SRU Lezíria do Tejo

LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

azambuja

Município

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana 2 - Azambuja

Documento elaborado em Agosto 2015

ÍNDICE

PARTE I 3
01 | INTRODUÇÃO 3
02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 2 7
03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO 12
04 | METODOLOGIA DE TRABALHO 16
05 | LEVANTAMENTO 18
05.1 EDIFICADO 18
05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL (Censos) 38
05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE 41
05.4 ESPAÇO PÚBLICO 43
05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES 50
05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS 51
PARTE II 52
06 | DIAGNÓSTICO 52
06.1 CRUZAMENTO DE DADOS 52
06.2 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO 56
06.3 ANÁLISE SWOT / FOFA 57
PARTE III 58
07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO 58
07.1 ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA 58
07.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS 60
07.3 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO 60
07.4 PRAZO DE EXECUÇÃO 61
07.5 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU 61
07.6 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS 62
07.7 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO 66
07.9 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO 72
07.10 ENTIDADE GESTORA 74
ANEXOS 78

PARTE I

01 | INTRODUÇÃO

ENQUADRAMENTO DA ARU 2 DE AZAMBUJA 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.

O Município de Azambuja tem desenvolvido vários esforços no âmbito da reabilitação, nomeadamente:

- O Programa Pólis, em Azambuja, decorreu entre 2004-2008, repartiu-se em seis fases, com um custo de cerca de 8 milhões de euros, financiado a 55% por verbas comunitárias a fundo perdido, cujas principais obras foram: substituição e redimensionamento das redes de abastecimento de água e de águas residuais domésticas e pluviais; reordenamento do trânsito, requalificação do Campo da Feira, criação do Jardim Urbano Dr. Joaquim A. Ramos, do Jardim da Quinta da Areeira, e das rotundas localizadas nas entradas Poente e Nascente da vila;

Foto 1: Remodelação de infraestruturas

Foto 2: Rotunda nascente

Foto 3: (Antes) Antigas oficinas do Município

Foto 4: (Depois) Criação do jardim Dr. Joaquim Ramos

Foto 5: (Antes) Antigo Campo da Feira

Foto 6: (Depois) Reordenamento urbano do Campo da Feira

- Arranjo da Praça dos Imperadores, em Manique do Intendente, realizado em 2002, que a tornou num espaço pedonal sem circulação viária, pela repavimentação com calçada e colocação de obstáculos à entrada de cada eixo;

- Reordenamento da Rua 25 de Dezembro, em Vale Brejo, freguesia de Aveiras de Cima, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais e execução de passeios;
- Reordenamento da Rua 25 de Abril, em Maçussa, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais, substituição dos pavimentos e implementação de medidas para a acalmia do trânsito (lombas redutoras de velocidade);
- Empreitadas integradas na candidatura "Projeto Integrado de Regeneração Urbana da Azambuja";
- Reordenamento urbano do Largo da República, em Aveiras de Cima.

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.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) decidiu criar a LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM (LT-SRU).

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT. Esta foi fundada em 2009 e atualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

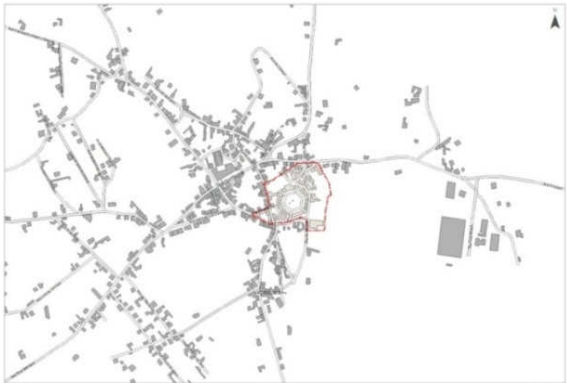
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

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

- Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja aprovada a Delimitação a 27 de junho de 2013, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 2 de agosto de 2013. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 1 foi presente a Reunião de Câmara de 9 de Julho de 2013, onde se deliberou aprová-lo e submetê-lo a apreciação pública – Proposta 20/P/2013. A abertura do período de discussão pública e o respetivo modo de participação foram divulgados nos termos previstos no n.º 3 do artigo 77.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), nomeadamente através do Edital n.º 782/2013 publicado na 2.ª série do DR de 2 de Agosto de 2013, no sítio do Município na internet e o Programa encontrou-se disponível para consulta na Unidade de Atendimento Público nos dias anunciados. Durante este período não foram recebidos quaisquer reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento. Será presente na reunião de câmara de dia 21 de Abril de 2015 e, caso se delibere nesse sentido, seguirá para a Assembleia Municipal de 28 de Abril de 2015;
- Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja, aprovada a Delimitação a 12 de dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 3 de janeiro de 2013;
- Área de Reabilitação Urbana 3 de Manique do Intendente, aprovada a Delimitação a 12 de dezembro de 2012, em Assembleia Municipal e entrada em vigor com publicação em Diário da República a 3 de janeiro de 2013.

Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja

Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja



Planta 3: Área de Reabilitação Urbana 3 de Manique do Intendente

02 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU 2

LOCALIZAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 2 de Azambuja, com 9.0 hectares, integra a Vila de Azambuja, sede de concelho e distrito de Lisboa, dista cerca de 50 km de Lisboa e 26 km de Santarém.

A Vila de Azambuja é o maior aglomerado do concelho, com cerca de 8 230 residentes nesta freguesia e constitui o núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

A área de reabilitação é delimitada a norte pelas propriedades na Rua Victor Coutinho da Costa, Travessa do Matadouro e Rua da Olaria, a sul pela Estrada Nacional 3, Rua Doutor Joaquim Vilela e Rua Engenheiro Moniz da Maia, a Este pela Rua de Trás da Igreja e Rua Boavida Canada e a Oeste pela Rua de Trás dos Quintais.

A ARU integra parte da zona antiga e consolidada, como espelha o património arquitetónico de grande valor destacando-se a Igreja Matriz da Azambuja (Igreja da Nossa Senhora da Assunção) e o Pelourinho Manuelino, património classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 516/71, de 22 de novembro e pelo Decreto n.º 23122, de 11 de outubro de 1933, respetivamente.

Esta área apresenta uma malha urbana do tipo orgânica, de ruas estreitas, becos e escadinhas, fruto de um desenvolvimento ao longo dos séculos e adaptando-se ao terreno, que se desenvolve em encosta com exposição a sul.

Foto 9: Ortofotomapa de enquadramento e localização (Fonte: GoogleEarth)

ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

"As origens da vila de Azambuja perdem-se no tempo. De acordo com alguns historiadores do séc. XVIII, a localidade já existia na época romana com o nome de Oleastrum, cujo significado é zambujeiro embora não confirmado por muitos escritores da antiguidade.

Após a invasão dos muçulmanos em 711, da era cristã, terá sido ocupada pelos Árabes, que a designam como Azambuja, cujo significado é "Oliveira Brava". Este nome terá sido, provavelmente, atribuído pelos árabes em resultado da fundação de uma nova localidade onde existiam oliveiras bravas ou então devido à restauração de uma antiga povoação conquistada pelos muçulmanos aos cristãos, logo após a invasão da Península Ibérica por Tariq em 711.

Depois da tomada de Santarém e de Lisboa, 1147, por D. Afonso Henriques, Azambuja terá sido povoada ou repovoada por francos passando a ser chamada de Vila Franca. Estes cruzados deveriam fazer parte de uma das armadas que se dirigia à Terra Santa, mas que tentaram a sua sorte na Península Ibérica, na luta contra os muçulmanos. Por razões desconhecidas, esse povoamento acabou por fracassar, conduzindo-o ao seu abandono.

Em 1200 D. Sancho I doa a então Vila Franca (hoje Azambuja) a D. Rolim de Moura, filho de D. Rolim de Moura, e a todos os flamengos presentes e futuros, concedendo-lhe o primeiro foral. Como se deduz na Carta de Doação, Azambuja já era povoada, e a sua concessão tinha como objetivo legalizar e definir claramente essa ocupação.

Esta designação manter-se-á até o início do séc. XIII, altura em que foi substituída pelo topónimo Azambuja, tal como confirma a carta de doação da Azambuja, concedida por D. Afonso II a D. Rolim em 1218.(…)"[1]

"(…) Terra senhorial, Azambuja foi até ao Antigo Regime, terra habitada pelas gentes trabalhadoras vivendo da terra arrendada, da pesca e dos transportes fluviais. A aristocracia nobre e clerical estava presente mas ausente, ou seja, não vivia mas era possidente. De ofícios de mão-limpa, só o oficialato e desde D. Dinis pelo menos e com certeza desde D. João I até D. João III, os mesteres judeus e mouros". Esta secular forma administrativa e vivencial configurou uma certa urbanidade, peculiarmente denotada por uma certa horizontalidade física e simbólica.

[1] in página on-line da Câmara Municipal de Azambuja, História do Concelho de Azambuja, Câmara Municipal de Azambuja, 2012.

A horizontalidade física e simbólica construtiva em toda a massa urbana nivelada seria até ao século XVIII, cortada pela igreja Matriz na Praça, pelo paço medieval do donatário, no Paço, e pela grande superfície do palácio de família do Provedor das Lezírias, na rua Direita.

Nem a Domvs Mvnicipalis, nos seus dois pisos atarracados, o térreo ocupado pela cadeia e pelos oficiais militares e o segundo pela administração local, sobressaía no conjunto.

Num comentário analítico ao urbanismo de Azambuja, em sentido histórico, diremos que as principais vias estruturantes correm paralelas ao Tejo, cortadas por travessas de ligação em rampa ou degraus, como forma de vencer os declives topográficos do relevo natural. São vias estreitas, mas abertas para a imensidão da lezíria. Forma empírica e ao mesmo tempo sábia, na adaptação geográfica, em adaptabilidade climática e conforto térmico, e no aproveitamento dos materiais construtivos, localmente disponíveis. Independentemente dos recursos económicos, sempre parcos nos estratos populares, somos hoje herdeiros de uma experiência urbanística peculiar, que faz do núcleo habitacional mais antigo de Azambuja, um conjunto harmoniosamente dimensionado, peculiarmente orientado e orientador. Descreveria, desde cedo, a simbólica circular dos percursos processionais, saíssem eles da Matriz ou da Misericórdia.

Só é possível interpretar conjuntamente a urbanidade e o património urbano da vila de Azambuja, tendo em conta três grandes fatores, dois de ordem natural e um de natureza social. O primeiro, a que as teorias da Geografia Humana chamam de fator repulsivo, ou determinismo geográfico, tem a ver com a morfologia natural – a lezíria sujeita a cheias incontroláveis que tudo destruíam, mas também fertilizavam e potenciavam a sobrevivência, desaconselhavam o estabelecimento humano; este fator explica a traça urbana com tendência para a expansão longitudinalmente paralela ao rio e sempre no sentido nascente – poente numa primeira fase: em sentido contrário ao elemento repulsivo, numa segunda fase, em sentido contrário à condicionante, para norte neste caso, bem visível nos processos mais recentes de urbanização. O outro fator, foi mais facto que fator e condicionou mais o urbanismo que a urbanidade. A acreditar nos relatos coevos, o terramoto de 26 de Janeiro de 1521, além da lamentável catástrofe humana que foi, propiciou a renovação construtiva.

Se a Azambuja medieval sucumbiu, a tendência humana para reconstruir no mesmo local, não terá alterado o perfil anterior, mas renovou as estruturas habitacionais. O terceiro fator de ordem social, mais propriamente socioeconómico, prende-se com as alterações no regime liberal do século XIX. Começa a emergir uma nova classe de terra tenentes nas elites locais. O lavrador abastado, rendeiro das rendas das propriedades aristocráticas da nobreza, compra a esta as terras, porque os títulos nobiliárquicos não dão de comer a uma nobreza descapitalizada. São estes novos membros abastados da lavoura e do

comércio, a nova elite dirigente que construirá a sua residência em função do seu estatuto social, configurando a urbanidade como "espaço público". Não opta pelo palacete isolado que ninguém vê. Instala-se nas ruas principais onde por todos são vistos os seus teres e haveres. Pontuando a malha medieval construída e restaurada no século XVI, vão aparecer belos exemplares arquitetónicos, pontuados pela linguagem revivalista do neoclássico, com um contido barroquismo decorativo impressionista, em moda no século XIX, datas testemunhadas nas bandeiras em ferro fundido das portadas. Motivados pelo impacto egocêntrico ou impressão causada no outro, o novo estatuto social e poder económico, do qual mantêm o impulso, dão corpo com o potencial icónico de representação social, esconjurando imagens arcaicas do desejo coletivo pela utopia social, patenteada na profusão decorativa da azulejaria parietal. Aceitando a ideia romântica de Nação e de progresso, associam-na a representações sociais do passado. (…)[2]

Já na última metade do século XX e desde a instalação das primeiras indústrias no eixo Vila Nova da Rainha - Azambuja, assistiu-se à diminuição da importância da atividade agrícola, sendo cada vez menos os trabalhadores a dedicarem-se a este sector. A população residente em Azambuja é cada vez mais constituída por trabalhadores dos sectores secundário e terciário.

Paralelamente, verificou-se a expansão acelerada da malha urbana, primeiro para norte e poente e mais tarde e com menor intensidade, para nascente desta zona, considerada o "núcleo antigo de Azambuja". A criação destes novos fogos, mais adaptados às expectativas da população, veio propiciar o fenómeno de esvaziamento deste núcleo e o crescimento das áreas de expansão, verificando-se, em certa medida, o denominado "efeito donut", à semelhança de praticamente todos os aglomerados populacionais que verificaram crescimento populacional durante este período em Portugal.

Em resultado destas alterações assistiu-se à deslocalização da centralidade social e comercial da Vila para poente - da Praça do Município para o Rossio - sendo a área mais a nascente do "núcleo antigo de Azambuja" a mais afetada pelo denominado "efeito donut", questão a que não será alheio o facto de esta área ser mais acidentada, possuir piores condições de acesso e um cadastro mais fracionado que a área mais a poente.

O núcleo antigo da Vila de Azambuja foi intervencionado, entre 2004 e 2008 no âmbito do Programa Polis de Azambuja, cofinanciado por fundos comunitários. Este programa abrangeu a totalidade da Vila e para além de a dotar de novas redes de abastecimento de água, de esgotos e de águas pluviais, teve

[2] In «A Urbanidade como Identidade. Descobrindo os lugares da "memória" - À Descoberta de Azambuja», PEREIRA, J.

ainda como objetivo qualificar o espaço público urbano, tendo mesmo criado novos espaços de recreio e lazer, como é caso do jardim urbano de Azambuja.

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO NA ARU 2 DE AZAMBUJA

A Igreja Matriz (ou Igreja de Nossa Senhora da Assunção)

Classificada como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 516/71, 22 de novembro.

Localização: junto à Praça do Município.

Pelourinho de Azambuja

Classificado como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 23 122, de 11 de outubro de 1933.

Localização: Praça do Município.

Foto 10: Igreja Matriz

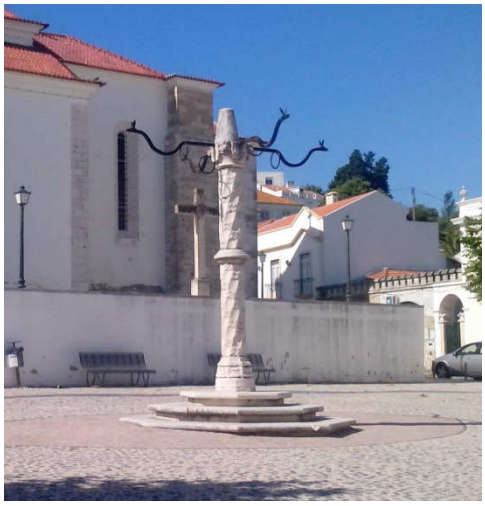


Foto 11: Pelourinho de Azambuja

03 | ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO

1 | REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU2 que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo com uma área publicada em Diário da República e, por outro, atribuir, desde logo, alguns benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado.

Após a aprovação do Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá observar este diploma, conjugando-o com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, uma vez que o mesmo introduz algumas especificidades no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas.

2| REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO

O 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 infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

3 | REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

Publicado em Diário da Republica através do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

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, o PROT OVT define as estratégias de base territoriais para o desenvolvimento do Oeste e Vale do Tejo, das quais se destacam:

4.1 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.”

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

4.2.1 "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";

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

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

4.3.1 "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)

ORDENAMENTO

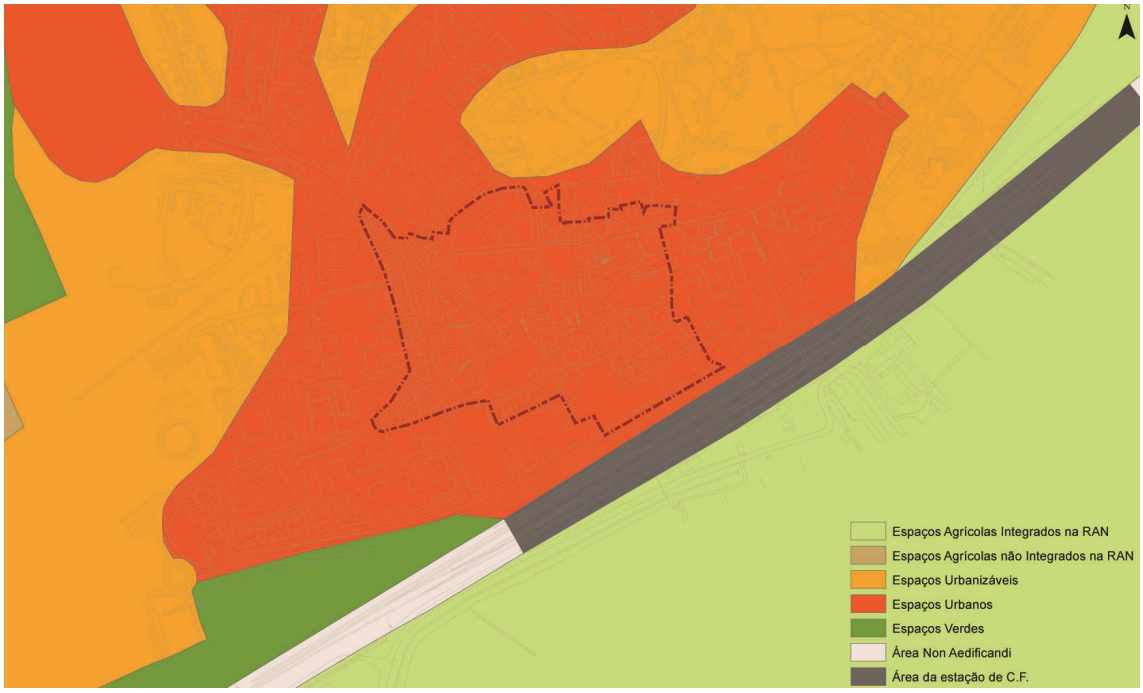
A ARU 2 encontra-se na sua totalidade, classificada como **Espaço Urbano** de aglomerado do tipo A.

O artigo 29.º do regulamento do PDM determina que, em aglomerados urbanos do tipo A, a construção, reconstrução ou ampliação dos edifícios nas áreas urbanas fica sujeita às seguintes regras:

1) As construções em lotes devolutos ou integrados na malha urbana ficam sujeitas às regras definidas no artigo 28.º, sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no n.º 2 deste artigo;
2) O espaço urbano fica sujeito às seguintes regras:
    a. As construções integradas em loteamentos e ou planos de pormenor destinadas à habitação, comércio, serviços, indústrias e equipamentos ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
        i. Densidade bruta máxima – 50 fogos/ha;
        ii. Índice bruto máximo de construção – 0,4;
        iii. Número máximo de pisos – quatro;
        iv. Infraestruturas – água: ligação à rede pública; esgotos: ligação à rede pública.

O artigo 28.º do regulamento do PDM determina que nas malhas urbanas dos aglomerados existentes deverá a renovação ser sujeita às seguintes regras:

1) A construção deverá ser precedida de plano de pormenor, de forma a garantir a continuidade do tecido e atender à relação com a área construída na envolvente e à rede de arruamentos existentes;
2) Na ausência de plano de pormenor, deverão ser respeitadas as regras seguintes:
    a. Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou aqueles que venham a ser fiados pela Câmara Municipal;
    b. Seja mantida a cércea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e volumetria da envolvente.



Planta 4: Extrato da planta de ordenamento do PDM (vetor)

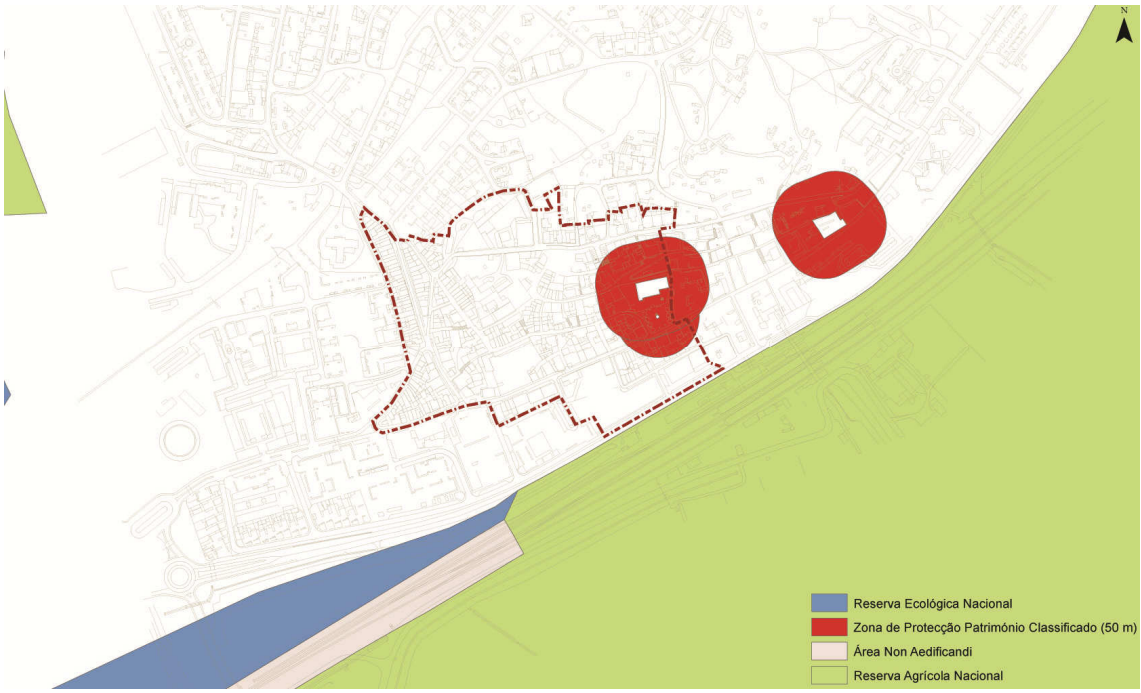
CONDICIONANTES

De acordo com a planta de condicionantes do Plano Diretor municipal, articulada com o artigo 8.º do regulamento do mesmo plano, na ARU 2 devem respeitar-se os condicionamentos decorrentes do regime de proteção do património edificado:

1. Igreja Matriz de Azambuja, situada junto à Praça do Município – classificada como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 516/71, de 22 de novembro;
2. Pelourinho de Azambuja, situado na Praça do Município – classificado como imóvel de interesse público pelo Decreto n.º 23122, de 11 de outubro de 1933.

As áreas de proteção em causa abrangem a envolvente do respetivo imóvel até 50 metros, contados a partir dos seus limites.

Ainda de acordo com a mesma planta verifica-se que a ARU 2 confronta a sul com a Estrada Nacional n.º 3, classificada no Plano Rodoviário Nacional como "Outras estradas", estando por isso sujeita à faixa de servidão *non aedificandi* de 20 metros, contados a partir do eixo de via, conforme determina o Decreto-lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.



Planta 5: Extrato da planta de condicionantes do PDM (vetor)

04 | METODOLOGIA DE TRABALHO

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

FASE 1 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público decorreu entre janeiro e junho de 2014.

Este foi executado por uma equipa de 4 técnicos superiores do município de Azambuja e LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM.

A metodologia adotada foi a caracterização de todo o edificado pelo exterior e quando autorizado pelo interior, com inquérito porta-a-porta.

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

Foi criada uma base de dados Access onde está concentrada toda a informação, subdividida em 3 níveis: propriedade; edifício e unidade. (ver quadros na página seguinte)

FASE 2 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

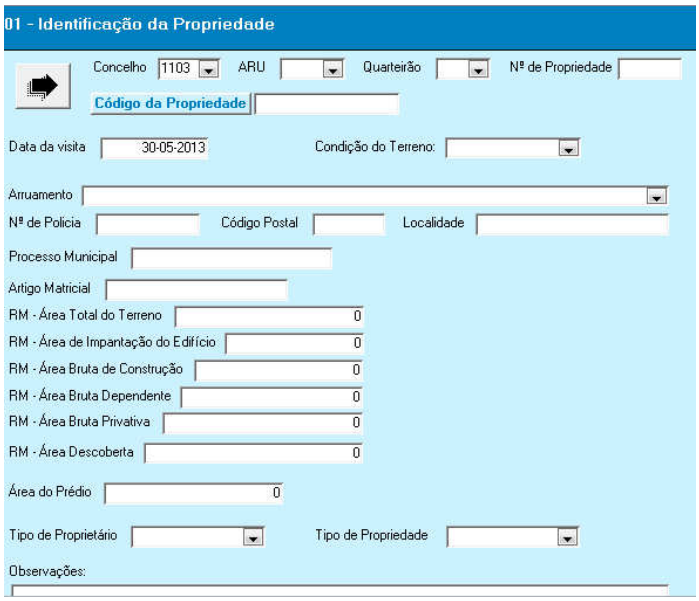
De maio a agosto de 2014, iniciou-se uma fase exaustiva de tratamento de dados, pesquisa de processos municipais para complementar informação de campo, definição de temas a abordar (ex.: usos, arrendamento, desocupação, risco de segurança, classificação patrimonial, etc.), cruzamento de temas, análise SWOT, elaboração de plantas temáticas e espaço público.

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

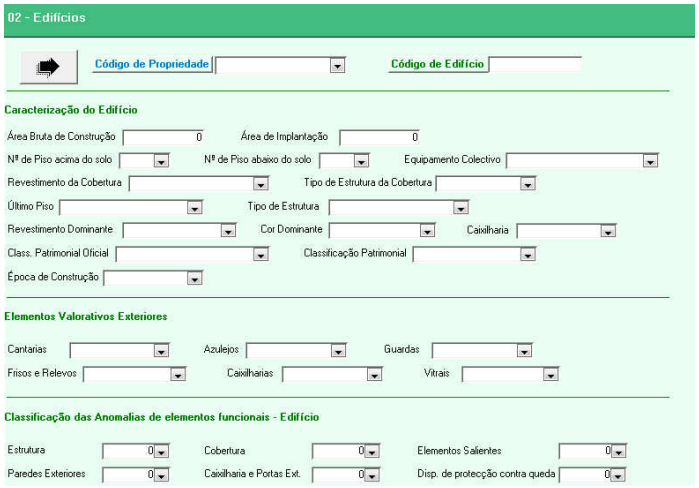
FASE 3 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

O Programa Estratégico foi apresentado e discutido com o executivo municipal em vários encontros que decorreram em outubro de 2014. Seguidamente o documento será submetido a apreciação pública, nos termos do n.º 3 do artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

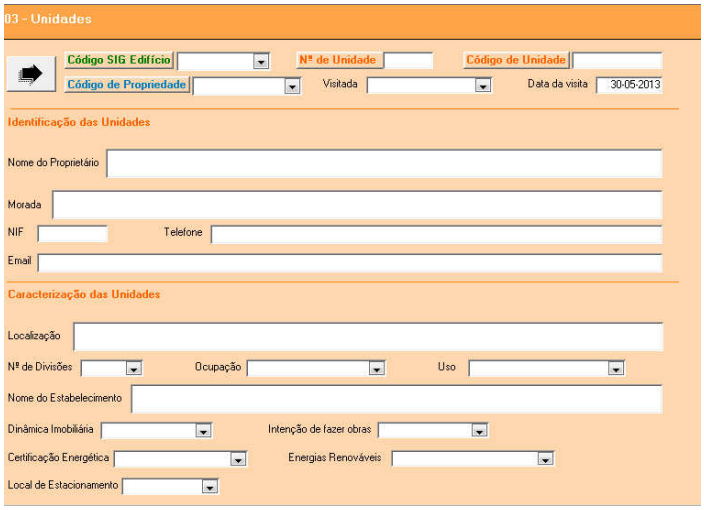
Nos termos do n.º 1 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana o Programa Estratégico é aprovado pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.



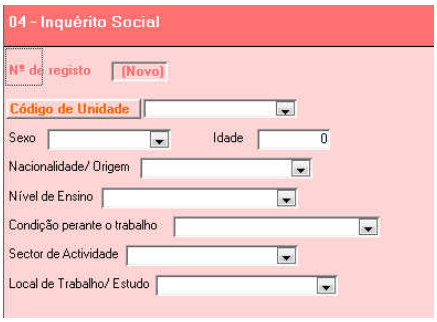
Quadro 1: Formulário para a 'Propriedade'



Quadro 2: Formulário para o 'Edifício'



Quadro 3: Formulário para a 'Unidade/Fração'



Quadro 4: Formulário para o 'Inquérito Social'

05 | LEVANTAMENTO

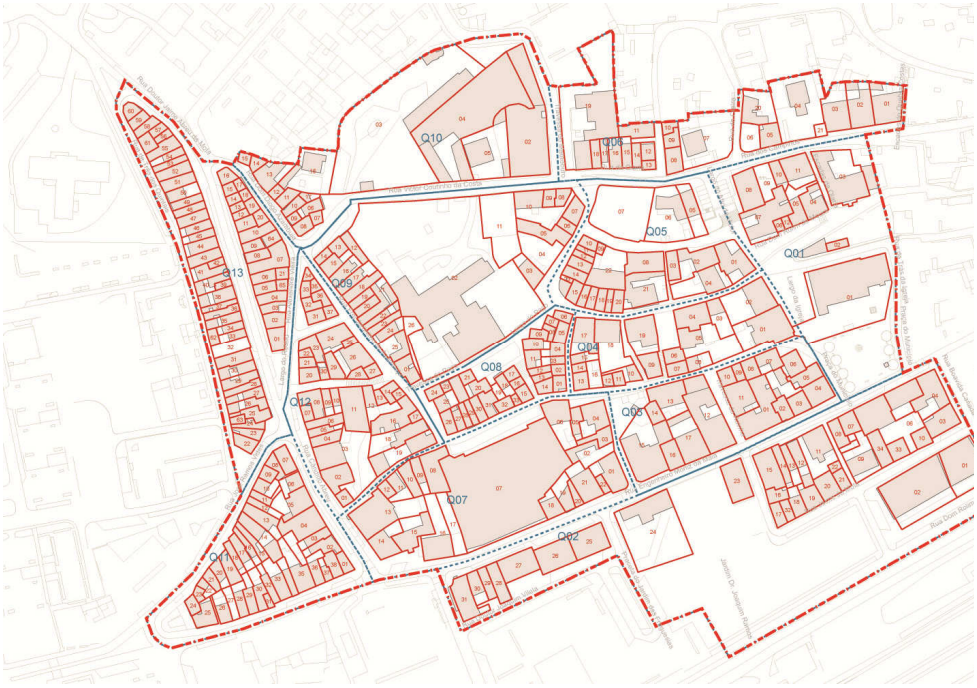
05.1 EDIFICADO

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja tem 92.079,16 m^2, é composta por 363 prédios (no levantamento, 'prédio' é designado por 'propriedade'), 398 edifícios e 616 frações/unidades, sendo que 398 são habitacionais e 218 não habitacionais. A ARU2 é tendencialmente habitacional, contudo existe um número significativo de estabelecimentos comerciais e serviços nos eixos principais: Rua Engenheiro Moniz da Maia, Rua Cândido Abreu e Largo do Rossio.

No quadro abaixo verifica-se que o **Índice de Construção é 0,91,** a área bruta de construção média por fração é de 136 m^2 e a média de número de pisos não atinge os 2.

Quanto à identificação de propriedade, foi possível obter 29% de artigos matriciais através de processos municipais e indicação de proprietários, assim como 72% do nome dos proprietários. No entanto, alguns edifícios desocupados e uma ruína ainda têm o nome e artigo matricial por identificar.



Propriedades
Edifícios

Planta 6: Delimitação de Propriedade

Nota: A delimitação de propriedade é representativa e carece de confirmação/aferição.

Quarteirões	Propriedades	Edifícios	Frações	Frações Habitacionais	Frações Não Habitacionais
1	12	11	17	14	3
2	34	35	84	50	34
3	17	24	42	21	21
4	19	19	22	16	6
5	23	24	26	20	6
6	21	29	53	37	16
7	22	22	58	34	24
8	33	32	32	29	3
9	26	27	31	25	6
10	16	23	26	14	12
11	38	41	63	33	30
12	37	41	58	38	20
13	65	70	104	69	35
Total	**363**	**398**	**616**	**400**	**216**

Quadro 5: Propriedades, Edifícios e Frações

Índice de construção (abrutaconstr/área ARU)	**0.91**
Área da Propriedade - Média	165.48 m^2
Área de Implantação – Média	99.88 m^2
Área de Logradouro - Média	55.97 m^2
Área Bruta Construção por Propriedade – Média	231.35 m^2
Área Bruta Construção por Fração - Média	136.33 m^2
Nº Frações por Propriedade - Média	1.70
Nº de Pisos - Média	1.73
Artigos Matriciais Identificados (%)	29 %
Nomes de Proprietários Identificados (%)	72 %

Quadro 6: Áreas gerais e outras informações

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Quanto ao estado de conservação dos edifícios, a ARU2 de Azambuja é caraterizada por três grupos:

- **Excelente** e **Bom**, corresponde a **78**% dos edifícios, necessitam de pouca manutenção ou nenhuma;
- **Médio**, corresponde a **15**% dos edifícios, necessitam de obras de conservação não estruturais;
- **Mau** e **Péssimo**, corresponde a **7**% dos edifícios, necessitam de obras de reabilitação profundas.

Apesar de ser uma representação pequena é importante concentrar esforços neste último grupo, evitando alastrar a degradação aos edifícios adjacentes e desvalorizando o contexto urbano.

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

Bom – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Médio – Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, 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 ocasionar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.

Péssimo - Edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica. [3]

Estado de Conservação	Nº de frações	Nº edifícios	Percentagem	Percentagem
Excelente	337	191	48%	78%
Bom	178	121	30%	
Médio	70	58	15%	15%
Mau	23	21	5%	7%
Péssimo	8	7	2%	
Total	**616**	**398**	**100%**	**100%**

Quadro 7: Estado de conservação

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

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

Foto 12: Estrutura com desagregação de elementos

[3] 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.

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

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

Foto 13: Cobertura com telhas partidas

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

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

Foto 14: Parede com desagregação de reboco

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

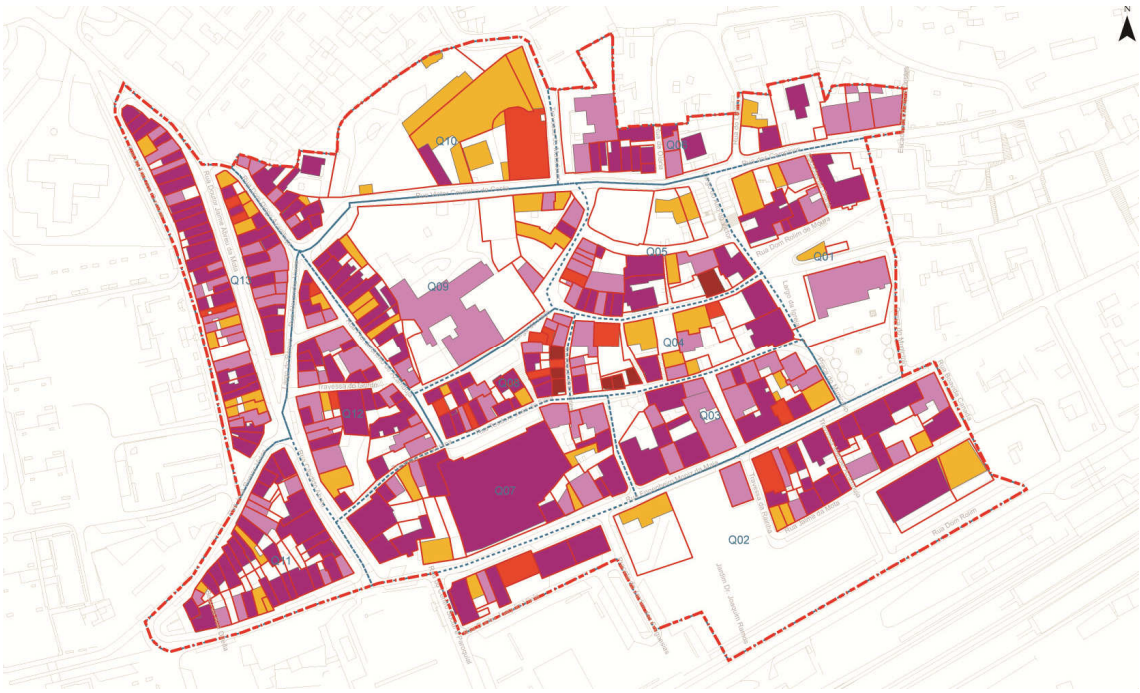
- Vidros rachados ou partidos;
- Sujidades e oxidação;
- Empenamentos;
- Caixilharia ou portas sem dispositivos de fecho;
- Caixilharia que provoca a entrada de águas no interior do edifício;
- Portas e caixilharia inoperacionais ou removidas.

Foto 15: Vão com caixilharia inexistente

Ao nível dos **Revestimentos Interiores** as principais patologias identificadas foram:

- Revestimentos com sujidades, alteração de cor ou de textura;
- Revestimentos em falta, soltos, empolados, irregulares;
- Eflorescências, humidade, ataque biológico;
- Fendilhação;
- Risco de desabamento.

Foto 16: Interior da CERCI com humidade



Planta 7: Estado de Conservação Geral

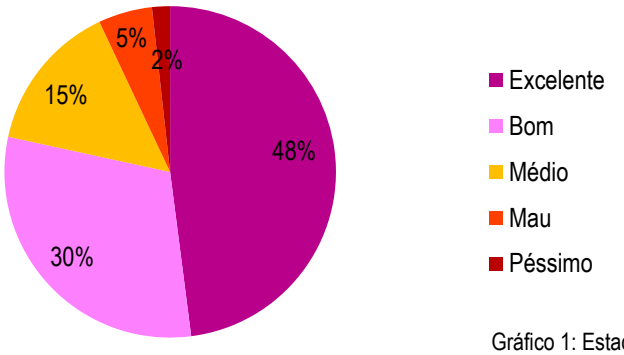


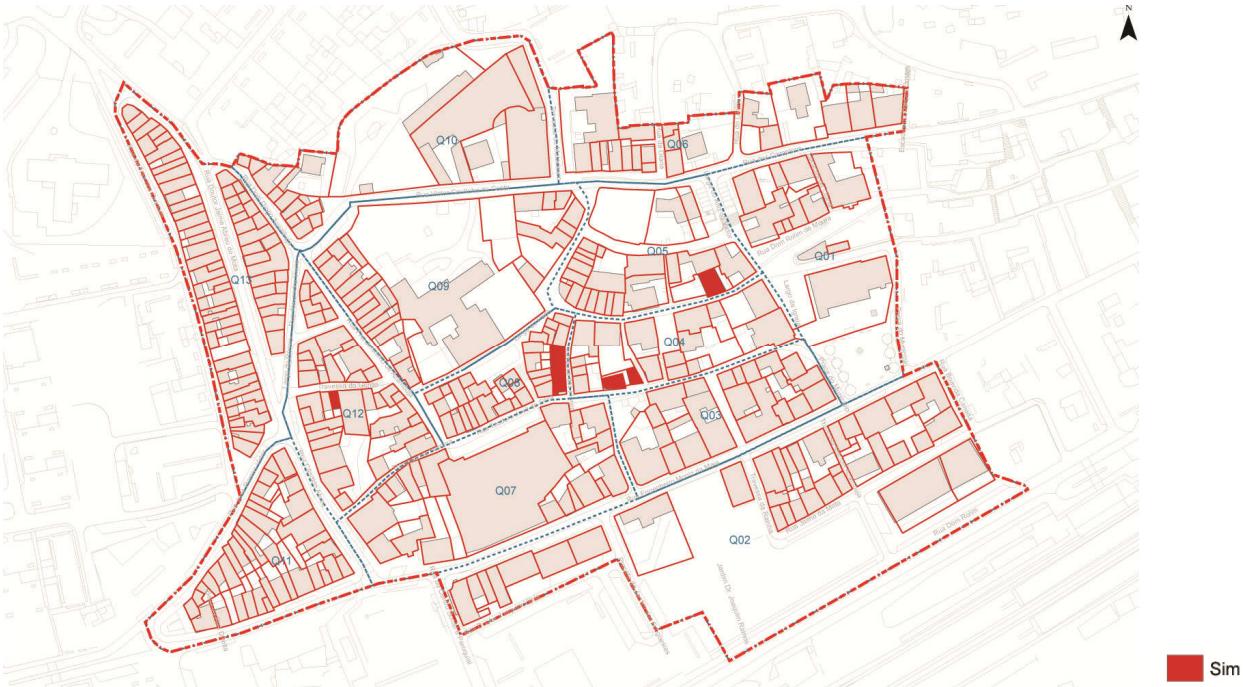
Gráfico 1: Estado de Conservação

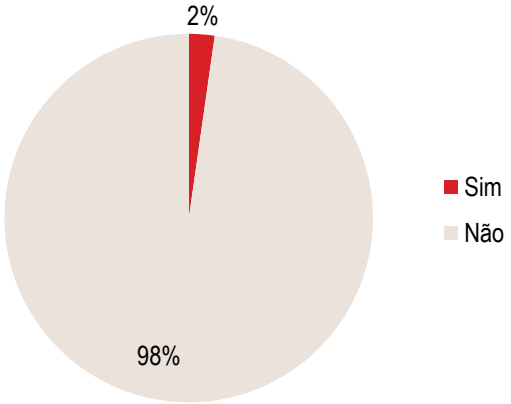
Estado de Conservação	Nº de frações	Nº edifícios	Área Bruta Construção	Custo (€/m2)	Custo Total (€)
Excelente	337	191	55.546,06	0	0
Bom	178	121	18.033,56	150	2.705.034,75
Médio	70	58	6.987,17	350	2.445.511,25
Mau	23	21	2.920,42	600	1.752.252,0
Péssimo	8	7	492,57	850	418.684,5
Total	**616**	**398**	**83.979,78 m²**	**-**	**7.321.482,5 €**

Quadro 8: Custos estimados

INTERVENÇÕES URGENTES

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja tem 9 edifícios, cujo estado de conservação ou elementos construtivos se encontram em risco de segurança (perigo de queda para a via pública) ou saúde pública (insalubridade de terrenos ou pragas).





Propriedade	Edifício	Estado de Conservação
1103_A02_Q04_10	1103_4047_10	Péssimo
1103_A02_Q04_11	1103_4047_x01	Péssimo
1103_A02_Q04_12	1103_4047_11	Péssimo
1103_A02_Q05_04	1103_4029_18	Péssimo
1103_A02_Q08_01	1103_4063_2	Péssimo
1103_A02_Q08_02	1103_4063_6	Péssimo
1103_A02_Q08_03	1103_4063_5	Mau
1103_A02_Q08_04	1103_4063_4	Péssimo
1103_A02_Q12_10	1103_4069_7	Mau
Total	**9**	**-**

Planta 8, gráfico 2 e quadro 9: Risco de segurança

RISCO DE SEGURANÇA PÚBLICA E SALUBRIDADE

Edifício: 1103_4047_10
Estado de Conservação: Péssimo
Área Bruta de Construção: 44,78 m²

- Cobertura ruiu para o interior do lote;
- Parede de alvenaria indiciando falta de coesão interna e risco de desabamento parcial.

Foto 17

Edifício: 1103_4047_x01
Estado de Conservação: Péssimo
Área Bruta de Construção: 38,62 m²

- Revestimento de cobertura com muitas telhas partidas e em falta, exigindo substituição total;
- Revestimento por pintura com destacamento generalizado e reboco em desagregação exigindo substituição total.

Foto 18

Edifício: 1103_4047_11
Estado de Conservação: Péssimo
Área Bruta de Construção: 33,07 m²

- Revestimento de cobertura com muitas telhas partidas e em falta, exigindo substituição total;
- Revestimento por pintura com destacamento generalizado e reboco em desagregação exigindo substituição total.

Foto 19

Edifício: 1103_4029_18
Estado de Conservação: Péssimo
Área Bruta de Construção: 236,98 m²

- Cobertura ruiu;
- Vãos sem proteção, janela ou portada;
- Estrutura com fendilhação extensa, podendo comprometendo a sua estabilidade.

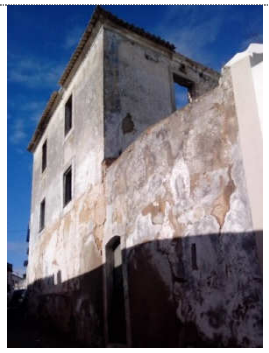


Foto 20

Edifício: 1103_4063_2

Estado de Conservação: Péssimo

Área Bruta de Construção: 48,52 m²

- Cobertura deformada parcialmente;
- Parede de alvenaria com desagregação do enchimento e destacamento do revestimento, podendo comprometendo a sua estabilidade.

Foto 21

Edifício: 1103_4063_6

Estado de Conservação: Péssimo

Área Bruta de Construção: 38,49 m²

- Cobertura ruiu para o interior do lote;
- Vãos sem proteção, janela, porta ou portada;
- Parede de alvenaria com desagregação do enchimento e destacamento do revestimento, podendo comprometendo a sua estabilidade.

Foto 22

Edifício: 1103_4063_5

Estado de Conservação: Mau

Área Bruta de Construção: 29,88 m²

- Teto em desagregação da estrutura secundária.

Foto 23

Edifício: 1103_4063_4

Estado de Conservação: Péssimo

Área Bruta de Construção: 52,11 m²

- Cobertura ruiu para o interior do lote;
- Parede de alvenaria com deformação e abaulamento, indiciando falta de coesão interna e risco de desabamento.

Foto 24

Edifício: 1103_4069_7

Estado de Conservação: Mau

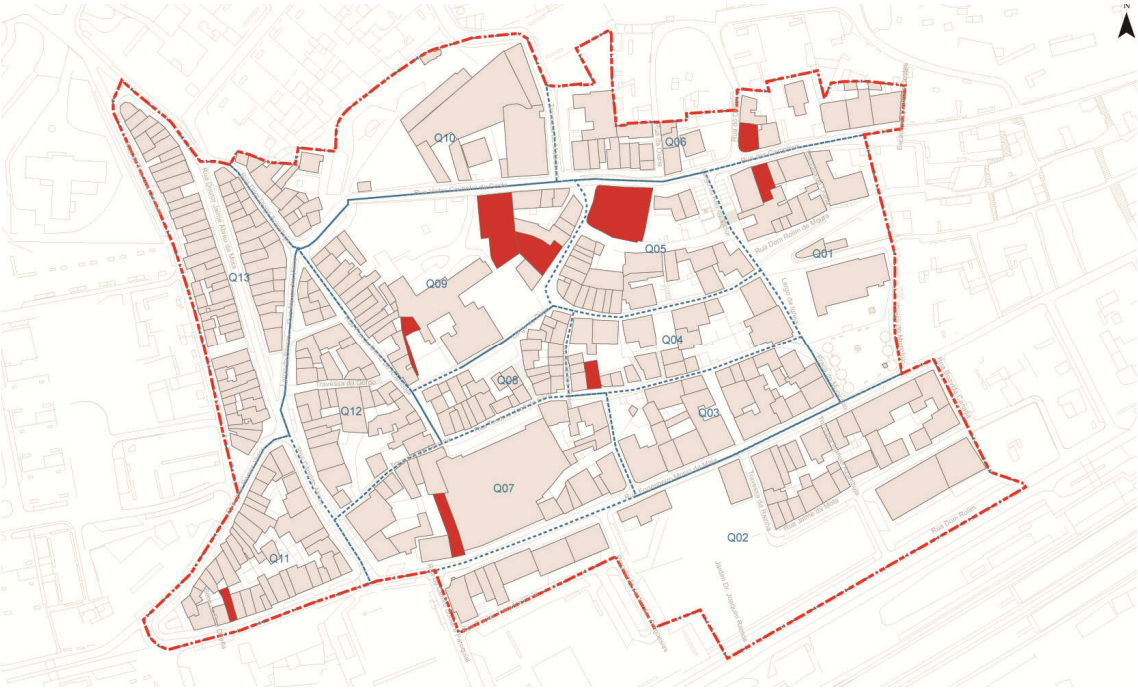
Área Bruta de Construção: 37,8 m^2

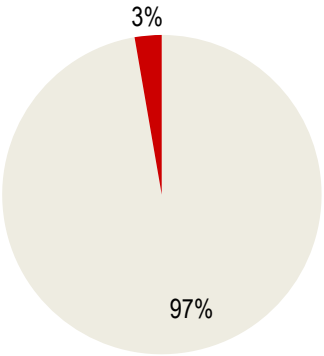
- Cobertura ruiu para o interior do lote;
- Estrutura com fendilhação extensa, não comprometendo a sua estabilidade.

Foto 25

VAZIOS URBANOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja tem 10 propriedades sem construção, que no passado foram alvo de demolição, nalguns casos só restou a fachada principal noutros procedeu-se à demolição total. Apenas 5 proprietários estão identificados e 1 com artigo matricial. A área total é 2.210,48 m^2.





Com construção
Sem construção

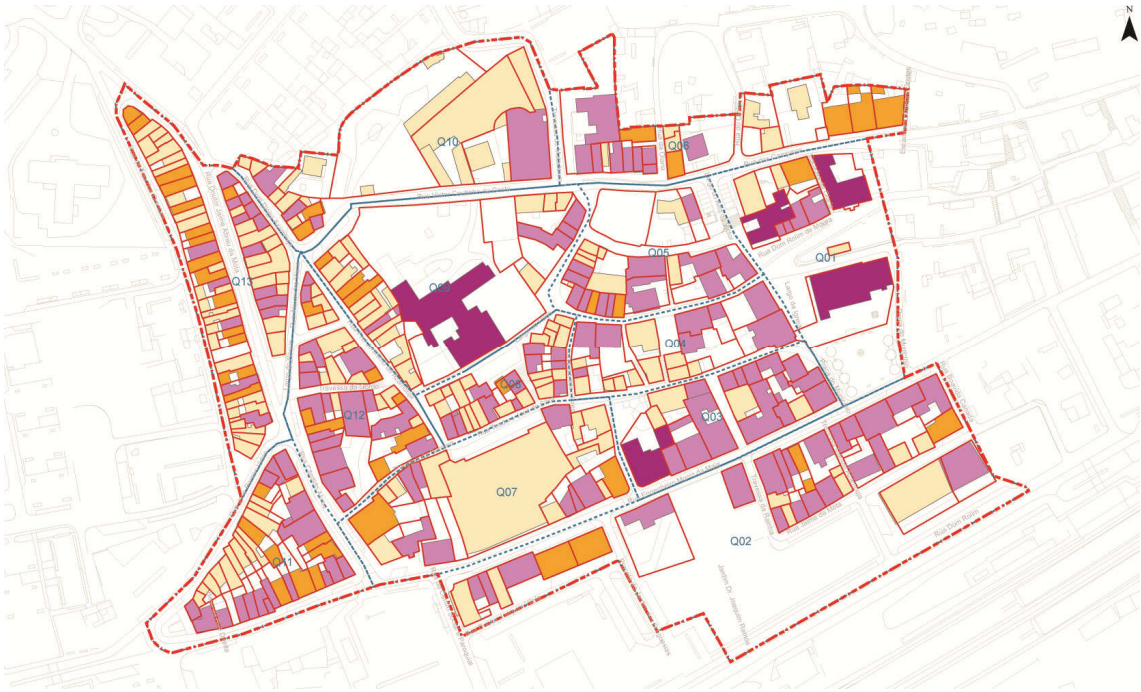
Com construção	353	97%
Sem construção	10	3%
Total	**363**	**100%**

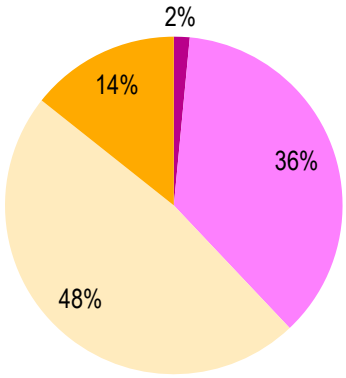
Planta 9, gráfico 3, quadro 10

Foto 26-27: Vazio urbano

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada maioritariamente por edifícios de sem relevância (48%) e acompanhamento (36%), contudo existem vários edifícios com dissonâncias a salientar (14%), seja pela falta de escala comparativamente com a envolvente ou pelos materiais de revestimento aplicados.





Notável	6	2%
Acompanhamento	145	36%
Sem relevância	190	48%
Dissonante	57	14%
Total	**398**	**100%**

Planta 10, gráfico 4, quadro 11: Classificação patrimonial

Para esta análise importa definir os campos de classificação:

Notável: Edifícios que apresentam características arquitetónicas e construtivas, representativas de uma época e/ou denotam qualidades de composição arquitetónicas de interesse, bem como um cuidado especial na seleção e aplicação de materiais de acabamento, de qualidade comprovadas;

Foto 28

Acompanhamento: Edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitetónica e construtiva notáveis, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;

Foto 29

Dissonante: Edifícios que apresentam características dissonantes, quer ao nível do próprio edifício, quer ao nível do conjunto edificado a que pertencem;

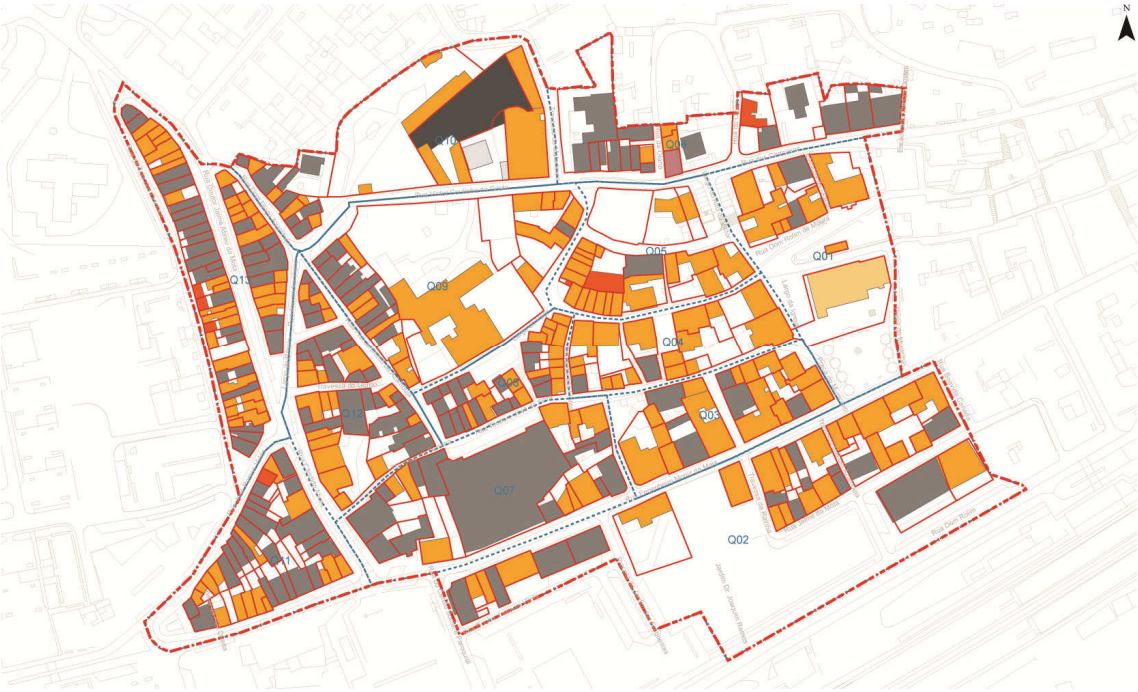
Foto 30

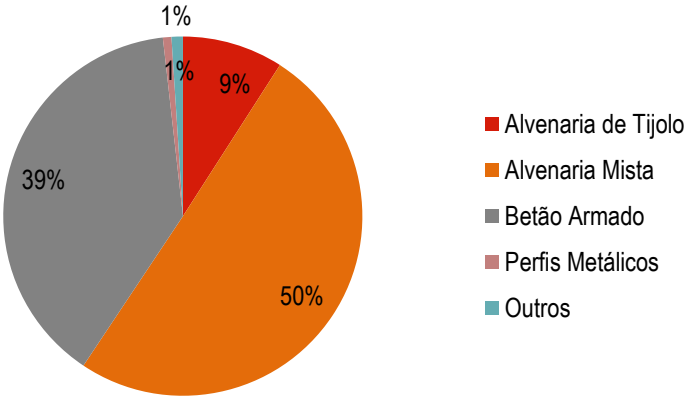
Sem relevância: Edifícios que não apresentam qualidade arquitetónica e que não apresentam características dissonantes.

Foto 31

TIPO DE ESTRUTURA

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada por diversos tipos de estrutura, sendo que a predominante é alvenaria mista de pedra irregular e tijolo maciço (50%), seguido de betão armado (39%). Verifica-se que o sistema estrutural tradicional é maioritário, no entanto, alguns necessitarão de reforço. As reabilitações ligeiras têm mantido o sistema estrutural intacto, no entanto, alguns necessitarão de reforço.





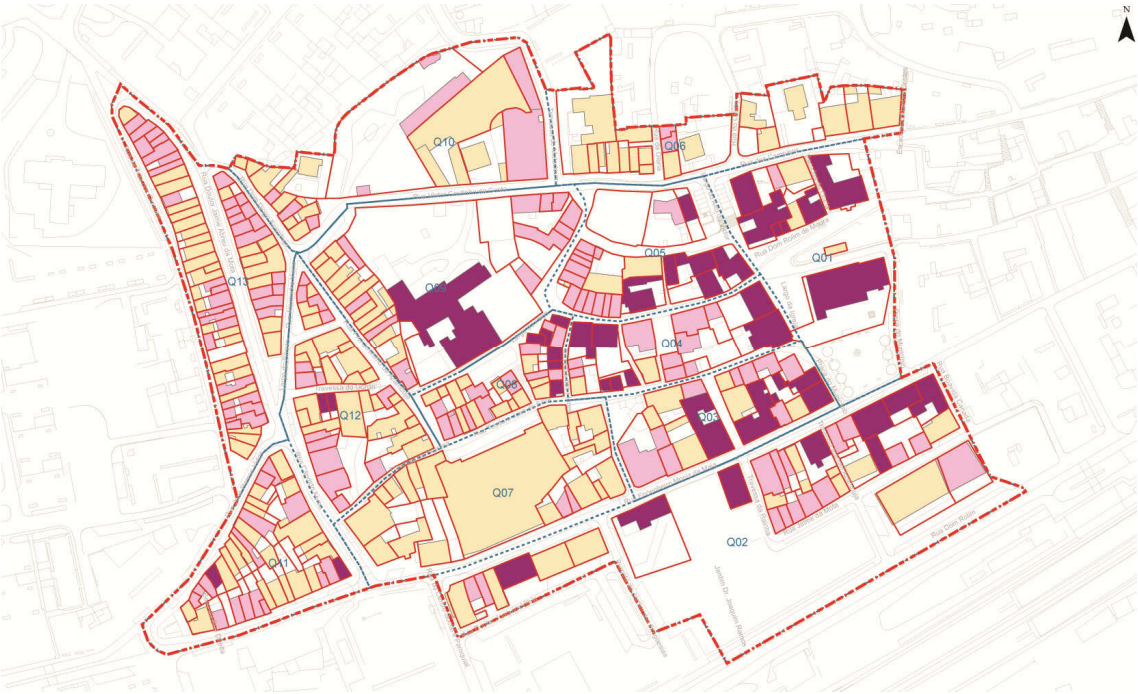
Alvenaria de Pedra	1	0,3%
Alvenaria de Tijolo	36	9,0%
Alvenaria Mista	199	50,0%
Adobe / taipa	2	0,5%
Betão Armado	154	38,6%
Hibrido	1	0,3%
Perfis Metálicos	3	0,8%
Não se aplica	2	0,5%
Total	**398**	**100%**

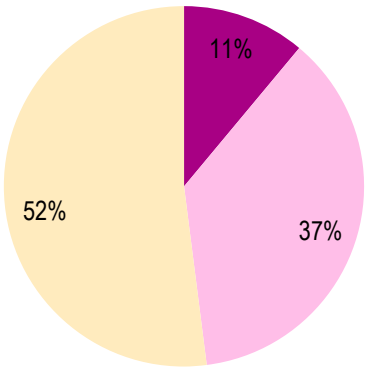
Planta 11, gráfico 5, quadro 12: Tipo de estrutura

ÉPOCAS DE CONSTRUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada maioritariamente por construção a partir dos anos 50 (52%), pelo que se depreende que já foram construídos segundo o disposto no Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, sendo em alguns casos detentores de processo de obras e licença de utilização.

Uma minoria constitui edifícios construídos até 1900 (11%), alguns de elevado valor patrimonial.





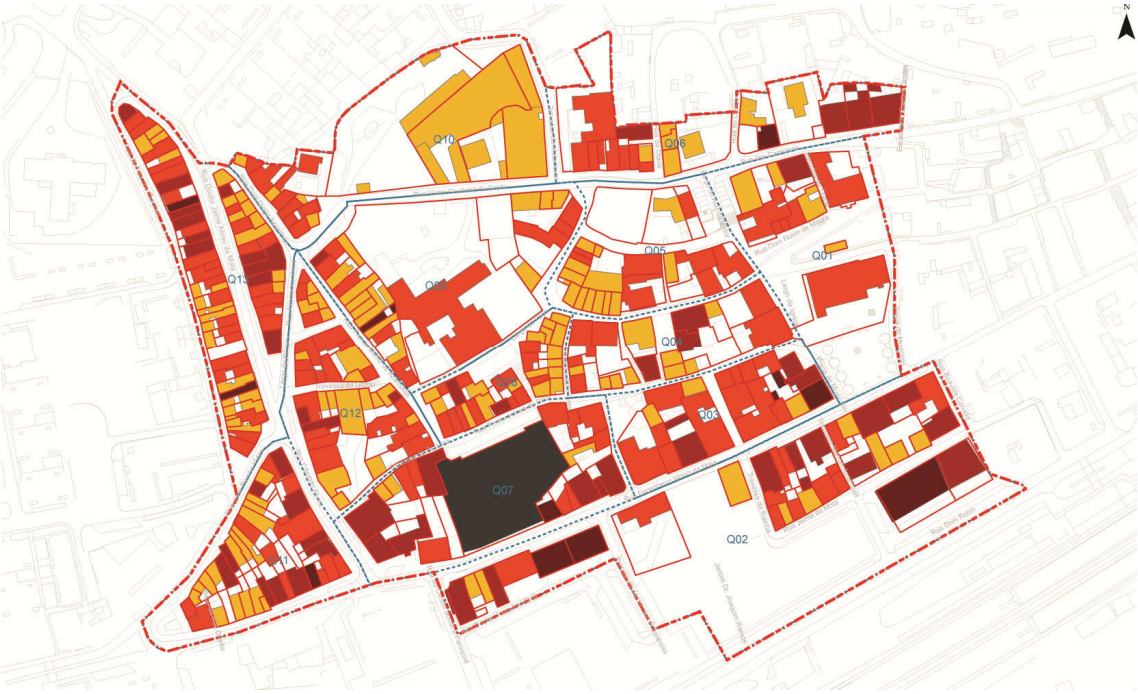
- Até 1900
- 1900 a 1950
- A partir de 1950

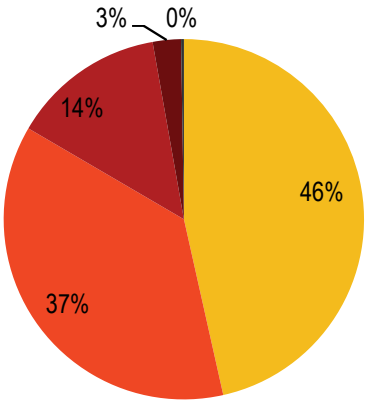
Até 1900	44	11%
1900 a 1950	147	37%
A partir de 1950	207	52%
Total	**398**	**100%**

Planta 12, gráfico 6, quadro 13: Época de construção

NÚMERO DE PISOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada maioritariamente por construções de 1 piso (46%) e 2 pisos (37%), que se distribuem por toda a área, contudo a Rua Engenheiro Moniz da Maia e a Rua Cândido Abreu concentra edifícios de 3/4 pisos.





- 1 Piso
- 2 Pisos
- 3 Pisos
- 4 Pisos
- 5 ou Mais pisos

1 Piso	185	46%
2 Pisos	147	37%
3 Pisos	55	14%
4 Pisos	10	3%
5 ou Mais pisos	1	0%
Total	**398**	**100%**

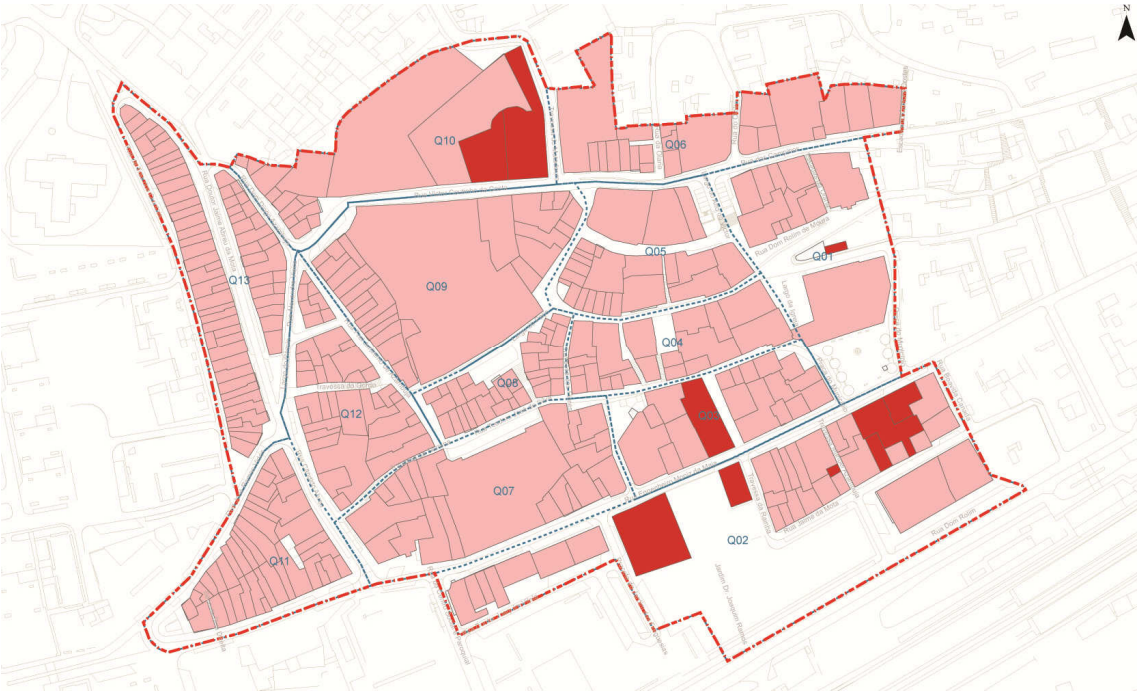
Planta 13, gráfico 7, quadro 14: Número de pisos acima do solo

Alçado indicativo – Parte da Rua Engenheiro Moniz da Maia

TIPO DE PROPRIETÁRIO

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja tem 10 propriedades (prédios) públicas (3%), todas pertencentes à **Câmara Municipal de Azambuja**, afeto a usos diversos.

Cod_Prop	Cod_SIG	Ocupação	Uso
1103_A02_Q01_02	1103_4020_2	Ocupado	Instalações Sanitárias Públicas
1103_A02_Q02_05	1103_4009_6	Ocupado	Câmara Municipal de Azambuja
1103_A02_Q02_06	1103_4009_x01	Ocupado	Câmara Municipal de Azambuja
1103_A02_Q02_22	1103_4006_2	Ocupado	Dadores de Sangue
1103_A02_Q02_23	1103_4050_10	Ocupado	Galeria Municipal (Maria Cristina Correia Gerardo da Maia)
1103_A02_Q02_24	1103_4051_14	Ocupado	Turismo, Educação e Ceja (Juventude)
1103_A02_Q02_34	1103_4004_6	Ocupado	Centro de Cultura e Desporto dos Trabalhadores da CMA
1103_A02_Q03_12	1103_4050_11	Ocupado	Habitação social
	1103_4050_7	Ocupado	Departamento de Urbanismo
1103_A02_Q10_01	1103_4085_7	Ocupado	Rancho Folclórico
	1103_4086_10	Ocupado	CERCI Formação Profissional
		Ocupado	Veterinário Municipal
		Desocupado	Antigo Matadouro
1103_A02_Q10_05	1103_4086_6	Desocupado	Lavadouros Públicos
	1103_4086_x03	**Ocupado**	**Habitação social (péssimo estado)**



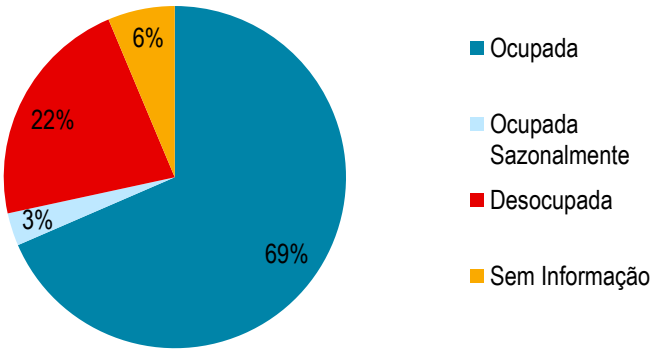
Planta 14, quadro 15: Tipo de proprietário

SITUAÇÃO DAS FRAÇÕES

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada por diversas situações quanto à sua ocupação, dispersas por toda a área, não havendo um padrão quanto à sua localização.

A maioria das frações encontra-se ocupada (69%), no entanto existe um número elevado de frações desocupadas (22%), quase o dobro da percentagem nacional, de acordo com os Censos 2011 (12%).

Não foi possível aferir o estado de ocupação de várias frações (6%), dado a ausência de residentes ou falta de informação.



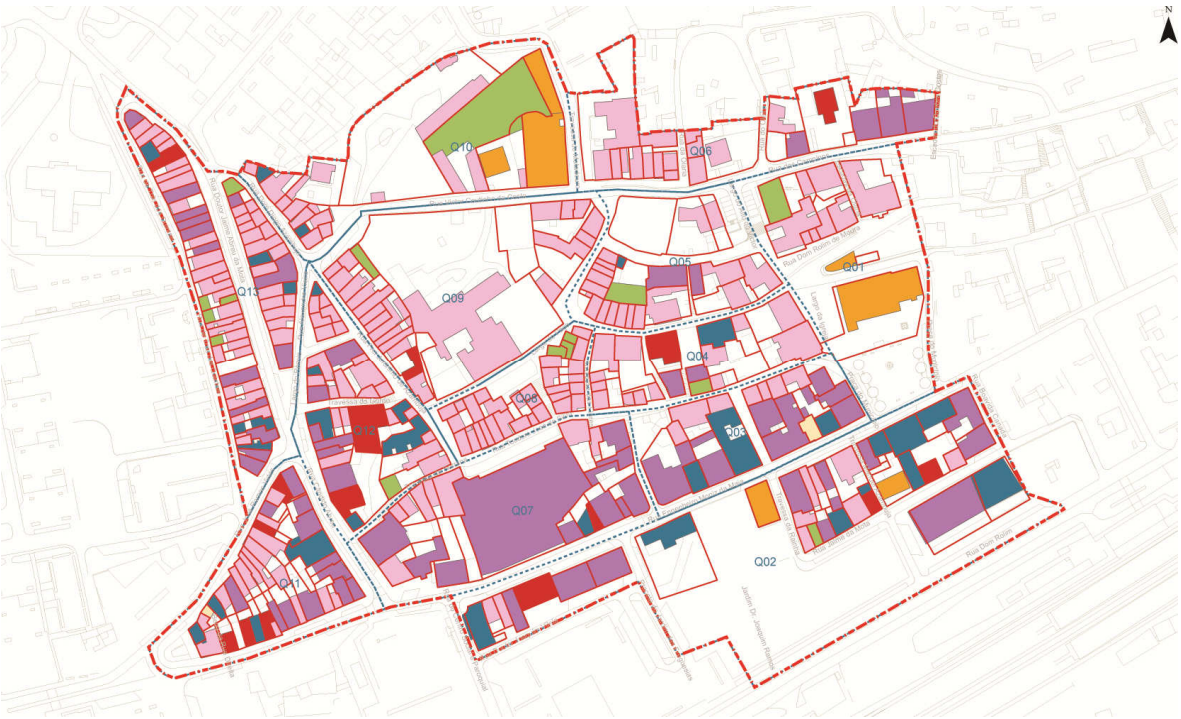
Ocupada	422	69%
Ocupada Sazonalmente	19	3%
Desocupada	136	22%
Sem Informação	39	6%
Total	**616**	**100%**

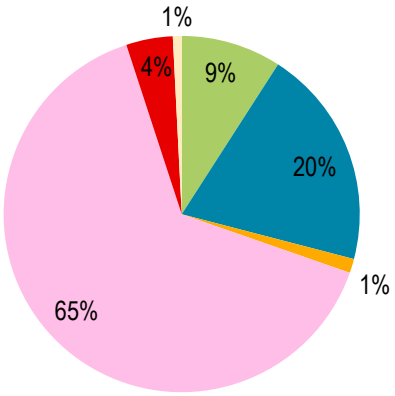
Planta 15, gráfico 8, quadro 16: Estado de ocupação

USOS

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é tendencialmente habitacional (65%), com comércio/serviços/restauração a representarem o segundo uso de maior expressão (19%). É de notar que uma parte dos armazéns/garagens se encontre associada a uma propriedade com habitação e que os usos não habitacionais se distribuem um pouco por toda a área.

Existe um pequeno centro comercial, Atrium Azambuja na Rua Engenheiro Moniz da Maia. Esta Rua e a Rua Cândido Abreu apresentam uma concentração maior de comércio e serviços.





- Armazém/Garagem
- Comércio/Serviço/Restauração
- Equipamento
- Habitação
- Misto/Outro
- Sem Informação

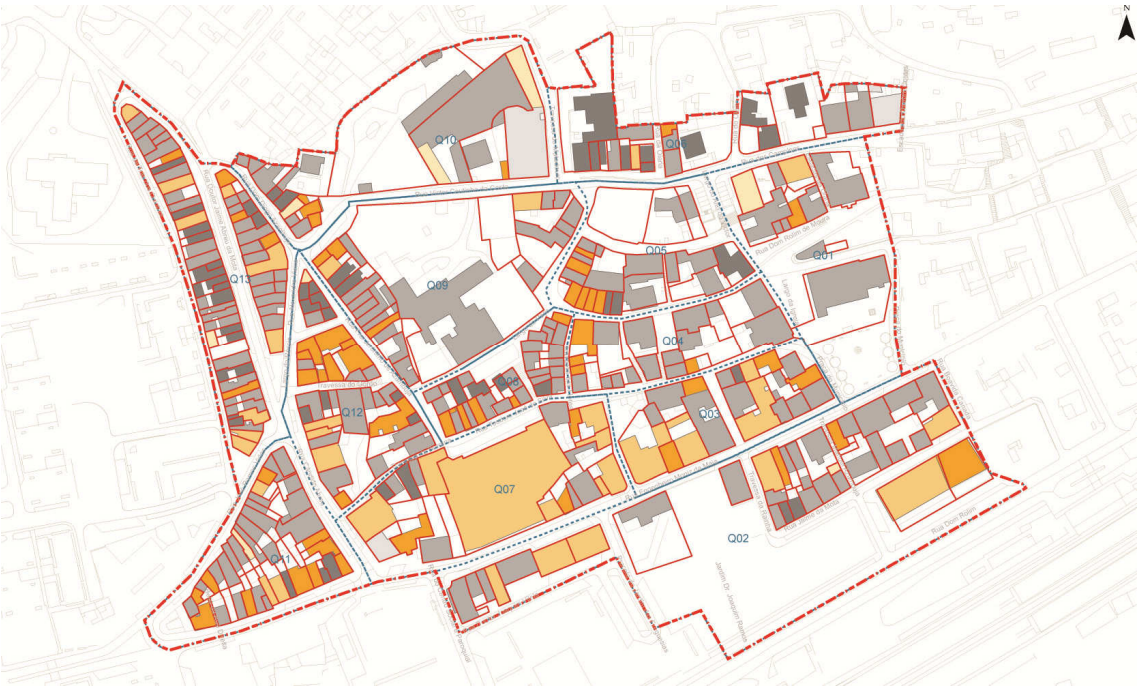
Armazém/Garagem	56	9%
Comércio/Serviço/Restauração	123	20%
Equipamento	8	1%
Habitação	398	65%
Misto/Outro	26	4%
Sem Informação	5	1%
Total	**616**	**100%**

Nota: A cor roxa existente na planta corresponde aos edifícios com habitação e outro usc
Estes valores encontram-se subdivididos no gráfico por fracção.

Planta 16, gráfico 9, quadro 17: Usos

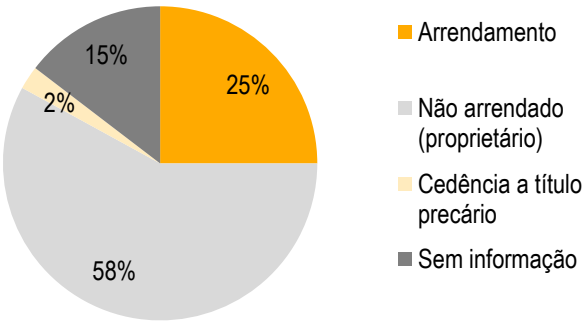
ARRENDAMENTO

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja tem um mercado de arrendamento ativo (25%), sendo maior a procura habitacional, encontrando-se acima da média nacional de 20% (Censos 2011). O valor mais baixo é de 5 € - arrendamento habitacional e o mais alto 955 € - não habitacional.



Valores	Hab	Não Hab	Total	%
Desconhecido	46	19	65	42%
1 a 49 €	11	-	11	7%
50 a 99 €	5	-	5	3%
100 a 199 €	7	5	12	8%
200 a 299 €	18	7	25	16%
300 a 499 €	7	19	26	17%
500 a 999 €	-	10	10	7%
Total	**94**	**60**	**154**	**100%**

Arrend. habitacional	94	154	25%
Arrend. não habitacional	60		
Não arrendada	357		58%
Cedência a título precário	15		2%
Sem informação	90		15%
Total	**616**		**100%**



Planta 17, quadro 18-19, gráfico 10: Arrendamento

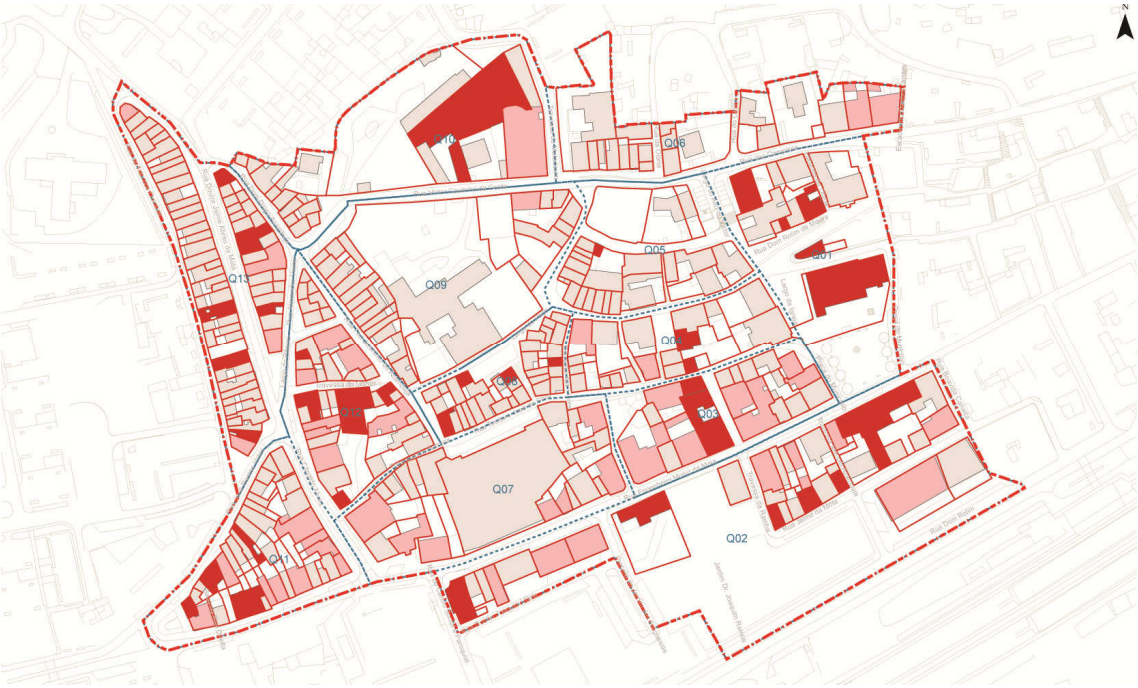
FRAÇÕES VISITADAS

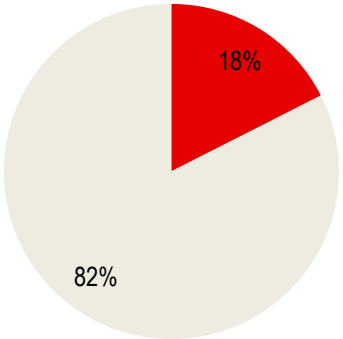
Da totalidade das 616 frações, 108 habitacionais e não habitacionais, foram visitadas pelo interior 108 (18%).

Existe desta forma uma margem de erro quanto ao estado de conservação atribuído, contudo a caracterização exterior também se considera reveladora do estado interior.

O motivo pelo qual não foi possível visitar o interior prende-se essencialmente com as seguintes razões:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente o Município da Azambuja ou a LT-SRU, para a marcação de uma visita conforme aviso colocado no correio;
- frações desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada, apesar de terem respondido ao questionário.





Visitadas
Não Visitadas

Visitadas	108	18%
Não visitadas	508	82%
Total	**616**	**100%**

Planta18, gráfico 11, quadro 20: Frações não visitadas

05.2 ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL (Censos)

ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO

Em termos de enquadramento regional na Lezíria do Tejo, Azambuja é o sexto município mais populoso, encabeçado por Santarém, capital de distrito com 62 200 residentes em 2011.

À escala intermunicipal, Azambuja acomoda cerca de 8.8% da população residente na região da Lezíria.

À escala municipal, Azambuja apresenta uma variação positiva de 4 %, com um aumento de 977 pessoas, entre 2001 e 2011.

	População Residente 2001	População Residente 2011	Variação (%)
Lezíria do Tejo	240 832	247 453	+ 3 %
Município de Azambuja	20 837	21 814	+ 4 %

Quadro 21: População residente. Fonte: INE Censos

De acordo com os Censos de 2001 e 2011, houve um aumento de 15% na população residente na freguesia de Azambuja, para o número de 8 190 habitantes.

A subida do número de edifícios (+17%) e em especial de alojamentos (+23%) é superior à de residentes, o que possivelmente explica um elevado número de edifícios desocupados e/ou um excesso do parque habitacional.

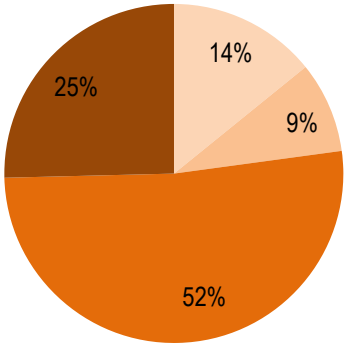
Azambuja	Censos 2001	Censos 2011	Variação (%)
Residentes	6 914	8 190	+ 15 %
Edifícios	2 000	2 427	+ 17 %
Alojamentos	3 238	4 200	+ 23 %

Quadro 22: Residentes na freguesia de Azambuja por faixa etária entre 2001-2011 (Fonte: Censos)

IDADE DA POPULAÇÃO E ESCOLARIDADE

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada por uma população maioritariamente em idade ativa, dos 25 aos 64 anos, sendo que dos 14 aos 24 anos são as menos representadas.

A população com mais de 65 anos corresponde a ¼ da população.



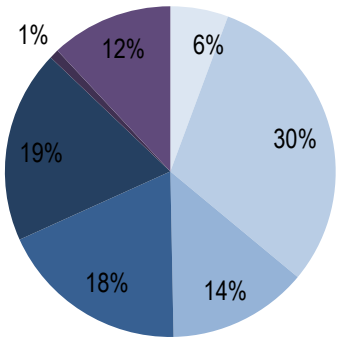
- 0 - 13
- 14 - 24
- 25 – 64
- Mais de 65

0 - 13	106	14%
14 - 24	65	9%
25 – 64	387	52%
Mais de 65	190	25%
Total	**748**	**100%**

Gráfico 12, quadro 23: Idade dos residentes

Quanto ao nível de escolaridade, verifica-se uma fraca escolaridade dos residentes, sendo que 30% têm apenas o 1º ciclo e 6% não sabe ler nem escrever.

Cerca de 19% apresenta o ensino secundário obrigatório e 12% têm formação superior.



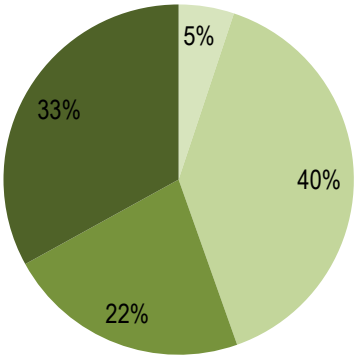
- Não sabe ler nem escrever
- Básico – 1º classe
- Básico – 6º ano
- Básico – 9º ano
- Secundário
- Professional
- Superior

Não sabe ler nem escrever	36	6%
Básico – 1.ª classe	193	30%
Básico – 6.º ano	87	14%
Básico – 9.º ano	118	18%
Secundário	120	19%
Profissional	6	1%
Superior	76	12%
Total	**636**	**100%**

Gráfico 13, quadro 24: Escolaridade dos residentes

SETOR DE ATIVIDADE E RENDIMENTO

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja é caraterizada maioritariamente por uma população empregada, no entanto 33% não têm atividade económica e 5% encontram-se no desemprego.

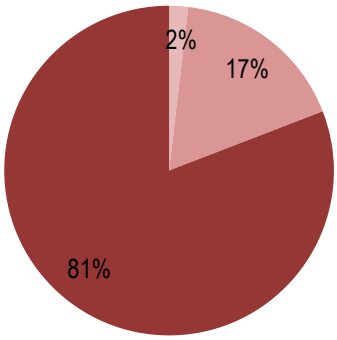


- Desempregado
- Empregado
- Pensionista
- Sem atividade económica

Desempregado	42	5%
Empregado	324	40%
Pensionista	184	22%
Sem atividade económica	271	33%
Total	**821**	**100%**

Gráfico 14, quadro 25: Atividade dos residentes

Quanto ao setor de atividade, o terciário emprega 81% da população da ARU, no extremo oposto está o primário com apenas 2% da mão-de-obra.



- Primário
- Secundário
- Terciário

Primário	6	2%
Secundário	56	17%
Terciário	262	81%
Total	**324**	**100%**

Gráfico 15, quadro 26: Setor de atividade dos residentes

05.3 ENERGIAS RENOVÁVEIS E AMBIENTE

ENERGIAS RENOVÁVEIS

Na Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja, em termos de energias renováveis, encontramos:

- 4 edifícios com painel solar térmico;
- 1 edifício com painel solar térmico e painel fotovoltaico.

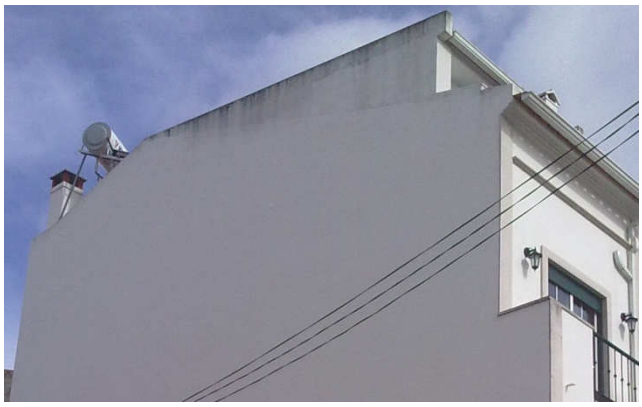


Foto 32-33: Edifícios com painéis solares

CERTIFICADO ENERGÉTICO

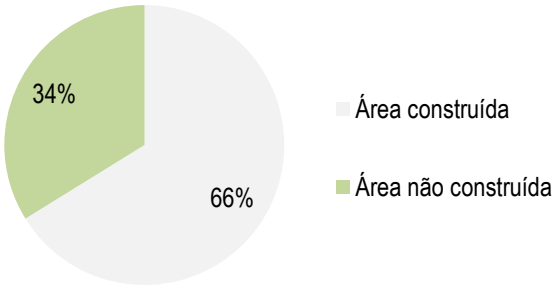
Nenhuma das frações visitadas possui certificação energética.

REUTILIZAÇÃO DE ÁGUA

Não foi possível identificar coletor para recolha e armazenamento de águas pluviais.

PERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

A implantação do edificado corresponde a 66% da área da propriedade e a permeabilização de solo é inferior aos 34% de área descoberta, pois parte está pavimentada a cimento, lajetas de betão e outros materiais impermeáveis, que não permitem a infiltração da água no solo.



Total Área de Implantação	39 750,95 m²	66%
Total Área Descoberta	20 317,69 m²	34%
Total Área Propriedades	**60 068,64 m²**	**100%**

Gráfico 16 e quadro 27: área de implantação

Foto 34: Ortofotomapa (Bing Maps)

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA - ENVIDRAÇADO

Existem diversos parâmetros que avaliam a eficiência energética dos edifícios, nomeadamente energia, iluminação, ventilação, construção, água, equipamentos domésticos, etc.

Contudo, um dos parâmetros que foi possível quantificar na construção diz respeito ao tipo de vidro – quanto mais espesso/camadas maior o isolamento térmico. Verifica-se que a maioria dos edifícios apresenta apenas vidro simples (59%), seguido de vidro duplo (23%), existindo potencial para melhorar a eficiência energética.

Foto 35: Vidro duplo

Vidro simples	234	59%
Vidro duplo	90	23%
Vidro duplo e simples	21	5%
Outros	53	13%
Total	**398**	**100%**

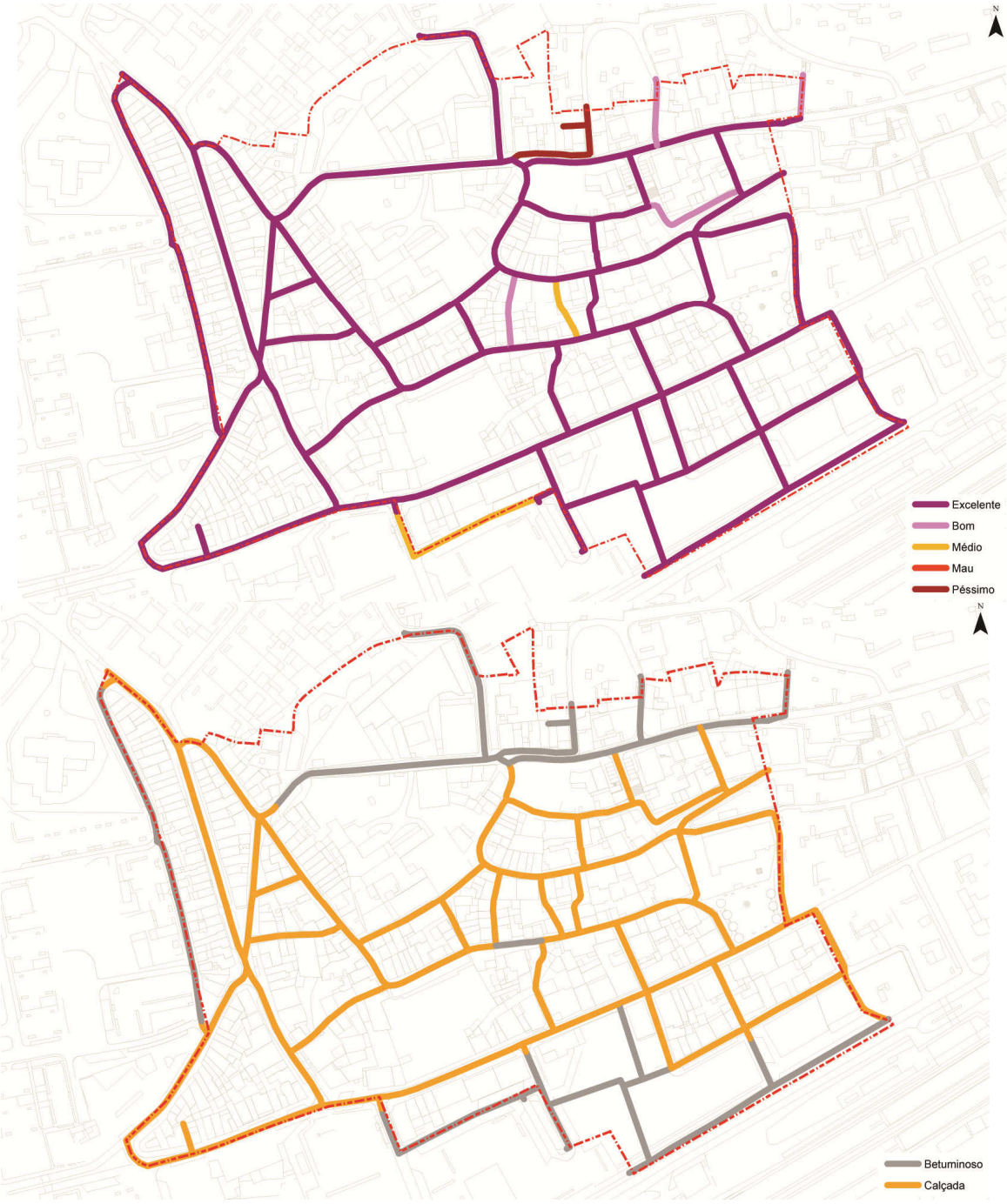
Quadro 28: Tipo de vidro

05.4 ESPAÇO PÚBLICO

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TIPO DE PAVIMENTO

Nos últimos anos ocorreu uma intervenção de beneficiação ao nível do espaço público, centrado na Rua Engenheiro Moniz da Maia, Rua Cândido Abreu, Largo do Rossio e Praça do Município.

O pavimento de asfalto foi substituído maioritariamente por calçada, a largura dos passeios aumentada, estacionamento demarcado e pilaretes. A Rua da Olaria tem o pavimento de asfalto em péssimo estado.



Planta 19-20: Estado de conservação e tipo do pavimento

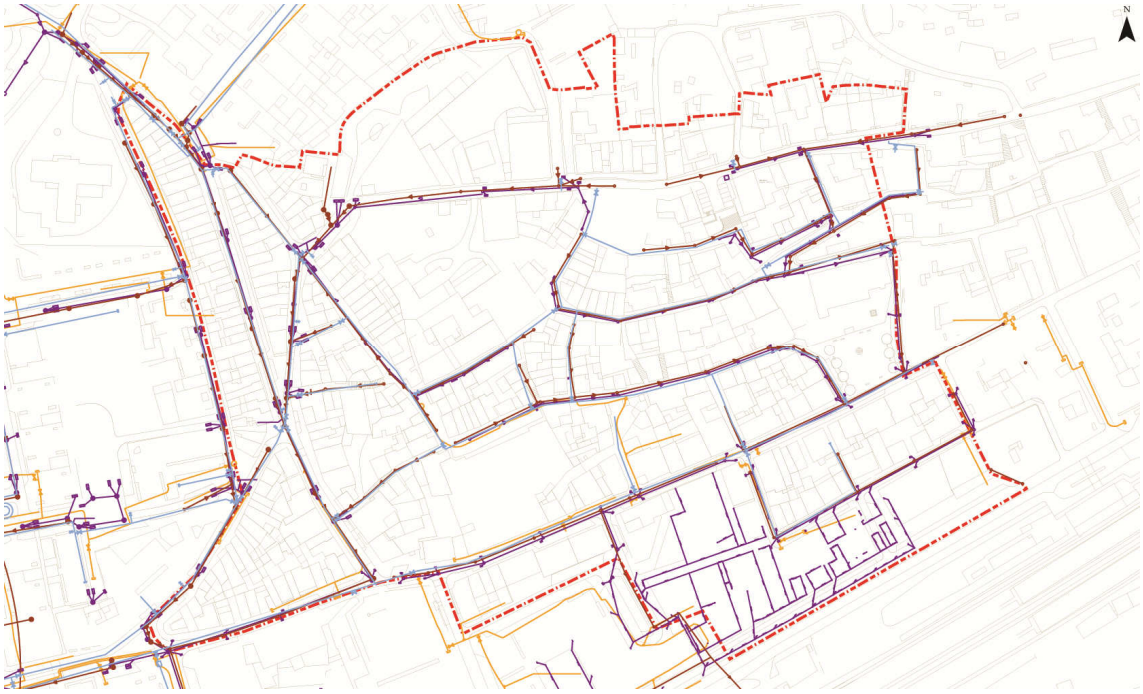
Foto 36-37: Largo do Rossio em bom estado e Rua da Olaria com betuminoso em péssimo estado

INFRAESTRUTURAS

Quanto às infraestruturas pode referir-se que área está equipada com rede elétrica, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, e gás natural e comunicações eletrónicas.

A rede de gás natural não cobre a totalidade da ARU 2, localizando-essencialmente a Sul e Oeste, na Rua Engenheiro Moniz da Maia e Rua Cândido Abreu, na Rua de Trás dos Quintais, entre outras.

A empresa Águas da Azambuja, S.A. explora e gere os sistemas públicos de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas do concelho de Azambuja.



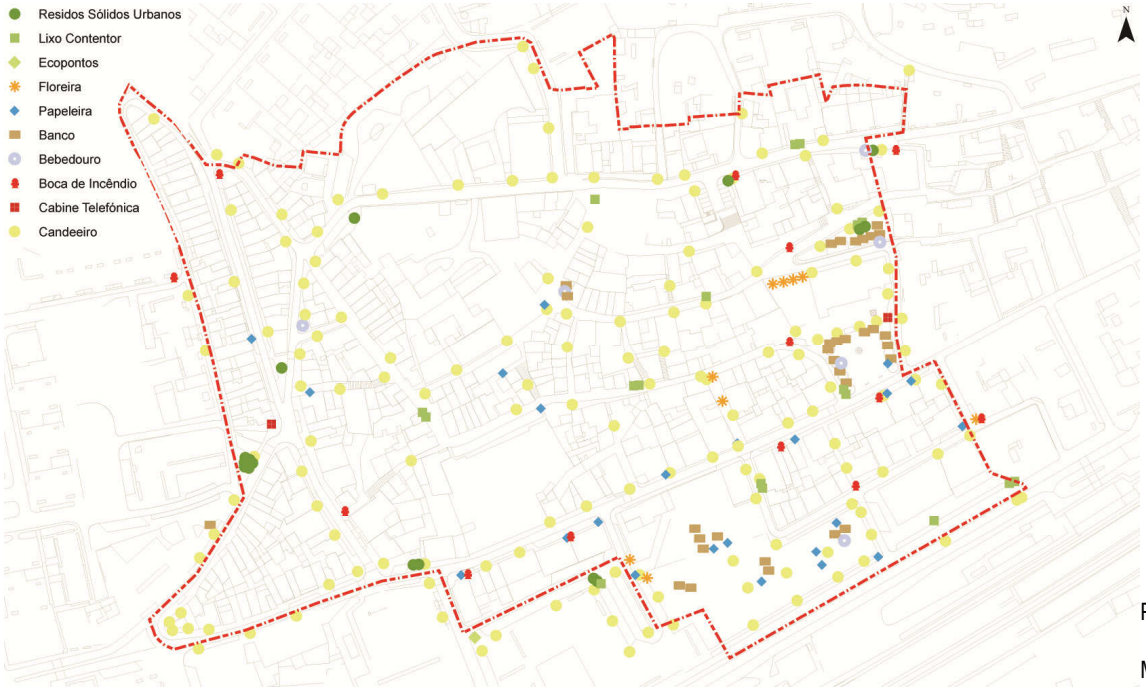
Rede de Abastecimento de Águas
Rede de Águas Residuais
Rede de Águas Pluviais
Rede de Gás

Planta 21: Infraestruturas existentes

MOBILIÁRIO URBANO

Quanto ao mobiliário urbano, pode-se referir que em geral está bem dimensionado para a utilização da ARU2, no que concerne à iluminação pública, contentores de resíduos sólidos urbanos, bancos, etc.

No entanto, a colocação dos ecopontos e resíduos sólidos urbanos no cruzamento da Rua José Ramos Vides e Rua de Trás dos Quintais (perto do Largo do Rossio) afetam a visibilidade do trânsito. Muitos moradores e lojistas referiram que é uma zona propícia a acidentes automóveis.



Planta 22: Mobiliário urbano

Foto 38: Mobiliário urbano no Jardim Dr. Joaquim A. Ramos.

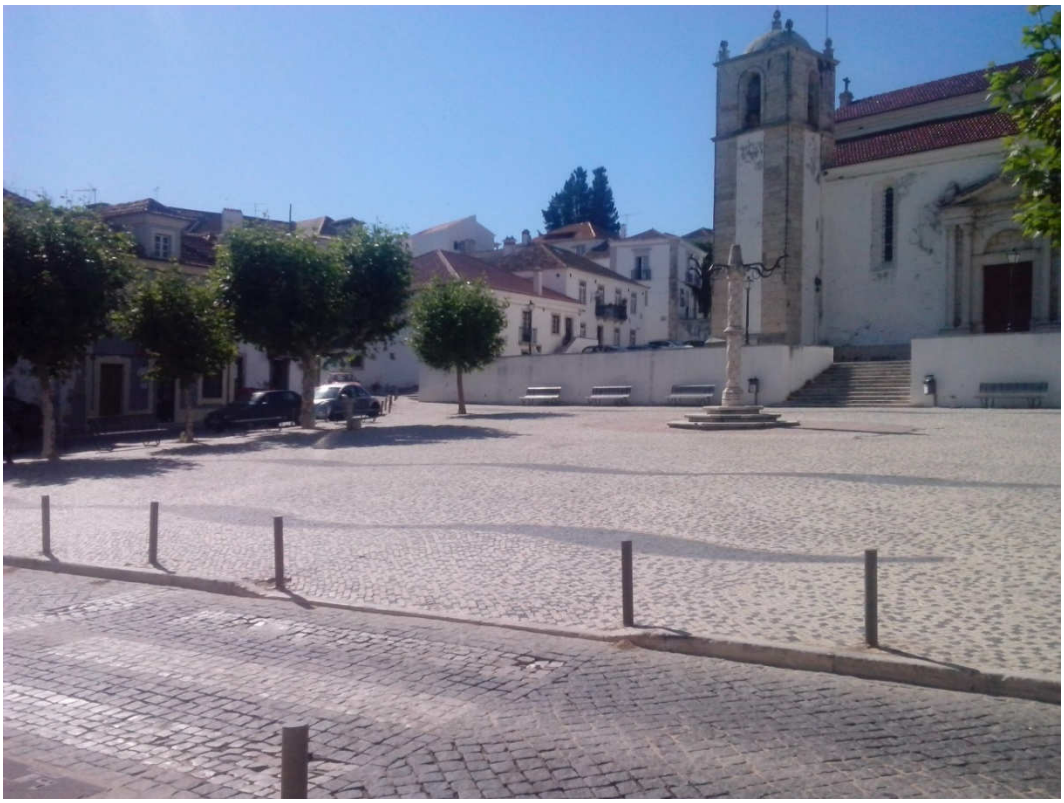


Foto 39: Praça do Município.

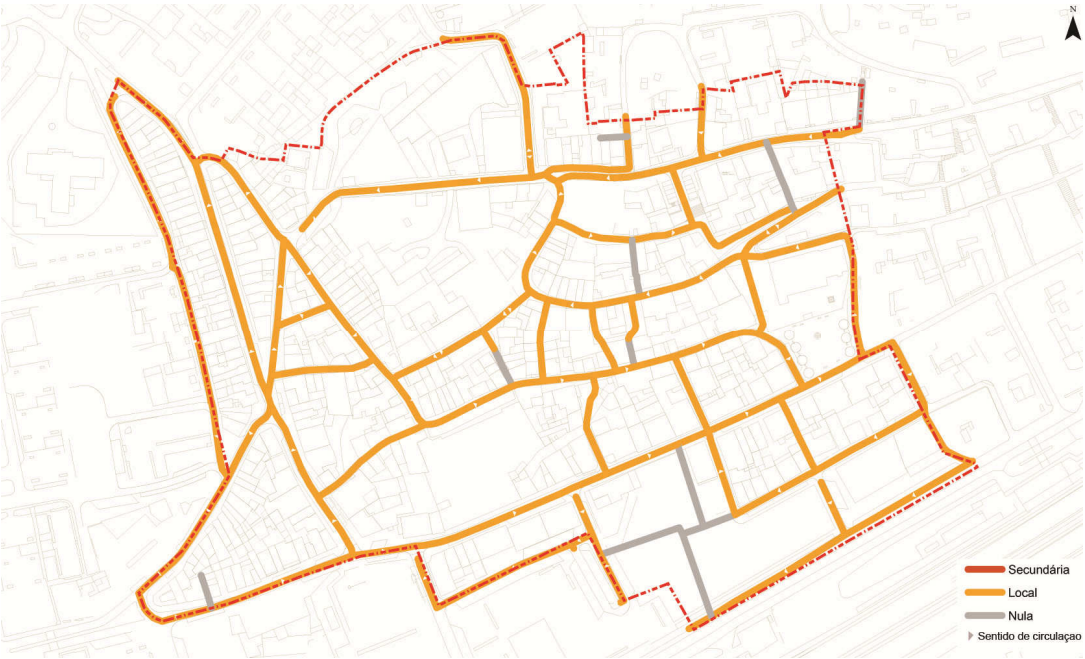
Foto: 40 Falta de visibilidade pela colocação de ecopontos no cruzamento da Rua de Trás dos Quintais e da Rua José Ramos Vides

ESTACIONAMENTO E HIERARQUIA VIÁRIA

Quanto ao estacionamento, verifica-se que existem lugares de parqueamento demarcados ao longo da Rua Engenheiro Moniz da Maia, Rua Dr. Jaime Abreu da Mota, Rua Cândido Abreu, Rua de Trás dos Quintais e Rua Dr. Joaquim Vilela, que correspondem às vias mais movimentadas e com mais comércio.

Quanto à hierarquia viária, a Estrada Nacional 3 representa o eixo principal de circulação, contudo situa-se fora da ARU, sendo o restante tráfego no seu interior de carácter local.

No centro, a circulação está condicionada a um sentido devido à pouca largura e aumento do perfil dos passeios aquando das obras realizadas no âmbito do programa Pólis.



Planta 23- 24: Estacionamento e hierarquia viária

Foto 41-42: Circulação viária e estacionamento na Rua Engenheiro Moniz da Maia e Rua Dr. Joaquim Vilela

05.5 SUGESTÕES DOS RESIDENTES

Do que foi possível aferir através dos inquéritos realizados, os residentes propõe a reabilitação do património edificado, nomeadamente na Rua Victor Coutinho da Costa (antigo matadouro, lavadouros, cinema), na Rua dos Campinos e na Rua Dom João Afonso Esteves de Azambuja.

Relativamente às estradas, as sugestões variam entre uma melhoria das condições do pavimento e passeio, alguns comerciantes solicitam o retirar de pins nos passeios e maioria mais estacionamento na vila ou junto à estação.

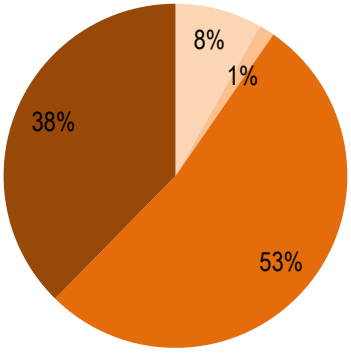
A população gostaria de ter o Jardim Dr. Joaquim A. Ramos arranjado, com a reposição de um parque infantil, juntamente com mais atividade e espaços de lazer.

Reabilitação de edifícios devolutos	49	22%
Melhoramentos das vias (estradas, passeios, tapar buracos)	26	12%
Arranjar jardim / mais espaços verdes	22	10%
Mais estacionamento (estação e vila)	19	9%
Mais atividades/espaços de lazer	17	8%
Mobiliário urbano (retirar pins, relocalizar contentores, wc público)	16	7%
Mais dinâmica comercial/emprego (industrial)	12	5%
Limpeza de ruas	10	5%
Piscinas	8	4%
Melhoramentos das infraestruturas (esgotos)	7	3%
Mais segurança à noite	7	3%
Parquímetro	6	3%
Mais iluminação	6	3%
Alteração de tráfego (Rua Eng.º Moniz da Maia)	3	1%
Vários (menos ruído bares/disco, melhor vizinhança, apoio social e saúde)	13	6%
Total	**221**	**100%**

Quadro 29: Sugestões dos residentes

05.6 INTENÇÃO DE FAZER OBRAS

Do que foi possível aferir, existe uma minoria de residentes (8%) que estão interessados em fazer obras de beneficiação/reabilitação dos imóveis. Parte dessas obras não serão intervenções estruturais, mas apenas manutenção de fachada e cobertura.



Sim
Talvez
Não
Sem informação

Sim	50	8%
Talvez	9	1%
Não	322	53%
Sem informação	230	38%
Total	**611**	**100%**

Gráfico 17 e quadro 30: Intenção de fazer obras

PARTE II

06 | DIAGNÓSTICO

06.1 CRUZAMENTO DE DADOS

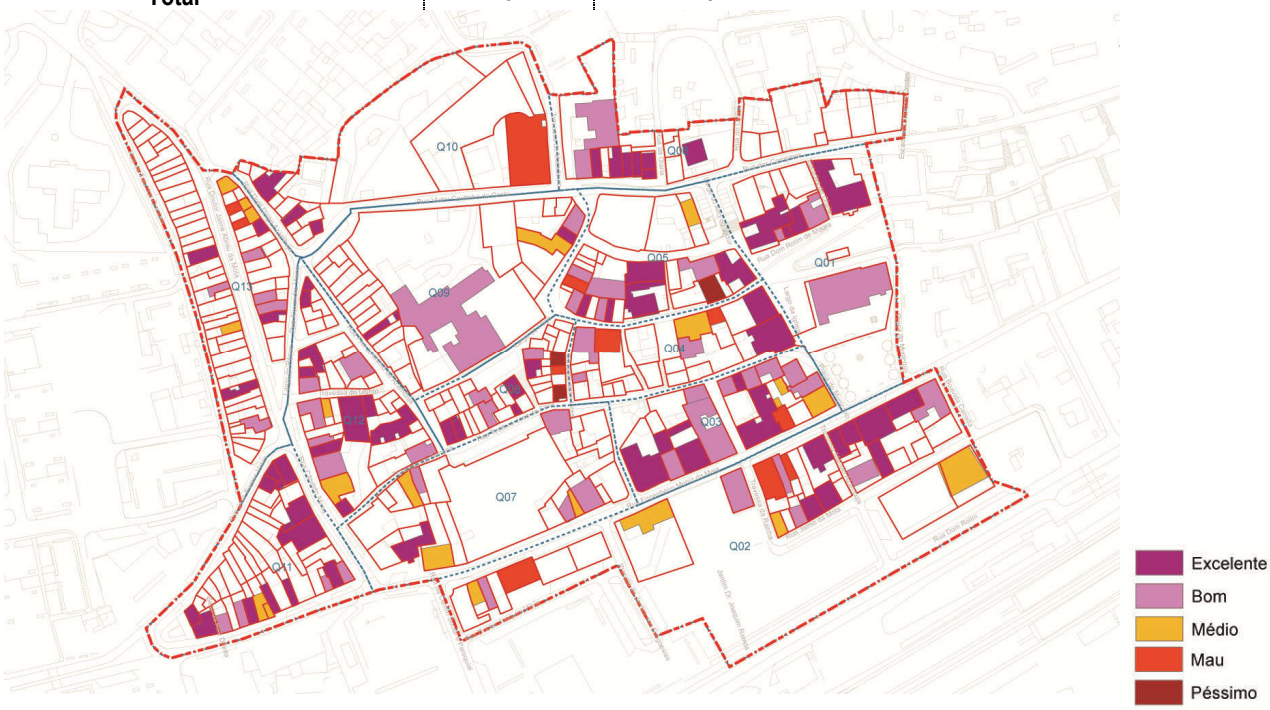
A secção que se segue pretende promover o cruzamento de dados obtidos no levantamento através de uma seleção cuidada dos temas e parâmetros abaixo indicados.

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL (notável/acompanhamento) E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os edifícios notáveis encontram-se em excelente e bom estado de conservação, o que revela manutenção e consciencialização da proteção do património edificado. Já os edifícios apontados como acompanhamento apresentam um estado de conservação variado, de excelente a péssimo.

No contexto de uma reabilitação integrada fará sentido prestar atenção a estes edifícios pelo valor patrimonial e memória coletiva.

Estado de conservação	Notável	Acompanhamento
Excelente	4	65
Bom	2	46
Médio	-	20
Mau	-	11
Péssimo	-	3
Total	**6**	**145**



Quadro 31, planta 25: Classificação patrimonial de notável e acompanhamento e respetivo estado de conservação

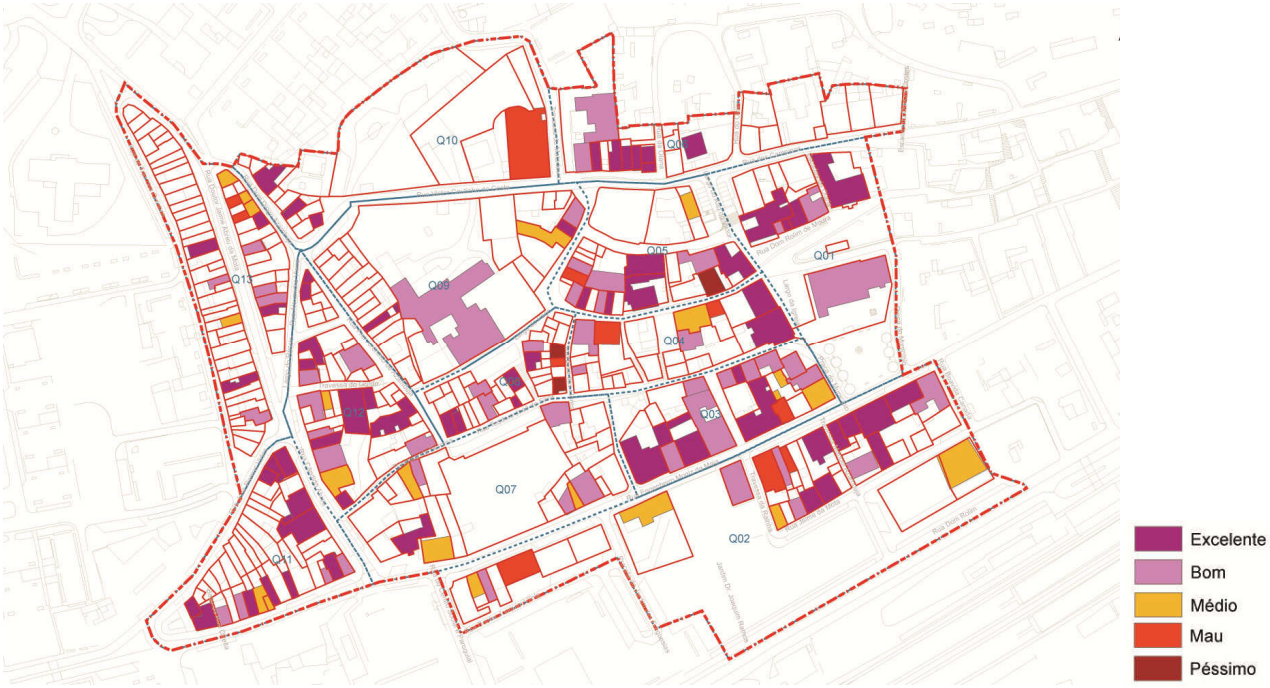
FRAÇÕES DESOCUPADAS, ESTADO DE CONSERVAÇÃO E USO

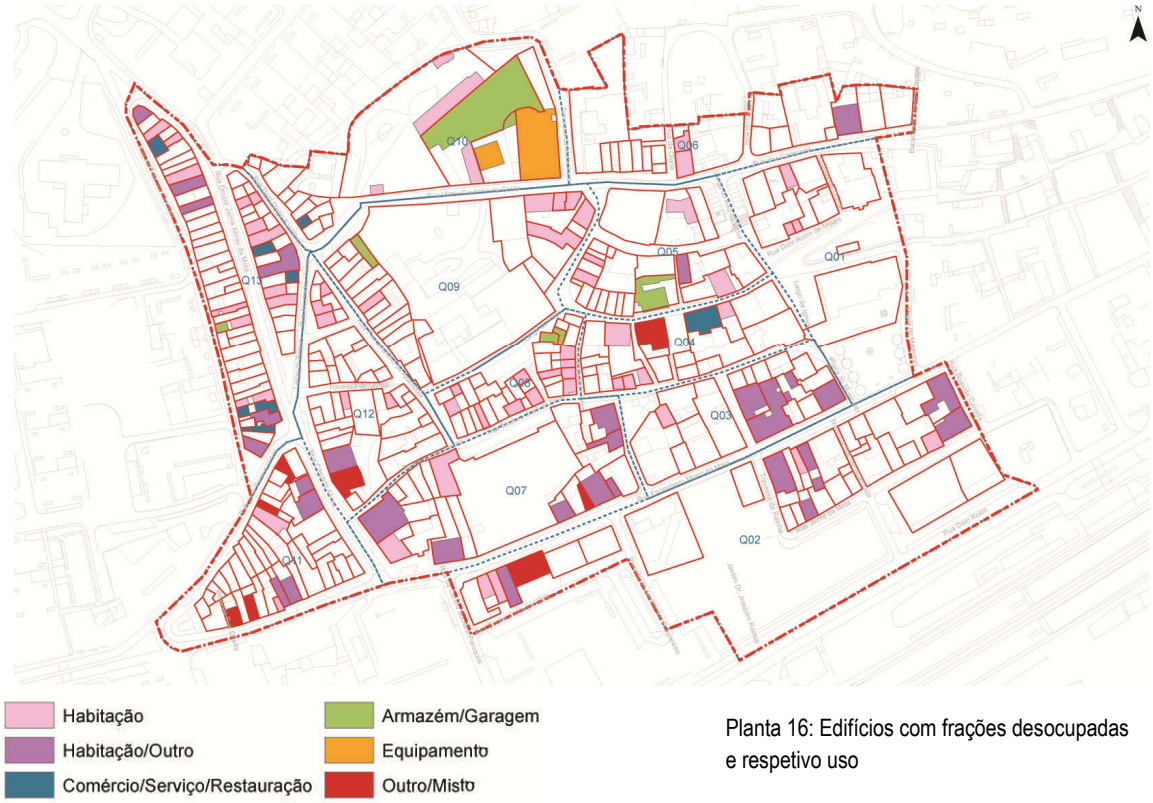
É interessante notar que as frações desocupadas têm estados de conservação que variam entre excelente e péssimo, em todo o tipo de usos. **As frações desocupadas em excelente e bom estado de conservação possuem condições para serem reintegradas no mercado.**

FRAÇÕES DESOCUPADAS

Estado de conservação	Uso	Nº Frações	Nº Frações	Total
Excelente	Habitação	25	36	136
	Armazém/Garagem	2		
	Comércio/Serviço/Restauração	8		
	Outro	1		
Bom	Habitação	19	42	
	Armazém/Garagem	5		
	Comércio/Serviço/Restauração	15		
	Outro	3		
Médio	Habitação	21	33	
	Armazém/Garagem	3		
	Comércio/Serviço/Restauração	5		
	Outro/Misto	3		
	Equipamento	1		
Mau	Habitação	14	18	
	Armazém/Garagem	2		
	Outro	1		
	Equipamento	1		
Péssimo	Habitação	7	7	

Quadro 32: Frações desocupadas, estado de conservação e uso





Planta 16: Edifícios com frações desocupadas e respetivo uso

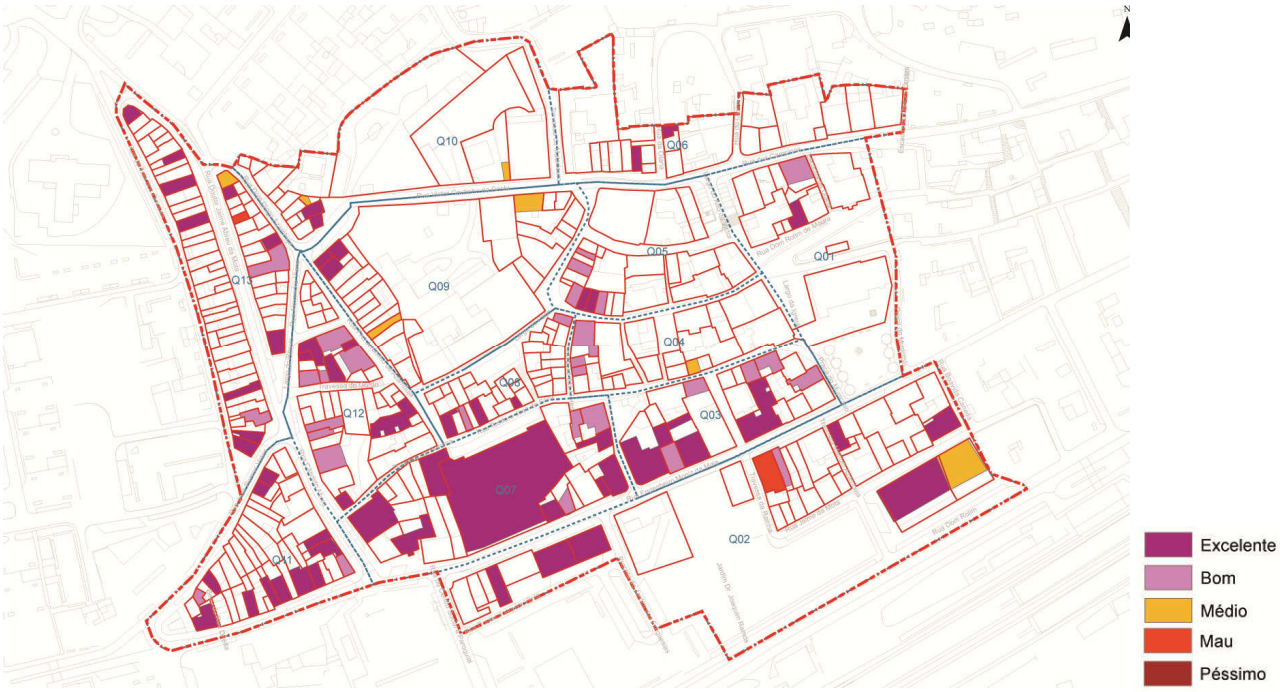
Planta 26-27: Edifícios com frações desocupadas com respetivo estado de conservação e uso

FRAÇÕES ARRENDADAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Constata-se que as frações arrendadas apresentam na generalidade um bom estado de conservação, não necessitando por isso de obras de reabilitação profundas.

FRAÇÕES ARRENDADAS

Estado de conservação	Nº Frações
Excelente	100
Bom	41
Médio	11
Mau	2
Péssimo	-
Total	**154**



Quadro 33 e planta 28: Edifícios com frações arrendadas e respetivo estado de conservação

06.2 SÍNTESE DO LEVANTAMENTO

EDIFICADO

- Jardim Dr. Joaquim Ramos: espaço valorizado pela população, um dos elementos agregadores da vida urbana, apesar da retirada do parque infantil.
- Número significativo de edifícios em estado mau e péssimo: 28.
- Elevada percentagem de frações desocupadas: 22% (média nacional 12%), 136 frações.
- Existem 78 frações desocupadas em excelente e bom estado de conservação que possuem condições para serem reintegradas no mercado (compra e venda ou arrendamento).
- Uso é tendencialmente habitacional: 65%, não existe qualquer edifício de utilização turística.
- Arrendamento com expressão: 25% (média nacional 20%), valor médio de arrendamento 200 a 499€.
- Intervenções urgentes: 9, sendo que 7 o edifício se encontra péssimo e 2 em mau estado de conservação.

ESTRUTURA ECONÓMICO-SOCIAL

- População até aos 24 anos (23%) inferior à população de idade superior a 65 anos (25%).
  Continuar a criar condições para manutenção da população jovem na vila.
- População ativa (40%) superior à reformada (22%).
- Terciário é o principal setor de atividade (81%) seguido do secundário (17%).

AMBIENTE E ESPAÇO PÚBLICO

- Energias renováveis sem expressão (5 edifício público), fraca eficiência energética (vidro duplo em apenas 23% dos edifícios).
- Espaço público em bom estado, mobiliário urbano adequado.
- Jardim valorizado pela população, que pede a sua manutenção e reposição do parque infantil.

SUGESTÕES DE RESIDENTES E OBRAS

- Sugestões dos residentes: 1º reabilitação de imóveis devolutos; 2º melhoramentos das vias (estradas, passeios); 3º arranjo do jardim Dr. Joaquim A. Ramos /mais espaços verdes; 4º mais estacionamento (estação e vila).
- Intenção de fazer obras é baixa e na maioria dos casos restringe-se à manutenção/pintura e limpeza.

06.3 ANÁLISE SWOT / FOFA

STRENGHTS / FORÇAS	WEAKNESSES / FRAQUEZAS
Espaço público: melhoria do espaço público através da intervenção do Programa Polis, com destaque para a criação do jardim urbano, substituição de infraestruturas de águas e esgotos, criação de rotundas Este e Oeste à entrada da vila.	Parque construído: singelo e com diversos edifícios desocupados, alguns em ruína, o que desincentiva o investimento/a fixação de população no centro, a par de falta de estacionamento e ruas sem acesso automóvel.
Acessibilidades: Azambuja tem boas ligações rodoviárias (A1, EN3) e ferroviárias (comboios Regionais e Urbanos de Lisboa). Proximidade a Lisboa (28 minutos entre Azambuja e a Estação do Oriente – comboios regionais)	
Atividade Económica: Implementação de *cluster* logístico (armazenagem/distribuição) no concelho de Azambuja.	Comércio: pouco dinamismo ou fraca atratividade do comércio tradicional, face às grandes superfícies localizadas nas proximidades (Campera Outlet Shopping, Centro Comercial Vasco da Gama, etc…)
OPPORTUNITIES / OPORTUNIDADES	**THREATS / AMEAÇAS**
Turismo: Dinamizar o potencial turístico do rio Tejo e da Lezíria, para atividades náuticas, de lazer, em Quadro 34: Análise SWOT ı. Melhorar as infraestruturas de acolhimento do turismo religioso.	Dificuldades económicas do setor privado (acesso a financiamento, taxas de juro elevadas) e do Município para proceder ao investimento necessário para despoletar ações de turismo e de reabilitação.
Alojamento: Incentivar os jovens trabalhadores, da zona industrial de Azambuja/Vila Nova da Rainha, a fixarem no Município a sua residência, preferencialmente no centro da vila de Azambuja, através da dinamização do mercado de arrendamento/reabilitação.	

PARTE III

07 | ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO

07.1 ENQUADRAMENTO DA ESTRATÉGIA

O objetivo do Programa Estratégico é criar um documento orientador da política de regeneração urbana para a área delimitada, tendo sido necessário para isso elaborar um levantamento ao estado de conservação do edificado e espaço público.

O levantamento incidiu sobre o ambiente urbano com incisão nos seguintes temas:

a) **Edificado**: estado de conservação, intervenções urgentes, risco de segurança pública e salubridade, vazios urbanos, classificação patrimonial, tipo de estrutura, épocas de construção, número de pisos, tipo de proprietário, situação das frações (ocupação), usos, arrendamento;
b) **Energias renováveis e ambiente**: energias renováveis, certificado energético, reutilização de água, permeabilização do solo, eficiência energética – envidraçado**;**
c) **Espaço público**: estado de conservação do pavimento, tipo de pavimento, infraestruturas, mobiliário urbano, estacionamento e hierarquia viária**;**
d) **Sugestões dos residentes**;
e) **Intenção de fazer obras**.

Com vista a obter uma visão integrada do território em estudo foi necessário fazer um pequeno enquadramento da estrutura económico-social através dos dados dos censos 2001 e 2011, nomeadamente demografia, idade da população, escolaridade, setor de atividade e rendimento.

Do processamento e cruzamento de dados foi possível identificar quais os principais problemas e oportunidades do edificado, nomeadamente elevado número de frações habitacionais e não habitacionais desocupadas, 22% acima da média nacional de 12% (problema), estado de conservação excelente e bom em 57% das frações desocupadas (oportunidade) e mercado de arrendamento com boa dinâmica, 25% acima da média nacional de 20% (oportunidade).

A ligação destes três indicadores apontou como estratégia a seguir, a dinamização do mercado de arrendamento através da criação de uma bolsa de arrendamento.

A importância da aposta no sector do arrendamento habitacional prende-se com causas variadas e claramente identificadas na Estratégia Nacional da Habitação (2015), designadamente:

a) Entre 1970 e 2011, aumento do stock habitacional (116%) sem correspondência no aumento de famílias clássicas (72%), o que resulta num excesso de oferta;

b) Em 1981 havia 216.485 alojamentos com encargos de aquisição, número que subiu para 1.253.342 alojamentos nos censos de 2011, sendo que em 2011 o saldo de crédito à habitação atinge o valor máximo de 120,4 mil milhões de euros.

A atual crise financeira e o sobre-endividamento das famílias resultam na dificuldade de acesso ao crédito, o que, combinado com o excesso de oferta habitacional, obriga a profundas mudanças nas formas de ocupação do parque habitacional."

Como metas a atingir, a Estratégia Nacional da Habitação (2015), aponta:

1. O aumento da manutenção e reabilitação do edificado habitacional no setor da construção 2011 – 8%, para 2021 – 17%;
2. O número de fogos reabilitados sobre o total de fogos concluídos 2011 – 15%, para 2021 – 25%;
3. O aumento do peso do arrendamento habitacional nos alojamentos de residência habitual 2011 – 19%, para 2021 – 25%.

A aposta no sector da reabilitação, a par do arrendamento constitui um objetivo à escala nacional.

A posição geográfica de Azambuja entre Lisboa e Santarém, a facilidade de acessos rodoviários/ferroviários, juntamente com a instalação de centros de logística de várias empesas aumenta a oportunidade de fixação da população, reabilitação do parque habitacional com incentivo ao arrendamento e consequente revitalização do seu centro.

As sugestões dos residentes foram agrupadas em tópicos tendo sido as três mais solicitadas: reabilitação de edifícios devolutos 22%, melhoramentos das vias (estradas, passeios, tapar buracos) 12% e arranjar jardim urbano / mais espaços verdes10%.

Percebendo a importância do Jardim Urbano de Azambuja enquanto polo agregador, espaço de encontro e lazer ao ar livre, que sofreu a eliminação do parque infantil, tornou-se natural propor o melhoramento desejado pela população.

Nesse sentido propõe-se a instalação de infraestruturas de apoio como área fitness e quiosque.

Em conclusão, o levantamento porta a porta e contacto direto com a população foram fundamentais para obter informação atualizada, criar uma base de dados com indicadores do edificado e espaço público e perceber as necessidades/sugestões dos residentes com vista à implementação de uma estratégia de intervenção pública que favoreça todos os intervenientes no território.

07.2 OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Azambuja optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes 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 de Azambuja são:

- **DINAMIZAÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO**
  Fixar população jovem no centro da vila, incentivar a reabilitação do edificado, através da criação de uma bolsa de arrendamento orientada para a habitação, comércio e serviços;
- **REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS E DE LAZER**
  Incentivar a fixação da população jovem no centro da vila, através da melhoria da qualidade dos espaços públicos, dinamizando a sua fruição e encontrando soluções para a carência de estacionamento.
- **POTENCIAR O TURISMO RELIGIOSO E DE LAZER**
  Desenvolver e gerir de forma eficaz a rota de turismo religioso (Lisboa/Fátima). Promover o turismo de lazer associado à localização da vila de Azambuja - muito próxima de Lisboa mas num contexto rural, de proximidade à lezíria e ao rio Tejo. Esta situação permite explorar o setor das visitas (com um dia ou dois de permanência), desde que sejam criadas atividades que permitam tirar partido dos valores naturais e se promova a autenticidade cultural da vila.

07.3 PRIORIDADES / PROGRAMA DE OPERAÇÃO

1º SEGURANÇA PÚBLICA E SALUBRIDADE

- Promover a resolução dos nove casos de edificações em risco de segurança pública e salubridade, detetados na fase de caraterização e diagnóstico deste programa.

2º BOLSA DE ARRENDAMENTO

- Ação que carece de operacionalização e que visa incentivar a reabilitação do edificado e a fixação de população jovem, abrangendo tanto a habitação como o comércio e serviços. Nesta ação devem envolver-se os diversos *stakeholders* (proprietários, arrendatários, Município, Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo, imobiliárias, empresas carentes de mão de obra e que entendam que criando condições de alojamento para os seus trabalhadores estão também a criar condições para a sua fixação e realização no trabalho, etc…) através da criação de parcerias.

Para o sucesso desta ação, contribuirão de forma decisiva os benefícios fiscais, que ficam disponíveis para as ações de reabilitação com a entrada em vigor deste programa, bem como, o programa Porta 65 diretamente orientado para o arrendamento jovem destinado a habitação, e que prevê o acréscimo deste incentivo para arrendamentos dentro das Área de Reabilitação Urbana.

2º CAMINHOS DE FÁTIMA

- Ação que carece de operacionalização e deverá ter um carater intermunicipal, visa a implementação de um portal de apoio ao peregrino sobre os caminhos possíveis de Lisboa a Fátima, rota pedonal, de bicicleta, de carro, de autocarro, alojamento, atividades, restauração, monumentos, etc., prevendo-se ainda, em complemento, a criação, por privados, de alojamento local destinado a este fim.

07.4 PRAZO DE EXECUÇÃO

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

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

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

07.5 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja terá um **modelo de gestão misto**:

a) por iniciativa pública – Município de Azambuja;

b) por iniciativa de particulares.

Os investimentos de iniciativa municipal – bolsa de arrendamento, portal de apoio ao peregrino "Caminhos de Fátima", zona de manutenção, zona de *fitness*, quiosque destinado a restauração e parqueamento de bicicletas, erradicação de barreiras arquitetónicas e circuito de ensino de segurança rodoviária - serão financiados com capitais públicos (e comunitários).

O Município apoiará e incentivará as ações de reabilitação dos privados no respetivo património através dos incentivos fiscais já previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e através do acesso a fundos comunitários que já existam ou venham, entretanto, a ser disponibilizados.

07.6 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 **subida de 2 níveis de intervenção**
IMI	**Isenção de 5 anos** após reabilitação
IMT	**Isenção na 1.ª transmissão** (venda) após reabilitação
IVA	**Taxa de 6%** em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	Dedução à coleta de **30%** dos encargos, até ao limite de **500€**
IRS	Mais-valias à taxa de **5%** aquando da venda
	Rendimentos prediais à taxa de **5%** decorrente de arrendamento
Taxas vistoria	Redução: 75% na vistoria inicial e 50% na vistoria final
Fundo Investimento	Isenção de IRC dos rendimentos obtidos
	Taxa de 10% IRC / IRS das unidades de participação

Quadro 35: 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 coleta, 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 DE 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 2013** e pelo menos **75%** dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações 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 respetivos 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%,** exceto 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, direta ou indiretamente, 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]

DEFINIÇÃO DE "AÇÕES DE REABILITAÇÃO"

São 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 36: Níveis

A avaliação para aferição dos níveis de estado de conservação do imóvel, realizada em momento anterior e em momento posterior à ação de reabilitação, é efetuada com base na 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e seguindo as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC). (Ver ficha em anexo)

OUTROS APOIOS

PORTA 65 JOVEM

O Porta 65 Jovem é um programa do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

• Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
• A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
• A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, sendo de referir que esta subvenção pode ser acrescida em 20% nos arrendamentos em áreas de reabilitação urbana.

Para mais informações sobre o programa consultar http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta65j/.

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

O programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

APOIO MUNICIPAL A OBRAS PARA ESTRATOS SOCIAIS DESFAVORECIDOS

O Município de Azambuja presta auxílio à realização de obras de construção, reparação, restauro ou beneficiação, com vista à garantia da existência de condições mínimas de habitabilidade, segurança e conforto, bem como à remoção de barreiras arquitetónicas e à melhoria das condições de mobilidade de pessoas portadoras de deficiência.

Os apoios previstos podem revestir a seguinte forma:

a) Fornecimento, a título gratuito, de materiais de construção;

b) Disponibilização de equipamento de construção;

c) Elaboração de projetos de obras pelos serviços municipais;

d) Formalização de pedidos de licenciamento ou de autorização de obras particulares.

Os requisitos necessários para se aceder ao referido apoio, estão previstos em regulamento próprio, aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Azambuja de 28 de junho de 2011 com as alterações introduzidas pela deliberação da Assembleia Municipal de Azambuja de 26 de junho de 2012, publicadas pelo Edital n.º 60/2012, de 29 de junho.

07.7 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO

1 | BOLSA DE ARRENDAMENTO

O município de Azambuja pretende criar uma bolsa de arrendamento visando incentivar a reabilitação do edificado e a fixação de população jovem, abrangendo tanto a habitação como o comércio e serviços.

Esta ação carece de operacionalização.

As principais características desta ação serão:

Promotores: proprietários, arrendatários, Município, Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo, imobiliárias, empresas carentes de mão-de-obra, etc.;

Local: ARU-2 de Azambuja;

Estimativa orçamental: A definir aquando da operacionalização da ação;

Fonte de financiamento: Fundos próprios, Crédito Bancário, Fundo de Eficiência Energética, Outros Fundos;

Área de intervenção: Não se aplica;

Ano de implementação: Não se aplica.

2 |CAMINHOS DE FÁTIMA

O município de Azambuja pretende implementar um portal de apoio ao peregrino destinado a identificar os caminhos possíveis de Lisboa a Fátima (rotas pedonais, de bicicleta, de carro, de autocarro, etc.) alojamento, atividades, restauração, monumentos, etc.

Esta ação carece de operacionalização.

As principais características desta iniciativa serão:

Promotores: Município/ Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo;

Local: Municípios da CIMLT atravessados pela rota dos peregrinos Lisboa/Fátima;

Estimativa orçamental: A definir aquando da operacionalização da ação;

Fonte de financiamento: Fundos próprios, Crédito Bancário, outros Fundos;

Área de intervenção: Não se aplica;

Ano de implementação: Não se aplica.

3 | TRANSFORMAÇÃO DO ANTIGO PARQUE INFANTIL EM ZONA DE MANUTENÇÃO

O município de Azambuja pretende transformar a área do antigo parque Infantil do Jardim Urbano Dr. Joaquim A. Ramos numa área de equipamentos destinados ao exercício físico - Zona de Manutenção.

As principais características desta obra serão:

Promotores: Município de Azambuja;

Local: Jardim Urbano Dr. Joaquim Ramos – antigo local do parque infantil;

Estimativa orçamental: 20.000 €;
Fonte de financiamento: Financiamento Municipal;
Área de intervenção: 185 m²;
Ano de implementação: 185 m².

4 | ZONA DE FITNESS

Em complemento dos equipamentos da zona de manutenção o município de Azambuja pretende ainda disponibilizar diversos equipamentos destinados à atividade de Fitness, que serão colocados, aos pares, ao longo do Jardim.

As principais características desta obra serão:
Promotores: Município de Azambuja;
Local: Jardim Urbano Dr. Joaquim A. Ramos;
Estimativa orçamental: 8.000 €;
Fonte de financiamento: Financiamento Municipal;
Área de intervenção: 100 m²;
Ano de implementação: 100 m².

5 | QUIOSQUE DE RESTAURAÇÃO COM PARQUEAMENTO DE BICICLETAS

O município de Azambuja pretende criar, no Jardim Urbano Dr. Joaquim A. Ramos, junto à Galeria Municipal, um quiosque destinado a restauração e a parqueamento de bicicletas, visando desta forma apoiar a fruição deste espaço e simultaneamente incentivar o uso da bicicleta em detrimento do automóvel. O parqueamento de bicicletas destina-se, em especial, a quem se desloca diariamente para a estação da CP ou paragem de autocarro, garantindo-lhes um local onde deixar o seu equipamento em segurança, e assim minorar os problemas de estacionamento que se verificam nesta área central da Vila de Azambuja.

As principais características desta obra serão:
Promotores: Município de Azambuja;
Local: Jardim Urbano Dr. Joaquim Ramos – local do antigo cinema;
Estimativa orçamental: 80 000 €;
Fonte de financiamento: Financiamento Municipal;
Área de intervenção: 280 m²;
Ano de implementação: 280 m².

6 | ACESSIBILIDADES - BARREIRAS ARQUITETÓNICAS

O município de Azambuja pretende melhorar as acessibilidades, erradicando ou diminuindo as barreiras arquitetónicas em toda a Área de Reabilitação Urbana – 2.

As principais características desta obra serão:

Promotores: Município de Azambuja;

Local: Espaços públicos na ARU – 2;

Estimativa orçamental: A definir aquando da operacionalização da ação;

Fonte de financiamento: Financiamento Municipal;

Área de intervenção: -

Ano de implementação: -

7 | CRIAÇÃO DE CIRCUITO PARA ENSINO DE SEGURANÇA RODOVIÁRIA A CRIANÇAS, NO JARDIM.

O município de Azambuja pretende criar um circuito destinado ao ensino de segurança rodoviária para crianças que se implantará informalmente ao longo do Jardim Urbano Dr. Joaquim Ramos.

Promotores: Município de Azambuja;

Local: Jardim Urbano Dr. Joaquim Ramos;

Estimativa orçamental: 3.000 €;

Fonte de financiamento: Financiamento Municipal;

Área de intervenção: Não se aplica;

Ano de implementação: Não se aplica.

07.8 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

NOVO QUADRO ESTRATÉGICO COMUM 2014 - 2020

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

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

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

O Município de Azambuja, se entender apropriado e elegível, poderá apresentar uma candidatura para os projetos públicos apresentados.

FINANCIAMENTO MUNICIPAL

Aquando da operacionalização da estratégia de reabilitação da Área de Reabilitação Urbana - 2 de Azambuja, definir-se-á o montante a afetar às ações a realizar.

FUNDO JESSICA

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

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

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

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

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € aproximadamente;
- S*pread* variável consoante análise de risco (CGD faz bonificação de 1,5% do spread calculado);
- Financiamento alocado até 2013 e utilizado até 31 de dezembro 2015;
- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;

- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

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

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

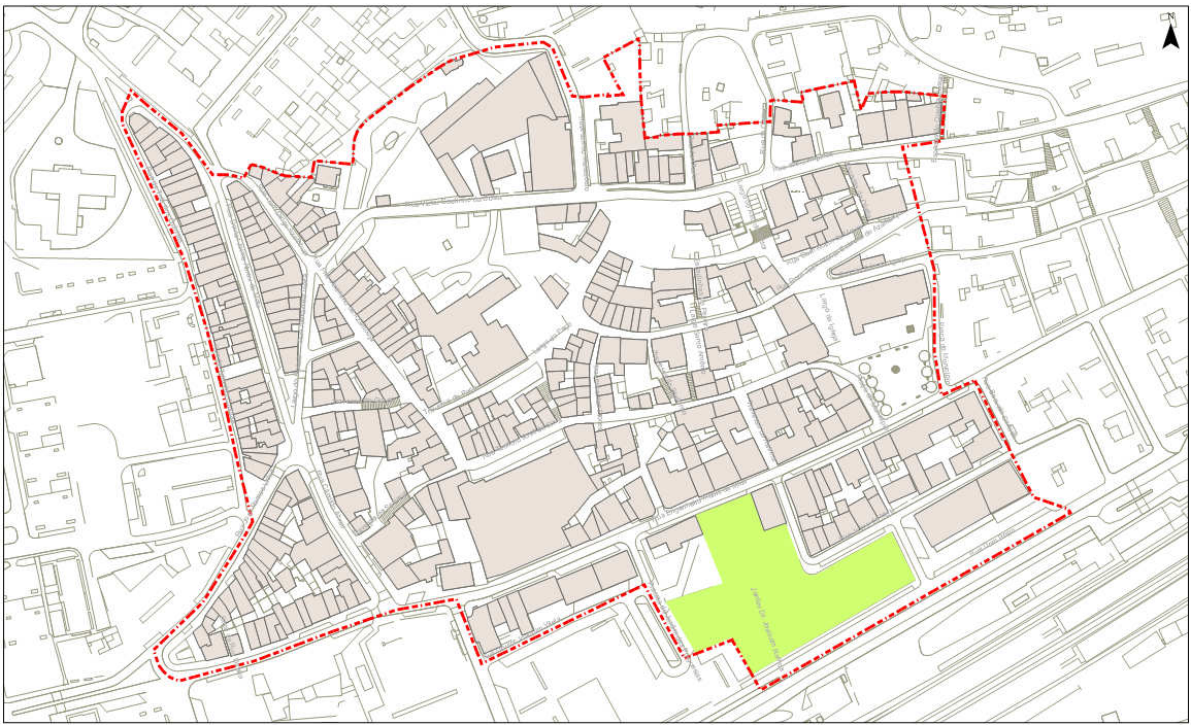
Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data de uma futura candidatura, qual o tipo de apoio em vigor e qual o destinatário que dele poderá beneficiar.

07.9 SÍNTESE DA INTERVENÇÃO

	Ações	Promotor	Área de Intervenção	Usos	Orçamento	Ano	Fonte Financiamento
Público	Bolsa de arrendamento	Proprietários, arrendatários, Município, CIMLT, imobiliárias, empresas, etc.	-	-	Só disponível aquando da operacionalização da ação	2015-2030	Financiamento Municipal
	Operacionalização do portal "Caminhos de Fátima"	Município de Azambuja/ CIMLT	-	-	Só disponível aquando da operacionalização da ação	2015-2030	Financiamento Municipal
	Transformação do antigo Parque Infantil em Zona de Manutenção	Município de Azambuja	185 m2	Espaço público/Equipamento de Lazer	20.000 €	2015-2030	Financiamento Municipal
	Zona de Fitness	Município de Azambuja	100 m2	Espaço público/Equipamento de Lazer	8.000 €	2015-2030	Financiamento Municipal
	Quiosque de restauração com parqueamento de bicicletas	Município de Azambuja	280 m2	Espaço público/Restauração	80.000 €	2015-2030	Financiamento Municipal
	Acessibilidades - erradicação de barreiras arquitetónicas	Município de Azambuja	-	Espaço público/Acessibilidades	Só disponível aquando da operacionalização da ação	2015-2030	Financiamento Municipal
	Criação de circuito para ensino de segurança rodoviária a crianças	Município de Azambuja	-	Espaço público/Segurança	3.000 €	2015-2030	Financiamento Municipal
-	**-**	**Público**	**565 m2**	**-**	**111.000 €**	**2015-2030**	**-**
Privado	Reabilitação do edificado destinado a turismo religioso	Santa Casa da Misericódia	147,18 m2	Alojamento	44.154 €	2015-2030	Fundos próprios, Crédito Bancário, Fundo de Eficiência Energética, Outros Fundos
	Reabilitação do edificado a integrar a bolsa de arrendamento a criar	Proprietários Privados	-	Habitação, comércio e serviços	-	2015-2030	Fundos próprios, Crédito Bancário, Fundo de Eficiência Energética, Outros Fundos
	Intervenções urgentes Mau estado conservação	Proprietários Privados	3.412,99 m2	Habitação e outros	2.170.963,50 €	2015 - 2030	Fundos próprios, Crédito Bancário, Fundo de Eficiência Energética, Outros Fundos
-	**-**	**Privado**	**3.560,17 m2**	**-**	**2.215.117,50 €**	**2015-2030**	**-**
	TOTAL	**Público e Privado**	**4.125,17 m2**	**Vários**	**2.326.117,50 €**	**2015 - 2030**	**-**

Quadro 37: Síntese da intervenção



Delimitação da ARU2
Bolsa de arrendamento
Caminhos de Fátima
Erradicação de barreiras arquitetónicas

Edifícios

Jardim Urbano Dr. Joaquim Ramos
1 - Transformação do antigo Parque Infantil em Zona de Manutenção
2 - Zona de Fitness
3 - Quiosque de restauração com parqueamento de bicicletas
4 - Criação de circuito para ensino de segurança rodoviária a crianças, no Jardim

Planta 29: Planta síntese de intervenção

07.10 ENTIDADE GESTORA

O **município de Azambuja** assumirá as funções de entidade gestora da ARU - 2 de Azambuja, 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 Azambuja** 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) 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 de Azambuja**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Azambuja, 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, 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 respetivos 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 | Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios

Anexo 2 | Peças Desenhadas

ANEXO 1

FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

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: ..... Fracção: ..... 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

	Anomalias							
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)	Não se aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
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 lixo	☐	☐	☐	☐	☐	☐	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	(a)	
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	
Índice de anomalias	(a/b)	

ANEXO 2