pecuária, silvicultura) com 3%.

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- Energias renováveis quase inexistentes;
- Espaço público maioritariamente em bom estado e estacionamento não delimitado.

05.8 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGTHS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
Teatro de Bolso, equipamento cultural e de lazer localizado no centro da vila Oferta de espaços infraestruturados Existência de incentivos fiscais de apoio a processos de recuperação Juntanima- Aproveitamento do saber dos idosos e preservação das tradições e identidade territorial local.	Perca do poder de compra em geral, afetando os comércio de pequena dimensão, gerando muitas frações de comércio/serviços desocupadas. Progressivo abandono de edifícios que leva a estados de ruína e descaracterização da envolvente, assim como elevado número de terrenos vazios.
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	THREATS / AMEAÇAS
Exploração Turística Aproveitamento de terrenos vazios para a criação de bolsas de estacionamento e pequenas hortas urbanas. Reabilitação de edifícios em mau estado de conservação, para serem colocados no mercado de arrendamento, dado o dinamismo deste.	Separação física da ARU pela EN 118 EN 118- Falta de alternativa à Estrada Nacional que se encontra sobrecarregada de trânsito Dificuldades económicas e escassez de emprego poderão levar a população jovem a sair da vila da Chamusca.

05.9 GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

RECOMENDAÇÕES PARA O EDIFICADO NA ARU-3 DA CHAMUSCA

Considerando que alguns dos edifícios da ARU-3 da Chamusca merecem especial cuidado, pois para além do seu valor individual, têm valor enquanto conjunto arquitetónico. Alterações na traça primitiva e características do edificado podem resultar na sua descaracterização e iminente perda de significado histórico e cultural. Para estes edifícios especificamente, apresentam-se recomendações particulares que de seguida se apresentam.

COBERTURA E CHAMINÉ

1. A cobertura deve estar alinhada e em conformidade com as que lhe são contíguas, evitando coberturas planas;
2. Na recuperação de telhados deve utilizar-se, sempre que possível, telha igual à pré-existente ou de características semelhantes (cor e forma), evitando chapas metálicas;
3. Não descuidar/negligenciar o aspeto da chaminé, mantendo-a pintada ou caiada;
4. Sempre que possível, manter a chaminé na parte posterior da cobertura.

FACHADA

1. Manter a geometria / harmonia das fachadas, evitando descontinuidades;
2. Não alterar dimensões dos vãos e guarnecimentos;
3. Evitar ocultação de vãos;
4. Não usar revestimentos / cores dissonantes das demais.

OUTROS ELEMENTOS

1. Optar por portadas interiores em vez de portadas exteriores;
2. Optar por caixilharias em madeira ou alumínio lacado em vez de alumínio à cor natural ou anodizado;
3. Não instalar caixas de estores no exterior dos vãos;
4. Não instalar ductos, cabos elétricos / telecomunicações ou outros elementos nas fachadas principais, integrá-los em calhas técnicas na fachada posterior, ou preferencialmente, pelo solo.
5. Nas fachadas principais na envolvente à Praça de Touros é de evitar a instalação de elementos dissonantes tais como estendais, palas, toldos e aparelhos AVAC. Estes últimos devem ser fixados nas fachadas posteriores, estando sempre que possível ocultos na cobertura ou em divisão própria;
6. Não pintar nem envernizar cantarias de pedra.

CATALOGAÇÃO DAS PRINCIPAIS PATOLOGIAS E PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

O levantamento das anomalias da construção é um processo que envolve técnicos especializados em diversas áreas e implica a realização de testes e ensaios, o que pode resultar num processo complexo e moroso. O diagnóstico visual é um dos métodos utilizados e permite reconhecer as anomalias bem como as suas causas prováveis. Exposto isto, apresenta-se uma síntese da análise patológica realizada na área de reabilitação urbana 3 da Chamusca, identificando os problemas mais frequentes detetados na construção local e propondo a sua solução ou sugerindo a sua ocultação.

1 | CAPILARIDADE

Anomalia: Humidade que ascende do solo para as paredes exteriores ou pavimentos. Causa degradação dos revestimentos e torna-os suscetíveis a ataques biológicos na área afetada.

Causa: Presença de água ao nível das fundações, proveniente de lençóis freáticos ou de acumulação de águas pluviais. O incorreto isolamento da laje e das fundações permite que a água se infiltre nas paredes e pavimentos.

Proposta de resolução: Se possível escavar o terreno junto às paredes exteriores, remover o reboco degradado e aplicar reboco com características hidrófugas ou impermeabilizante líquido. O terreno junto às fachadas deve apresentar uma configuração que permita escoar as águas pluviais, de preferência incluindo um sistema de drenagem que garanta o devido afastamento das paredes afetadas pela humidade. Se o problema persistir, pode optar-se por ocultá-lo construindo paredes em gesso cartonado, ou outro material, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

Se o problema de capilaridade se manifestar também no pavimento, deve retirá-lo, impermeabilizar pelo interior essa área e voltar a aplicá-lo.

2 | FLORESCÊNCIAS

Anomalia: Cristalização de sais solúveis presentes nos materiais de construção que se manifestam pelo aparecimento de manchas, normalmente de cor branca (eflorescências) ou pelo descasque e desprendimento de revestimentos, comumente denominado de salitre (criptoflorescências).

Causa: A cristalização dos sais é resultante de reações químicas quando estes estão na presença de água proveniente de infiltrações, de humidades ou das próprias características higroscópicas dos materiais. No caso das eflorescências o fenómeno dá-se à superfície do material, quando os sais entram em contacto com o ar exterior, e no caso das criptoflorescências o mesmo acontece, mas no interior do material.

Proposta de resolução: As manchas resultantes das eflorescências são relativamente fáceis de eliminar, contudo o problema continuará até que se elimine pelo menos um dos componentes da reação: os sais ou a água. Se o problema se dever a infiltrações simples de resolver, o afastamento da água solucionará a anomalia. A eliminação dos sais, por sua vez, será mais complexa, visto que seria necessário a remoção do material afetado.

Também neste caso poderá optar por ocultar a anomalia, construindo paredes pelo interior, ligeiramente afastadas das pré-existentes.

3 | INFILTRAÇÕES

Anomalia: Infiltração de água na construção que causa a degradação de revestimentos e elementos estruturais.

Causa: A falta de manutenção resulta muitas vezes na perda de impermeabilidade da construção, que afeta particularmente as estruturas de adobe. Grande parte das infiltrações detetadas são consequência de problemas ao nível da cobertura e degradação dos vãos.

Quando a origem da infiltração está relacionada com a cobertura, a causa pode dever-se a telhas partidas, danificadas ou soltas; ao sistema de escoamento de águas entupido que propicia a acumulação de águas pluviais; à degradação dos elementos de remate da cobertura (muretes, beirado);

Os vãos danificados permitem a infiltração de água devido à degradação das argamassas que seguram a caixilharia, a danos na própria caixilharia ou a vidros partidos.

Proposta de resolução: Se a infiltração for na cobertura, deve proceder-se à substituição de elementos danificados ou em falta nos telhados, no caso dos vãos, à reparação das caixilharias e vidros e reaplicação das argamassas.

Se a infiltração resultou num ataque biológico, deve proceder à sua remoção recorrendo a produtos antifúngicos.

4 | ENVELHECIMENTO E DEGRADAÇÃO NATURAL DOS MATERIAIS

Anomalia: Desgaste dos revestimentos e desagregação das argamassas, exposição de aparelhos e materiais. Infiltração. Instalação de ninhos de aves, crescimento de plantas e proliferação de fungos.

Causa: Falta de manutenção e envelhecimento natural dos materiais, exposição aos agentes atmosféricos e raios UV, ataques biológicos, retenção de água nas irregularidades dos materiais, perda de estanquidade à água.

Proposta de resolução: Manter a cobertura e respetivo sistema de drenagem de águas limpo, evitando ataques biológicos e a acumulação de detritos que dificultem o escoamento das águas pluviais, levando à sua infiltração.

Fazer a renovação dos revestimentos como é o caso da tinta ou da cal com a devida frequência, visto que estes cumprem a função de proteger o tosco da parede contra os fatores externos. As estruturas de adobe são particularmente problemáticas se ficarem expostas.

Em caso de reparações nas argamassas e revestimentos optar por técnicas e materiais tradicionais cujo desempenho esteja comprovado.

5 | PODRIDÃO DAS MADEIRAS

Anomalia: A utilização de madeira nas construções levantadas é sobretudo em estruturas de coberturas, de pisos intermédios e nas caixilharias dos vãos. As anomalias mais frequentes consistem no aparecimento de manchas brancas ou castanhas, na alteração da consistência da madeira, presença de insetos / fungos e perigo estrutural.

Causa: A madeira apesar de ser um material orgânico de excelência para uso na construção possui duas vulnerabilidades: a sua exposição a água e a ataques biológicos.

As madeiras expostas à humidade podem ser atacadas por bactérias que, apesar de não causarem grandes danos, facilitam o posterior ataque de fungos.

Os fungos alimentam-se da madeira e originam podridões, normalmente detetáveis pelo aparecimento de manchas e pela consistência seca, húmida ou mole, consoante o fungo responsável pelo ataque.

Outro dos responsáveis pelos problemas frequentes da madeira é o ataque de insetos, como as térmitas e os carunchos que causam danos graves, especialmente quando estão em fase de larva.

Nos elementos de madeira utilizados no exterior, como é o caso das caixilharias de portas e janelas, a elevada exposição aos raios ultravioletas e a águas pluviais aliadas à falta de manutenção são uma das causas principais das anomalias. O envelhecimento natural de materiais como as tintas de revestimento e as argamassas da guarnição expõem a madeira aos agentes externos.

Proposta de resolução: Tendo em conta que os fungos necessitam de humidade acima dos 20% para se desenvolverem, controlar a humidade pode evitar a sua proliferação.

Para impedir a deterioração da madeira por ataques biológicos deve efetuar-se o tratamento curativo da superfície ou, caso necessário, em profundidade (injetável) dos elementos de madeira.

Para efetuar a reparação de caixilharias de madeira deve, em primeiro lugar, proceder-se à substituição dos elementos demasiado degradados, sua reposição e fixação de elementos soltos ou folgados. De seguida, deve lixar-se uniformemente os elementos de madeira de forma a remover restos de tinta e

verniz, efetuar o seu tratamento com produtos adequados, garantindo a sua imunização, e por fim proceder à aplicação de tinta ou verniz.

6 | INCOMPATIBILIDADE DE MATERIAIS

Anomalia: Empolamento de tintas e queda de rebocos.

Causa: Não permeabilidade dos revestimentos, impedindo que hajam trocas gasosas entre a construção e a atmosfera e reações químicas entre constituintes dos materiais;

Proposta de resolução: Deve proceder-se à remoção dos materiais mais recentes que se revelem incompatíveis e recorrer a técnicas tradicionais de desempenho já testado.

Tendo em conta os principais tipos de estrutura dos edifícios levantados, aconselha-se a utilização de argamassa à base de cal para rebocar estruturas de adobe e alvenarias de pedra.

7 | CONDENSAÇÃO

Anomalia: Aparecimento de manchas e fixação de fungos e má qualidade do ar interior.

Causa: Deficiente ventilação dos espaços interiores por inexistência ou insuficiência de vãos, não se realizando a renovação de ar necessária no interior dos espaços. Pode também dever-se a um uso desadequado das construções.

Proposta de resolução: Instalar um sistema de ventilação mecânica forçada no caso de não ser possível abrir vãos que assegurem a ventilação natural.

MELHORAMENTO DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E PREVENÇÃO DE ANOMALIAS

A par das anomalias anteriormente apresentadas e tendo em conta alguns problemas constatados pelos técnicos, achou-se pertinente fazer uma exposição de medidas que devem ser adotadas de forma a melhorar as condições de habitabilidade e conforto.

1 | PERDAS ENERGÉTICAS

Para melhorar as condições de conforto e minimizar as perdas energéticas, deve garantir-se o isolamento térmico e acústico da habitação. É importante ter em conta que o isolamento deve ser contínuo, sempre que possível, evitando pontes térmicas. A maior parte das perdas energéticas é feita pela cobertura, pelo que deve isolar principalmente esta área.

2 | QUALIDADE DO AR

Garantir a ventilação dos espaços interiores evitando a condensação que conduz a problemas de humidade e proliferação de fungos. Em áreas interiores onde não existam vãos ou estes se revelem insuficientes para efetuar a renovação do ar, deve instalar-se um sistema mecânico de ventilação forçada.

A correta ventilação dos espaços interiores permite também ter um melhor desempenho térmico, sobretudo no Verão, quando existe necessidade de arrefecimento.

3 | MANUTENÇÃO DAS CANTARIAS DE PEDRA

Não limpar as cantarias de pedra com recurso a ácidos ou materiais abrasivos. Deve optar-se pelos métodos mais simples de escovagem ou com jacto de água de baixa pressão.

No caso de existirem fissuras nas pedras, estas devem ser preenchidas com pastas existentes no mercado para o efeito, o mesmo é válido para fixar fragmentos soltos.

4 | BENEFICIAÇÃO DAS ESTRUTURAS DE MADEIRA EM COBERTURAS

Se fizer obras ao nível da estrutura em madeira, reforçar as ligações entre os elementos das asnas com ferragens adequadas e no caso de substituição de elementos que liguem com as paredes, garantir o isolamento entre os componentes de madeira e os materiais das alvenarias/aparelhos das paredes.

5 | MELHORAMENTO DO DESEMPENHO DOS VÃOS

Se substituir as caixilharias dos vãos, optar por vidro duplo; Existem também produtos no mercado que permitem instalar uma segunda folha para tornar as janelas duplas, beneficiando das mesmas vantagens.

PARTE II

06 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

06.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município da Chamusca optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As opções estratégicas da área de reabilitação 3 da Chamusca são:

- **DINAMIZAÇÃO E INCENTIVO À ATIVIDADE ECONÓMICA**
com o objetivo de evitar o despovoamento da vila e Aa recuperação do edificado devoluto;
- **PROMOÇÃO DA COESÃO SOCIAL E TERRITORIAL**
com o objetivo de reforçar laços inter-geracionais e promover ligações com o concelho.

06.2 PROGRAMA DE OPERAÇÃO

1º RUA DIREITA SÃO PEDRO/EN-118

Rua Direita São Pedro/EN-118 – Reperfilamento e tratamento urbanístico da via entre o troço compreendido entre o cruzamento da Rua Direita de São Pedro com a Rua Visconde de Santa Margarida e a Rua Norberto Pedroso.

2º RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE

Arranjo do Espaço Público por forma a criar condições de recuperação das caldeiras danificadas (provocada pelo crescimento da raiz das árvores).

3º INCENTIVO À REABILITAÇÃO PRIVADA

- Dar prioridade aos casos de intervenções urgentes e aos casos cujos edifícios se encontram em péssimo e mau estado de conservação;
- Divulgação dos incentivos fiscais e outros apoios bancários aos privados.

06.3 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir da aprovação da Assembleia Municipal.

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

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

06.4 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 3 da Chamusca terá um **modelo de gestão misto**:

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

Os investimentos de iniciativa municipal – **RUA DIREITA SÃO PEDRO/EN-118, RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE**.

06.5 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito temporal	1-1-2008 a 31-12-2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa <u>subida de 2 níveis de intervenção</u>
IMI	Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	Isenção na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de 30% dos encargos, até ao limite de 500€
IRS	Mais-valias à taxa de 5% aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de 5% decorrente de arrendamento
Taxas vistoria	Redução: 75% na vistoria inicial - 33,75 € e 50% na vistoria final - 67,50 €.
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

Quadro 17: Benefícios fiscais

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

IMT

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

IRS

São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

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

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

FUNDOS INVESTIMENTO | IRC e IRS

Ficam **isentos de IRC** os rendimentos de qualquer natureza obtidos por **fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre **1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012** e pelo menos **75 %** dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os **rendimentos** respeitantes a unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na **fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %**, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b) As entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25 % por entidades residentes. [ponto 2, art.º 71 EBF]

O **saldo positivo** entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos **fundos de investimento** referidos no n.º 1 é tributado à **taxa de 10 %** quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. [ponto 3, art.º 71 EBF]

DEFINIÇÕES

'**Ações de reabilitação**' - as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

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



Quadro 18: Níveis

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos **2 níveis acima do atribuído** antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

FICHA DE AVALIAÇÃO



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico _____ número da ficha _____

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _____ N.º de unidades do edifício _____ Época de construção _____ Tipologia estrutural _____ N.º de divisões da unidade _____ Uso da unidade _____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 6 =	_____
2. Cobertura	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
6. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
7. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de fumo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
22. Tectos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
23. Escadas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	☐	☐	☐	☐	☐	☐	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações _____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis _____

Índice de anomalias

(a) _____
(b) _____
(a/b) _____

Exemplo: Na vistoria inicial é atribuído o **nível 3 – médio**, a pós a intervenção de reabilitação terá de subir para o **nível 5 – excelente**.

Caso isso não aconteça, terá de subir pelo menos **um nível**, para o **4 - bom** e conseguir **outro nível** pela avaliação funcional e de desempenho.

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção;
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade;
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **Um nível pela avaliação física** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.**

AVALIAÇÃO FUNCIONAL E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- ☐ Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- ☐ Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- ☐ Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- ☐ Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta.

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- ☐ Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- ☐ Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- ☐ Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- ☐ Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- ☐ Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto;
- ☐ Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- ☐ Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- ☐ Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Cumpre / Não cumpre 1 critério por tema, acrescido por mais 2 temas.

ATRIBUIÇÃO DE ____ NÍVEL (0 OU 1)

TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Considera-se que os terrenos expectantes/vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.

Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento.

Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

GUIA DE APOIO À REABILITAÇÃO

O município da Chamusca disponibiliza um Guia de Apoio à Reabilitação a todos os proprietários e investidores que pretendam efetuar operações de reabilitação urbana, de acordo com o mencionado no ponto 05.9 do presente documento.

APOIO A OBRAS PARA ESTRATOS SOCIAIS DESFAVORECIDOS

De acordo com o **Regulamento para Apoio a Estratos Sociais Desfavorecidos do Município de Chamusca**, publicado através do aviso n.º 5408/2015 de 11 de maio, o Município da Chamusca define conforme disposto no número 1 do artigo 20º, que na área da habitação os apoios a prestar são, designadamente:

- “a) Apoio em materiais de construção para a recuperação de habitações degradadas do próprio;
- b) Apoio em materiais de construção para a adaptação da habitação a residentes com deficiência / mobilidade reduzida. Neste caso a habitação pode ser do próprio ou arrendada. Na última situação é exigida declaração de autorização do proprietário não impeditiva do apoio.”

06.6 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

1 | RUA DIREITA SÃO PEDRO/EN-118

As principais características desta obra serão:

Promotor: Câmara Municipal de Chamusca

Local: Troço Rua Direita São Pedro/EN-118

Objetivo: Reperfilamento e tratamento urbanístico da via no troço compreendido entre o cruzamento da Rua Direita de São Pedro com a Rua Visconde de Santa Margarida e a Rua Norberto Pedroso, que possui um estrangulamento viário e a pavimentação em mau estado de conservação. A via encontra-se descaracterizada e sem apresentação/enquadramento paisagístico.

Prevêem-se os seguintes trabalhos:

- Demolição dos elementos estranguladores atualmente existentes, nomeadamente, passeios, lancis e pavimentos, e iluminação pública, etc;
- Reperfilamento da via com a reabilitação de lancis e pavimentos;

Estimativa orçamental: 41.125,00 € + IVA

Para efeito de cálculo foi considerado o reperfilamento da via 1645m2. Preço estipulado de reperfilamento da via a 25€/m2.

Ano de implementação: 2017-18

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Chamusca, Infra-estruturas de Portugal, Fundos Comunitários/Nacionais, Portugal 2020, entre outros (se adequado/disponível).

2 | RUA MOUZINHO DE ALBUQUERQUE

As principais características desta obra serão:

Promotor: Câmara Municipal de Chamusca

Local: Rua Mouzinho de Albuquerque

Objetivo: Arranjo do Espaço Público por forma a criar condições de recuperação das caldeiras danificadas (provocada pelo crescimento da raiz das árvores).

Prevêem-se os seguintes trabalhos:

- Demolição das atuais caldeiras e pavimento imediatamente adjacente;
- Alargamento das caldeiras e nova pavimentação;

Estimativa orçamental: 7.000,00 € + IVA

Para efeito de cálculo foram consideradas a reabilitação de 20 caldeiras. Valor unitário da caldeira 350.00€.

Ano de implementação: 2017-18

Fontes de financiamento: Câmara Municipal de Chamusca, Fundos Comunitários/Nacionais, Portugal 2020, entre outros (se adequado/disponível).

06.7 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

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

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

Nos fundos europeus do Portugal 2020 está prevista uma verba de 500 milhões de euros para a reabilitação urbana.

Para a NUT II (Lezíria do Tejo) o Inalentejo no seu PO Alentejo 2020, prevê uma verba de cerca de 101 milhões.

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

FINANCIAMENTO MUNICIPAL

As Grandes Opções do Plano para 2017 dota para os investimentos municipais a realizar no âmbito da Regeneração Urbana cerca de 705.000,00 €. Futuramente, o Município irá decidir quais os montantes a afetar para os investimentos previstos para a operacionalização da estratégia de reabilitação da ARU-3.

FUNDO JESSICA

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

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

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € (aproximadamente);
- Spread variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado);
- Financiamento tem de ser utilizado até 31 de Dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

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

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

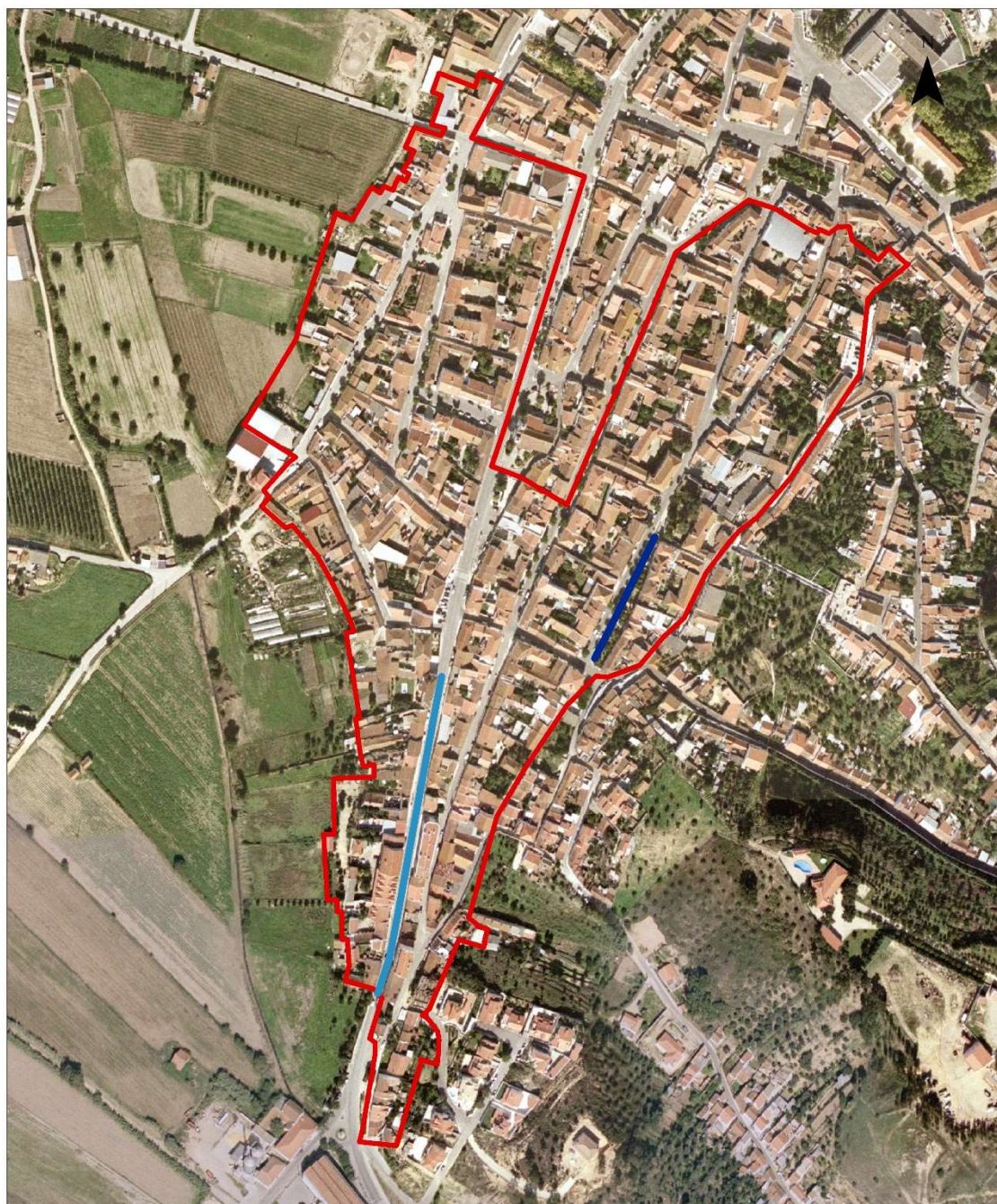
Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

O município efetuou uma candidatura no âmbito do quadro estratégico comum 2014-2020 para a substituição da iluminação existente por iluminação de LED.

06.8 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

	Projetos	Promotor	Área de Intervenção	Usos	Orçamento (Estimativa €)	Ano	Fonte Financiamento
PÚBLICO	Rua Direita São Pedro/EN 118	Município da Chamusca	1.645,00 m ²	Espaço público	41.125,00 €	2017-2020	Financiamento Municipal/Nacional/Comunitário e/ou outros
	Rua Mouzinho De Albuquerque	Município da Chamusca	20 un	Espaço público	7.000,00 €	2017-2020	Financiamento Municipal/Nacional/Comunitário e/ou outros
PRIVADO	Intervenções Péssimo e Mau estado conservação	Proprietários Privados	12.589,00 m ²	Habitacional e outros	8.590.284,00 €	2015-2030	Capitais próprios, Crédito Bancário e Fundo de Eficiência Energética

Quadro 19: Síntese de projetos



Planta 14: Planta síntese de intervenção

06.9 ENTIDADE GESTORA

O **município da Chamusca** assumirá as funções de entidade gestora da ARU 3 da Chamusca, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o **município de Chamusca** irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, mantém o **município da Chamusca**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU 3 da Chamusca, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;

- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- a) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- c) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- d) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- e) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

GLOSSÁRIO

«**Área de reabilitação urbana**» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

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

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

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

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados.

[DL 159/2006]

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

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

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

«**Reabilitação urbana**» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

ANEXOS

Anexo 1 | Peças Desenhadas - Plantas