



ARU DE AZINHAGA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

DEZEMBRO 2012

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ÍNDICE

1. Enquadramento Geral	7
1.1. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	7
1.2. DELIMITAÇÃO DA ARU E DOS QUARTEIRÕES (DADOS GERAIS)	8
2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE	11
3. Porquê a Criação de uma “SRU” Participada por Diversos Municípios?	15
3.1. OBJETO DA LT-SRU, JUSTIFICAÇÃO OPERACIONAL E ESTRATÉGICA DE INTERVENÇÃO	16
3.2. O MODELO DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	21
4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	29
5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO	32
5.1. TRABALHOS PREPARATÓRIOS EFETUADOS:	32
5.2. TRABALHOS DE LEVANTAMENTO EFETUADOS:	32
5.3. O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	38
5.4. TRABALHOS PROPOSTOS PELO PROGRAMA ESTRATÉGICO (A DESENVOLVER DURANTE A EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA)	39
6. Enquadramento Histórico	43
7. ENQUADRAMENTO LEGAL	45
7.1. QUANTO AOS DIPLOMAS APLICÁVEIS	45
7.2. QUANTO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA GOLEGÃ (PDM DA GOLEGÃ)	46
7.3. QUANTO AO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROTOVT)	48
7.4. QUANTO A OUTROS PLANOS	50
8. Levantamento e Diagnóstico da Situação Atual	51
8.1. POPULAÇÃO RESIDENTE	52
8.1.1. Faixa etária do universo inquirido	52
8.1.2. Nível de Escolaridade	52
8.1.3. Condição perante o trabalho.....	53
8.1.4. Fonte de Rendimento	54
8.2. EDIFICADO	55
8.2.1. Visitas a Frações	55
8.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações	56
8.2.3. Regime de Ocupação	58
8.2.4. Valores de arrendamento praticados na ARU	59
8.2.6. Tipo de Proprietário	60

8.2.7. Dinâmica Imobiliária	62
8.2.8. Residência Fiscal dos Proprietários	63
8.2.9. Classificação Patrimonial	64
8.2.10. Proteção Patrimonial	66
8.2.11. Estado de Conservação dos Edifícios.....	69
8.2.12. Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção	70
9. Conclusões quanto ao EDIFICADO	72
9.1. NÍVEIS DE INTERVENÇÃO - EDIFICADO.....	77
9.1.1 Intervenções URGENTES.....	78
9.1.2 Níveis de Intervenção – DE 1 A 5.....	78
9.2. ESPAÇO PÚBLICO	81
9.2.1. Caracterização	81
9.2.3. Estado de Conservação dos Pavimentos	90
10. Conclusões quando ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO	96
11. Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO.....	104
11.1. PRINCÍPIOS TÉCNICOS DE INTERVENÇÃO	106
11.2. REABILITAÇÃO INTEGRADA.....	108
11.3. REABILITAÇÃO SUSTENTADA.....	109
12. Enquadramento nas Opções Estratégicas de Desenvolvimento do Município da Golegã previstas no Relatório do PDM da Golegã de 1996	112
12.1. A RELAÇÃO ENTRE ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DO CONCELHO DA GOLEGÃ E O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	112
13. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA	115
13.1. REABILITAÇÃO DA AZINHAGA	117
13.2. RENOVAÇÃO DA AZINHAGA	120
13.3. REQUALIFICAÇÃO DA AZINHAGA	121
13.4. REVITALIZAÇÃO URBANA DA AZINHAGA.....	122
14. Projetos Estratégicos de Intervenção.....	129
14.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO.....	131
14.1.2. por iniciativa Pública e Privada.....	131
14.2. Porquê a necessidade de criar uma Bolsa de Arrendamento Urbano a preços regulados como estratégia transversal a todos os Municípios que integram a LT- SRU, E.M. ?.....	135
14.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias.....	135
14.2.2. Análise a partir do preço da oferta:.....	137
15. Ordenamento das Margens do Rio Almonda	146
16. Requalificação do Largo da Praça e área adjacente	149
17. Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros.....	152

18. Reconversão de terreno baldio a Jardim.....	155
19. Imóveis privados com potencial turístico.....	158
20. Quanto à REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO.....	162
21. Quanto à implementação da BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO	170
22. Quanto aos IMÓVEIS COM POTENCIAL TURÍSTICO	175
23. Quanto ao INVESTIMENTO PÚBLICO	176
24. FINANCIAMENTO - Elegibilidade das intenções de Projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana	179
24.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS	179
24.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA.....	179
24.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO	180
24.4. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA O PRODER	180
24.5. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DO BEI.....	181
25. Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana.....	183
26. Financiamento através do PLANEAMENTO TERRITORIAL.....	185
27. Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana.....	190
27.1. A SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	190
27.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Azinhaga.	191
28. Sugestões de Alteração Regulamentar dos Instrumentos de Gestão Territorial a Nível Municipal	207
28.1. QUANTO AO PDM DA GOLEGÃ	207
28.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais	207
28.1.2. Estratégia Territorial.....	208
28.1.3. Ordenamento	209
28.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS	210
29. Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Azinhaga ..	215
30. Benefícios e Incentivos à Reabilitação de Edifícios na ARU de Azinhaga	218
30.1. EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DA ARU	221
30.1.1. Benefícios Fiscais	221
30.2. PENALIZAÇÕES PARA PRÉDIOS DEGRADADOS.....	224
30.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados.....	224
31. Âmbito Temporal e Monitorização da Área de Reabilitação Urbana	226
ANEXO 1.....	228
Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica	228
ANEXO 2.....	229

Opções Estruturantes	229
ANEXO 3	230
Contrato Programa entre o Município da Golegã e a LT – SRU, E.M.	230
ANEXO 4	231
Planta Geral de Localização da ARU	231
ANEXO 5	232
Listagem de Proprietários	232
ANEXO 6	233
Plano Diretor Municipal da Golegã	233
ANEXO 7	234
Lista de Desenhos.....	234
ANEXO 8	235
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	235

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | ENQUADRAMENTO



1. ENQUADRAMENTO GERAL

Nos termos do disposto na legislação em vigor, um programa estratégico estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município da Golegã tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

A delimitação de área de reabilitação urbana está associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

1.1. TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto – o paradigma da regeneração urbana por iniciativa pública foi alterado. De um modelo rígido e formal passou-se para uma ação flexível e desformalizada, tendo subjacente uma preocupação operacional e de sustentabilidade financeira.

De acordo com o novo regime são dois os tipos de operação de Reabilitação Urbana:

- a) **Operação de reabilitação urbana simples:** dirigindo-se sobretudo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- b) **Operação de reabilitação urbana sistemática:** intervenção integrada de uma área para a reabilitação do edificado e para a

qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

Em ambos os casos atribui-se à delimitação da área de reabilitação urbana um conjunto significativo de efeitos, de que se destaca a obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorrerá também deste ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Será no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolveu a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AZINHAGA**, que agora se apresenta.

1.2. DELIMITAÇÃO DA ARU E DOS QUARTEIRÕES (DADOS GERAIS)

a) Delimitação da ARU

O levantamento de campo na ARU de Azinhaga, dividida em 3 áreas (denominadas por quarteirões) para uma melhor organização dos dados recolhidos, foi iniciado no dia 23 de Agosto de 2011, na Rua Catarina Eufémia, no Quarteirão 1 e finalizado a 29 de Novembro de 2011, na Rua do Rio Bairro, pertencente ao Quarteirão 3.

Através do levantamento foi possível verificar que a ARU é constituída por 242 edifícios (os 242 edifícios correspondem a edifícios principais, aos quais em muitos casos estão associadas construções independentes consideradas frações) e por 316 frações. No interior da ARU existem 21 terrenos sem construção.

b) Identificação de proprietários

Na ARU de Azinhaga existem cerca de 268 proprietários que poderão intervir no processo de reabilitação urbana, nomeadamente 247 proprietários de edifícios e frações em propriedade horizontal e 21 proprietários de terrenos sem construção.

(cfr. Anexo 5 – Listagem de Proprietários)

No processo de reabilitação é fundamental a identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios ou frações existentes no interior da ARU. Durante o levantamento de campo e através da pesquisa efetuada nos processos de obras da Câmara Municipal da Golegã e na Repartição das Finanças foi possível a identificação de uma percentagem significativa de proprietários.

Como se pode verificar através dos gráficos 1 e 2, foi possível identificar cerca de 67% dos proprietários de imóveis e cerca de 33% de proprietários de terrenos.

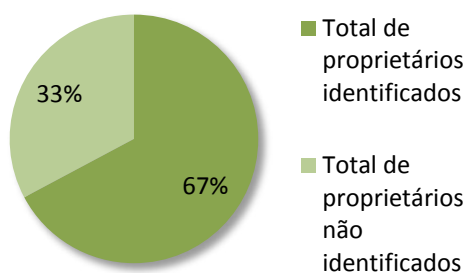


Gráfico 1. Identificação dos proprietários de imóveis

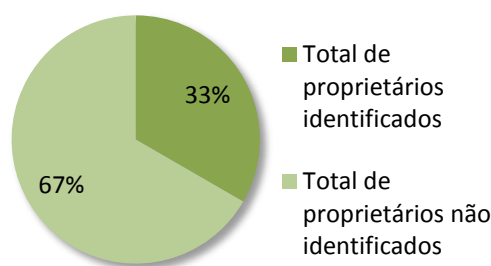


Gráfico 2. Identificação dos proprietários de terrenos

Assim, verifica-se que no total, foi possível identificar 173 proprietários tendo ficado por identificar 95, o que perfaz uma realidade de 35.45% de proprietários desconhecidos.

TOTAL DE PROPRIETÁRIOS				
	Quant.		Nº	%
S/artigo matricial	124	S/ informação	90	72,58%
		Proprietário identificado	34	27,42%
		Proprietário identificado s/ morada	9	
C/ artigo matricial	144	S/ informação	5	3,47%
		Proprietário identificado	139	96,53%
		Proprietário identificado s/ morada	0	
TOTAL DE TITULARES por fração	268	Total de proprietários identificados	173	64,55%
		Total de proprietários não identificados	95	35,45%

Quadro 1. Identificação de proprietários (Edifícios e Terrenos)

NOTA: O total de proprietários foi calculado com base nas frações em propriedade horizontal. Alguns titulares possuem mais do que uma fração, no entanto, a contabilização do número de proprietários não contempla esse fator.

2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE¹

A **Azinhaga**, atualmente com cerca de 1620 residentes (Censos 2011), perdeu, em 10 anos (desde os Censos 2001) 197 habitantes, como se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro extraído em 19 de Novembro de 2012

<http://www.ine.pt>

Local de residência	População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal (1)			
	Período de referência dos dados			
	2011		2001	
	Sexo			
	HM			
	N.º	N.º	N.º	N.º
Azinhaga	141201	1620	1817	

População residente (N.º) por Local de residência e Sexo; Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s):

(1) *Dados Provisórios*

Última atualização destes dados: 07 de dezembro de 2011

Comolativamente à perda de residentes, está igualmente presente uma perda de alojamentos que em 2001 eram 854 e em 2011 são de 839. Também aqui, há um decréscimo de 25 alojamentos disponíveis.

Quadro extraído em 19 de Novembro de 2012 (10:42:38)

<http://www.ine.pt>

Localização geográfica	Alojamentos (N.º) por Localização geográfica; Decenal (1)			
	Período de referência dos dados			
	2011		2001	
	Sexo			
	HM			
	N.º	N.º	N.º	N.º
Azinhaga	141201	839	854	

Alojamentos (N.º) por Localização geográfica; Decenal - INE, Censos - séries históricas

Nota(s):

(1) *Dados Provisórios*

Última atualização destes dados: 07 de dezembro de 2011

¹ baseado no estudo "O projeto nas periferias: dos limites da cidade à inter-municipalidade", FERREIRA, Carlos Henriques, FAUTL, 2009.

Ou seja, em 10 anos, a Azinhaga, não só perdeu população residente como alojamentos disponíveis para atrair futura população.

Ora, existe aqui, uma clara necessidade de se obter escala territorial e populacional, de modo a que através da cooperação intermunicipal, se consiga inverter a tendência de despovoamento a que, neste momento, a Azinhaga está sujeita.

Ao longo do século XX assistimos à afirmação do poder local em Portugal, como se regista logo no início do século com a importância do Congresso Municipalista². Ao percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões relevaram-se importantes para os desenvolvimentos urbanos que emergiram a partir da segunda metade do século XX.

Algumas das referências nacionais que apontavam um conjunto de novas preocupações de planeamento alargado para além das principais cidades, podem encontrar-se na legislação da década de trinta (DL 24 802, 21 de Dezembro de 1934). Este decreto obrigava à elaboração de levantamentos topográficos e de Planos Gerais de Urbanização e Expansão para os aglomerados com previsão de maior crescimento.

Esta legislação contribuiu também para aproximar as expectativas da cultura urbanística de vários municípios às referências de planeamento das grandes cidades nacionais, contendo algumas das primeiras indicações sobre as possibilidades de cooperação e planeamento intermunicipal *“As Câmaras municipais de dois ou mais concelhos vizinhos poderão associar-se para o efeito de procederem em comum à elaboração de planos de urbanização em zonas que compreendam terrenos pertencentes a todos eles”* (DL 24802, artº 5º).

² O Congresso Municipalista realizado no salão nobre dos Paços do Concelho de Lisboa entre os dias 16 e 21 de Abril de 1909 foi a primeira reunião magna dos municípios portugueses tendo como principal objetivo a defesa da autonomia municipal, uma reivindicação comum aos vários municípios face à repressão do poder central.

Nos finais da década de setenta o poder local assume novos estatutos e protagonismos, herdando também os custos de uma fragilizada cultura urbanística que se agravou praticamente até aos finais do século XX.

A década de noventa revelou-se como um novo espaço de oportunidades alimentadas em novos ensaios de Planos Diretores Municipais, alargados à maioria dos municípios na expectativa de financiamentos, que impulsionaram o planeamento municipal alargado à totalidade do território concelhio. Este período, apesar das dificuldades de ajustamento entre os ensaios da codificação urbanística que revelaram dificuldades de compatibilização entre os diferentes municípios e os prazos de candidatura aos financiamentos, contribuiu para novas oportunidades de interpretação do território e para a consciência dos futuros desafios na afirmação de uma área metropolitana com novas dinâmicas.

Ao longo da década de noventa criaram-se e ensaiaram-se ferramentas de apoio ao planeamento e gestão que permitiram um salto quantitativo e qualitativo nas formas de diagnóstico do território. Salienta-se a importância de novas oportunidades emergentes no planeamento intermunicipal, que embora referido na Lei de Bases do Ordenamento do Território, ainda não é uma prática corrente no planeamento nacional.

Estes novos desafios de cooperação intermunicipal, constituem atualmente, um novo marco na afirmação das competências do poder local evidenciando a importância do projeto urbano no contexto da inter-municipalidade, apontando como um dos principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática em Azinhaga e o reforço da identidade territorial.

O enfoque sobre as possibilidades e estratégias de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, deve contemplar uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações

das atividades, sectores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

Este Programa Estratégico incide, também, sobre o valor e o sentido das formas de delimitação da Azinhaga, apontando para uma reflexão crítica sobre a identidade dos lugares num contexto alargado, numa perspetiva de revisão da própria identidade do espaço a partir da cooperação intermunicipal.

Para além do enfoque nas dialéticas entre os velhos Centros e as novas Periferias, importou avaliar e trabalhar as áreas envolventes de limites administrativos, nas quais se sucedem urbanizações que revelam limitações de projeto urbano, evidenciando complexos problemas de gestão e controle em vez de oportunidades de exploração e transposição das diversas formas de delimitação administrativa associadas à expansão urbana.

Num contexto de competitividade entre os diversos municípios que constituem atualmente a LT-SRU.E.M., esta Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (comum aos restantes municípios que integram esta sociedade e a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo - CIMLT) veio criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano e sobre as perspetivas de requalificação urbana nos novos tempos de construção da urbe, nas novas formas de mobilidade e nas novas interpretações do território.

Assim, tornou-se imperativo adotar um modelo mais sustentável e eficiente, direcionado para a satisfação das necessidades públicas dos cidadãos, associado à mais-valia de a ordem jurídica o possibilitar, que nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, potencia a criação de Entidades gestoras das Operações de Reabilitação Urbana, capazes de recorrer a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.

3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA “SRU” PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS?

Na óptica do novo regime legal das Finanças Locais, e em especial, ao regime legal do Sector Empresarial Local, foi criada uma Sociedade de Reabilitação Urbana, visando a angariação de economias de escala e de sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos de Almeirim, Azambuja, Alpiarça, Cartaxo, Chamusca, Coruche, **Golegã**, Rio Maior e Santarém que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT).

A Lei n.º 53-F/2006 (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto), prevê a possibilidade de constituição de empresas municipais compostas por múltiplos municípios. Desta forma, não existiram quaisquer obstáculos à criação desta SRU com esta configuração. Porém, colocaram-se quatro questões essenciais: i) a constituição inicial da SRU; ii) a entrada de novos sócios; iii) garantia da efetiva ligação entre a SRU e os órgãos municipais dos municípios onde se situa a Unidade Operacional de Reabilitação; iv) garantia do cumprimento das obrigações de controlo e reporte financeiro a cada município decorrentes da Lei n.º 53-F/2006 (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto).

Quanto à primeira questão, constituiu-se a SRU tomando como base as zonas históricas e/ou áreas críticas já existentes, sendo que, as novas áreas seriam introduzidas subsequentemente, à medida que forem aprovadas no IHRU, ou pelos próprios municípios, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto ao Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro.

No que respeita à segunda questão, alargou-se ao máximo de liberdade às opções dos governantes: a entrada no capital social foi livremente exercida, no momento em que entenderam como conveniente (as percentagens foram negociadas multilateralmente e constam do Protocolo celebrado entre os Sócios Originários e os Sócios Supervenientes da LT-SRU).

Relativamente à terceira questão, importou garantir o cumprimento das obrigações legais e que obrigam a uma ligação direta entre os órgãos municipais. Neste âmbito, e em sede de Estatutos da LT-SRU garantiu-se a existência de uma ligação direta e unívoca entre a SRU e a Câmara e Assembleias Municipais respetivas relativamente a decisões que dizem estritamente respeito ao município em causa.

Finalmente, quanto à quarta questão, bastará cumprir-se o disposto na Lei n.º 53-F/2006 (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto), *maxime* o constante nos artigos 15.º, 16.º, 26.º, 27.º, 29.º, quantificando-se igualmente o nível de participações financeiras realizado por contratos de prestação de serviços atendendo a modelos de contabilização separada de projetos. O mesmo será efetuado em caso de empréstimos. Nesta matéria será crucial o estabelecimento de uma ligação direta entre o município beneficiário e a atividade da LT-SRU em seu benefício.

3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção

A este respeito importa efetuar uma aplicação concertada do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro (de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) com a Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto), que aprovou o novo Regime Legal do Sector Empresarial Local.

Assim, o objeto social encontra-se preparado para o desenvolvimento das ações da Sociedade de Reabilitação Urbana, englobando as valências de uma empresa local encarregada de promover o desenvolvimento local e regional.

Tendo em vista cumprir as obrigações de rigor acrescido, impostas pelo novo tecido legal, no momento da criação da entidade empresarial, foram então definidos os

objetivos que se visam alcançar, e que, nas circunstâncias presentes, não poderiam ser desenvolvidos na óptica pura do mercado. No caso concreto, essa justificação depende da constatação:

- *da necessidade de desenvolvimento da ação de reabilitação e regeneração urbana* (ou seja, um requisito de interesse geral que garanta que certos serviços são disponibilizados, com uma qualidade especificada, a todos os cidadãos de um espaço territorial local, independentemente da sua localização relativa e a um preço acessível);
- *da necessidade de desenvolvimento da atividade económica numa lógica de continuidade* (ou seja, a necessidade de prever a não interrupção dos serviços quando a estrita lógica de mercado o imponha ou aconselhe);
- *da necessidade de garantir padrões elevados de qualidade de serviço* (superiores aos que resultariam da óptica prestativa de mercado em matérias de segurança, fracturação, cobertura territorial, proteção, etc.);
- *da necessidade de garantir uma acessibilidade de preços* (ou seja, a prestação deverá ser norteada numa óptica redistributiva, tornando acessíveis bens ou serviços a quem tenha menores recursos);
- *da necessidade de desenvolver uma determinada ação privada de forma regulada* (através da nivelação dos níveis de risco ou o desenvolvimento de operações de charneira, v.g., na reabilitação urbana).

Ora, nestas condições, a atividade a desenvolver pela entidade empresarial implica necessariamente a aplicação de recursos públicos. De facto, a atuação segundo os padrões de interesse económico geral acarreta a não recuperação total dos encargos

de exploração. Essa promoção implica positivamente uma opção de financiamento público transparente e eficiente.

A prestação de serviços de interesse geral, e *maxime*, a prestação de um auxílio ao desenvolvimento local e regional, pelas razões que acima se referiram, não é viável com base nos mecanismos de mercado. Caberá às entidades públicas garantir o financiamento dos serviços de interesse geral e calcular os custos adicionais da provisão de tais serviços.

Note-se que o equilíbrio financeiro e a transparência nas relações estabelecidas entre os diversos agentes é fundamental³:

- Se o financiamento público da empresa for inferior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então a empresa padecerá de défices de exploração sucessivos, colocando em causa a sua viabilidade, bem como a consolidação orçamental uma vez que terá de se endividar.
- Se o financiamento público da empresa local for superior aos custos de prestação do serviço de interesse económico geral, então estaremos na presença de auxílios de Estado injustificados.

A definição, em sede de contabilidade analítica, da margem de interesse económico geral é essencial, tanto mais quanto só assim se poderá identificar ineficiências gestonárias. A não obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica impossibilita a averiguação dos custos e os proveitos dos vários sectores desenvolvidos pelas empresas, limitando o rigor da quantificação dos subsídios aos investimentos de rentibilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à

³ Cfr. Diretiva 80/723/CEE relativa à transparência das relações financeiras entre os Estados-Membros e as empresas públicas, bem como à transparência financeira relativamente a certas empresas, com a redação dada pela Diretiva 2000/52/CE (JO L193/75, 2000), alterada pela Diretiva 2005/81/CE, de 28 de Novembro de 2005 (JO L 312/47, 2005).

prossecução de objetivos sectoriais e de apoio social. Ora, este tipo de exigências contabilísticas só é de possível aplicação em unidades empresariais.

Neste âmbito, foram estipuladas as seguintes obrigações entre a nova unidade empresarial – Sociedade de Reabilitação Urbana - e os Municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, **Golegã**, Rio Maior e Santarém, integrantes no seu capital social:

- a) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- b) *Necessidade de contratualização prévia dos termos de financiamento da margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- c) *Necessidade de desenvolvimento de sistemas de contabilidade analítica onde se identifique a margem de prestação da atividade empresarial de interesse económico geral visando a reabilitação e a regeneração urbana;*
- d) *Necessidade de quantificação preliminar das vantagens económicas atribuídas à empresa local por via da atribuição de direitos especiais ou exclusivos;*
- e) *Necessidade de prestações de contas anuais com a demonstração do desempenho gestor da empresa local;*
- f) *Contratualização de resultados com os gestores dessas sociedades.*

Neste âmbito, foram celebrados contratos de prestação de serviços entre os Município de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, **Golegã**, Rio Maior e Santarém e a SRU onde se deverá determinar o conteúdo das suas obrigações na prossecução dos objetivos políticos municipais, nomeadamente:

(1) os métodos e os modelos de conformação e transformação da ordem económica e social, concretizando a cláusula constitucional de bem-estar ou do Estado social, garantindo na atividade de reabilitação e regeneração urbana, a produção de bens e a prestação de serviços considerados essenciais para a coletividade ou para o interesse municipal em termos de aumento do nível de bem-estar social e da qualidade de vida, por efeito da ausência, insuficiência ou em complemento da iniciativa económica privada, e visando a sua promoção;

(2) a orientação para a parificação dos níveis de Bem-Estar, desenvolvendo uma política de apoio social aos mais desfavorecidos;

(3) a defesa do próprio sistema de mercado, integrando-se no contexto de políticas económicas estruturais de desenvolvimento urbanístico e de criação de infraestruturas, combatendo distorções do mercado e da concorrência;

(4) a absorção das crises do mercado imobiliário, incentivando emprego e investimento;

(5) o estabelecimento de parcerias no âmbito de alianças, processos de promoção e desenvolvimento cultural e turístico e concessão e exploração de infraestruturas essenciais;

(6) a catalização de capital de risco e de empreendedores.

Como se assegura a sustentabilidade económico-financeira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

3.2. O MODELO DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A alteração do regime jurídico do Sector Empresarial Local foi corporizada através da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto). De facto, as empresas do sector local são um instrumento essencial no desenvolvimento da ação pública, permitindo uma elasticidade de atuação que não seria alcançável na óptica da atuação administrativa do Estado. Por outro lado, e atendendo ao permanente movimento de descentralização, o número de atribuições a cargo dos municípios tem vindo a aumentar. Neste contexto, não são de estranhar decisões gestonárias que adotem o modelo empresarial como forma de prossecução eficiente das competências municipais.

Efetivamente, a adoção dos modelos de regulação jurídica gerais tem diversas virtualidades, já que permite uma *normalização de procedimentos gestonários* e uma efetiva *responsabilização pela gestão empresarial local*.

Por outro lado, a iniciativa empresarial local deve limitar-se ao âmbito das atribuições municipais, e, dentro destas, às prioritárias. Em princípio não será admissível o desenvolvimento de iniciativa empresarial local em áreas onde o tráfego empresarial privado é totalmente eficiente na satisfação das necessidades dos cidadãos. Nestas condições, qualquer intervenção autárquica neste sentido terá uma motivação necessariamente privada, e não pública, o que contradiz o princípio da subsidiariedade.

Neste âmbito, e atendendo também aos recentes desenvolvimentos em sede comunitária, o objeto social das empresas municipais deverá ser aferido numa óptica substantiva e não numa meramente formal. A qualificação jurídico-financeira do objeto social das empresas locais passará a atender primacialmente ao tipo de atividade desenvolvida, o que terá inevitáveis repercussões ao nível do regime

aplicável para a contratação pública e para a contabilização de eventuais défices de exploração.

Por outro lado, e atendendo às virtualidades das diversas formas de organização empresarial, fará todo o sentido a adoção ampla das mais diversas formas de *colaboração intra e inter-empresarial*, permitindo-se a *adoção de modelos de economia mista bem como de parcerias público-público e público-privadas*, salvaguardadas as regras de concorrência e a obrigação de imparcialidade na escolha dos parceiros.

O modelo que se propõe respeita integralmente o disposto no atual regime legal aplicável bem como todas as recomendações efetuadas pela Inspeção-Geral de Finanças (IGF)⁴ e pelo Tribunal de Contas⁵.

Nessa sede foram confirmados muitos aspetos que já tinham sido objeto de atenção doutrinal.

Em primeiro lugar, o modelo empresarial que se propõem não só respeita integralmente o modelo avançado pela legislação recentemente aprovada, como atua exatamente onde esta o propõe: a gestão e reabilitação urbana e o desenvolvimento local e regional.

Em segundo lugar, e numa lógica estritamente jurídica, encontram-se garantidos os seguintes factos:

⁴ A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Sumário Executivo – Módulo I e A administração indireta local – As empresas municipais e intermunicipais – Reflexões e Contributos – Aspetos Críticos do Regime – Módulo II, IGF, 2003.

⁵ Sector Empresarial do Estado – Situação financeira e práticas de bom governo – Tribunal de Contas, Relatório nº 01/04 – 2ª Secção.

- Existência de uma permanente monitorização por parte dos entes locais dos objetivos a prosseguir pelas empresas;
- Definição concreta do âmbito potencial de iniciativa empresarial autárquica;
- Celebração de contratos de gestão e de contratos-programa que identifiquem e quantifiquem as metas previstas atingir na prossecução do interesse público com critérios de economia, eficiência e eficácia;
- Obrigação de escolha do parceiro privado com respeito por regras de concorrência e de modo transparente;
- Transferência de património para as empresas acompanhada de um conjunto de condições e garantias que salvaguardam o interesse e o património públicos;
- Transparência nas relações societárias com o controlo total das unidades empresariais pela autarquia;
- Transparência relativamente aos fluxos financeiros entre os municípios e as unidades empresariais municipais;
- Sujeição da celebração de contratos-programa a um conjunto mínimo de regras sobre a atribuição de subsídios à exploração ou que obriguem à autonomização contabilística dos respetivos fluxos financeiros (v.g. a obrigatoriedade de adoção de contabilidade analítica e a inclusão nos documentos de prestação de contas das entidades locais de informação detalhada sobre a análise dos resultados obtidos com a celebração de contratos-programa celebrados pelos municípios);
- Fixação de um prazo para submeter à apreciação da câmara municipal, os documentos previsionais, bem como os relatórios do conselho de administração, das

contas do exercício e as propostas de aplicação de resultados e dos pareceres do fiscal único, garantindo o exercício da fiscalização *a posteriori* a desenvolver por parte da Assembleia Municipal;

No caso concreto, a iniciativa empresarial proposta enquadra-se totalmente no âmbito promovido pelo próprio legislador na conformação da política de solos e de regeneração urbana e rural. De facto, nem sequer se poderá falar numa iniciativa empresarial de base discricionária já que, com o regime legal disponível, o próprio sistema jurídico orienta os agentes na solução agora proposta.

Por regra, a exploração de atividades por empresas deveria decorrer apenas quando a atividade a prosseguir fosse “empresariável”, ou seja, pudesse ser desenvolvida em regime de mercado, independentemente da adoção de uma opção financeira de subsídio. No caso concreto, e perante os instrumentos legais disponíveis, só a iniciativa empresarial municipal é eficiente na satisfação das necessidades públicas subjacentes.

Efetivamente, numa perspetiva económica, o objeto social da empresa pública deverá ser desenvolvido numa área de atuação “empresariável”. Não fará sentido o desenvolvimento empresarial de uma função administrativa, dado que, perante a inadequação do meio para atingir o fim em vista, os custos de atuação serão desmesuradamente elevados, tanto mais quando a quase totalidade dos encargos recair sobre a entidade promotora da unidade empresarial que presta os seus serviços por conta exclusiva da primeira. O inverso é igualmente verdadeiro: uma atividade de base tipicamente empresarial não deverá ser desenvolvida utilizando modelos autoritários de base administrativa sob pena de desadequação e de custos acrescidos.

De facto, e perante o novo enquadramento jurídico-financeiro regulador das receitas creditícias municipais, a solução proposta pelo legislador é precisamente a que consta neste programa.

A consolidação orçamental é uma das preocupações essenciais do novo Regime Legal das Finanças Locais, constante da Lei n.º 2/2007.

Os impactos financeiros resultantes da iniciativa empresarial municipal nas contas aferidas em sede de Contabilidade Nacional encontram-se limitados aos fluxos de despesa sustentados pela Administração Pública Municipal no financiamento dos entes empresariais. Efetivamente, a situação financeira (resultados de exploração, endividamento, etc.) das próprias entidades, por revestirem uma natureza empresarial, encontra-se fora do âmbito das Contas Nacionais (salvo, obviamente, os casos em que as atividades prosseguidas não tenham, substancialmente, natureza empresarial mas simplesmente administrativa – prevalência da substância sobre a forma).

É por essa razão que o próprio legislador exceciona os empréstimos para reabilitação urbana do cômputo do endividamento municipal. Porém, esse não é o único caso. Efetivamente, o novo regime das empresas locais contempla precisamente o modelo jurídico adequado ao financiamento de uma política empresarial municipal de regeneração urbana.

Na realidade, a solução constante na Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto), parte de um princípio de que eventuais resultados operacionais negativos deverão ser necessariamente cobertos por transferências financeiras provindas do orçamento municipal. Nesta perspetiva, não existirá qualquer acumulação de endividamento, já que os fluxos anuais para a cobertura dos prejuízos ocorridos nesse ano procederiam à interiorização em sede de contabilidade nacional dos verdadeiros encargos públicos. Ora, este é precisamente o regime que se propõe, e que se encontra totalmente adequado a um regime de gestão urbana auto-sustentado, com a criação de um sistema de contabilidade separada relativamente às diversas utilidades prestadas, fazendo aproximar a despesa pública

gerada a este propósito relativamente aos instrumentos disponíveis de angariação da receita pública municipal disponíveis, numa óptica de transparência, responsabilidade e, subsequentemente, de legitimação acrescidas.

Finalmente, o modelo empresarial existente para a execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana e outros que o Município decida vir a elaborar, assenta num princípio de iniciativa municipal pró-ativa, decorrendo diretamente da solução legal constante nos n.ºs 5 e seguintes do artigo 31.º da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro (revogada pela Lei nº50/2012 de 31 de Agosto), que regulam os termos da iniciativa empresarial municipal de base plurianual. Efetivamente, a empresa inter-municipal constituída – **LT-SRU.E.M.** – assenta num programa de financiamento de longo prazo, em que os primeiros anos são de arranque (adquirindo terrenos ou capitalizando ações de expropriação) e os subsequentes de recuperação do investimento.

Nessa óptica, é essencial a constituição de uma unidade empresarial que concretize um programa plurianual de investimento, assente num mapa demonstrativo dos cash-flows operacionais que demonstre a sustentabilidade do projeto. Neste âmbito, existe um regime legal de favor que permite que o impacto financeiro ao nível da contabilização do défice, mesmo no período de arranque, só se dê se ocorrer um desvio para menos na cobertura dos custos operacionais face ao inicialmente previsto. Estes ajustamentos teriam de ser verificados anualmente e necessariamente acompanhados de transferências financeiras a cargo das câmaras, impedindo sobre-entendimentos.

Esta solução congemina-se totalmente com as regras do SEC 95 (contabilidade pelos compromissos) e permite uma elevada elasticidade no aproveitamento dos recursos nacionais e comunitários.

No entanto, os princípios gerais que norteiam o programa estratégico para a Azinhaga foram:

- a) Proteger as bases naturais da vida, tais como o solo, a água, o ar, e a paisagem em geral, permitindo a melhoria e a perpetuação das condições de vida;**
- b) Criar e manter um meio edificado, harmoniosamente ordenado e favorável ao *habitat* e ao exercício das atividades económicas;**
- c) Favorecer a vida social, económica e cultural da região e promover uma distribuição judiciosa da urbanização e da economia;**
- d) Respeitar o princípio da equidade na gestão dos interesses público e privado, e respetivos direitos e obrigações.**

Tendo em vista a otimização do processo de angariação de financiamentos para a realização de uma ação de regeneração urbana propõe-se o desenvolvimento, por parte da SRU, da Criação de Áreas de Reabilitação Urbana, relativamente às zonas potenciais para o desenvolvimento das ações de reabilitação nos diversos concelhos, de forma a que sobre esta se desenvolvam ações inovadoras de intervenção.

A Câmara da Golegã, tomando consciência da necessidade de proceder à reabilitação da Azinhaga, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística do concelho, participa da LT-SRU, E.M., na qual delegou a responsabilidade de elaboração do presente Programa Estratégico. (cfr. Anexo 4)

ARU AZINHAGA | OBJETIVOS, METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º 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)



4.

OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

São objetivos deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana:

- a) A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação da Azinhaga numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular;
- b) A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas;
- c) A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos;
- d) O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana, económica e social;

Para além dos objetivos descritos anteriormente e de acordo com a alínea a) e seguintes do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro (de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana prevê ainda:

- a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento de cada município;
- b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

- c)** Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- d)** Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- e)** Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- f)** Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- g)** Definir o programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- h)** Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- i)** Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados.

- j)** Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;

- k)** Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;

- l)** Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;

- m)** Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;

- n)** Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana.

5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados:

a) Sessão Pública de Esclarecimento à População – decorreu em 12. Abril.2011

Antes do início do levantamento de campo, realizou-se no dia 12 de Abril de 2011, na Biblioteca Municipal de Azinhaga, uma sessão pública de esclarecimento à população residente na ARU de Azinhaga. Na sessão de esclarecimento a população foi informada acerca dos trabalhos que se iriam realizar em campo, quais os objetivos a atingir e quais os benefícios que poderão obter no âmbito da reabilitação dos seus imóveis. Foi de extrema importância integrar a população residente na Azinhaga neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com duas sessões públicas de esclarecimento, onde se apresentaram os objetivos que fundamentaram a criação da área de reabilitação urbana e qual o propósito da elaboração de um Programa Estratégico para a mesma.

5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados:

a) Realização de Levantamentos aos Edifícios – decorreram de 23 de Agosto de 2011 a 29 de Novembro de 2011.

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 3 meses, baseou-se no levantamento tipo-morfológico da área de intervenção, cujo objetivo foi reunir um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente que serviu de base às propostas de intervenção, modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de

revitalização das atividades previstas no presente Programa. O Levantamento de informação na ARU, entre outros aspetos, envolveu a caracterização do edificado e espaços públicos, o levantamento métrico de alçados e a aferição de limites de propriedade.

O levantamento do edificado consistiu na sua caracterização exterior e interior. Foram levadas a cabo visitas ao interior dos edifícios, com a autorização dos seus moradores, o que permitiu obter uma informação mais correta acerca do estado de conservação e das suas condições de salubridade e habitabilidade.

Para cada edifício/fração foi elaborada uma ficha de caracterização.

b) Levantamento de Dados - Fichas de Caracterização Tipo-Morfológica

A análise ao edificado tem por base o preenchimento de fichas de caracterização tipo-morfológica (para edifícios, frações habitacionais e frações não habitacionais) baseado na avaliação física efetuada presencialmente por técnicos peritos. O levantamento e caracterização do edificado encontra-se exaustivamente descrito em Fichas de Edifício, em Fichas Habitacionais e Fichas Não Habitacionais consoante o número e tipo de frações existentes.

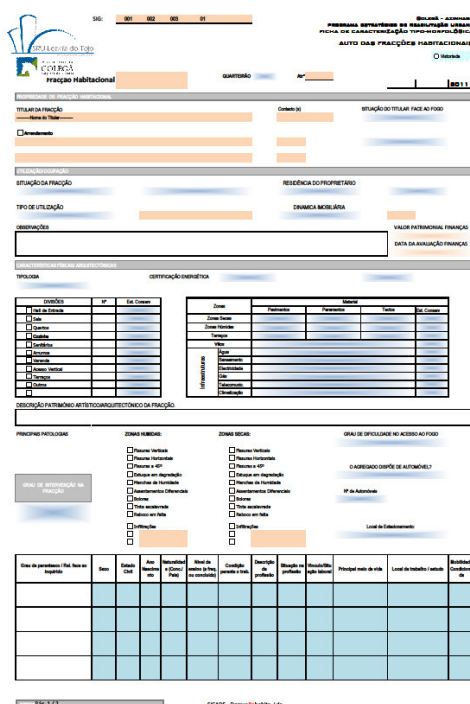
Resumidamente descreve-se a organização da **Ficha de Edifício**:

- **Identificação do edifício e/ou fração** – onde são registadas a morada do edifícios, respetivas áreas, nº de pisos, frente de lote, área de construção, etc.
- **Propriedade** – diz respeito à identificação do direito real sobre o edifício e/ou fração com a respetiva identificação de proprietários, morada fiscal, etc.

- **Características Arquitetónicas** – registam-se os dados relativos à caracterização morfológica do edifício principal e definição das diferentes classificações patrimoniais. Estes dados não influenciam o resultado da avaliação, mas permitem conhecer as principais características do edifício e o posterior tratamento estatístico dos resultados, etc.
- **Estado de Conservação** – Nesta secção avaliam-se as anomalias parcialmente em função do estado de conservação da estrutura, cobertura, fachadas, vãos e interior e atribui-se um estado de conservação geral ao edifício no seu conjunto.
- **Utilização/Ocupação** – São sinalizados o número de frações existentes e tipificados os usos de cada fração.
- **Caracterização Histórica** (caso as características do edifício o justifique), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

Figura 1. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (EDIFÍCIO)

Relativamente à **Ficha de Fração Habitacional** - à semelhança da informação registada na ficha de edifício - contém dados relativos à titularidade da propriedade, à sua utilização/ocupação, características arquitetónicas, principais patologias (respetivo grau de intervenção na fração) e um pequeno inquérito social aos residentes (agregado familiar).



The image shows a complex form titled 'Ficha de Fração Habitacional' with multiple sections. At the top, there are fields for 'Município' (Municipality) and 'Paróquia' (Parish). Below this, there are sections for 'Identificação da Fração' (Identification of the Fraction) and 'Situação do Titular' (Owner's Situation). A large table follows, detailing 'Caracterização Morfológica' (Morphological Characterization) with columns for 'Zonas Habitadas' (Inhabited Zones), 'Zonas Sociais' (Social Zones), and 'Grau de Intervenção no Acesso Ativo' (Degree of Intervention in Active Access). The table includes various checkboxes for different types of interventions and social characteristics. At the bottom, there is a table for 'Inquérito Social' (Social Survey) with columns for 'Idade do agregado familiar', 'Sexo', 'Anos de escolaridade', 'Atividade económica', 'Número de filhos', 'Número de pessoas no agregado', 'Número de pessoas com deficiência', 'Número de pessoas com doenças crónicas', 'Número de pessoas com problemas de saúde', 'Principais meios de vida', 'Local de trabalho', and 'Outros dados de interesse'.

Figura 2. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES HABITACIONAIS)

A **Ficha de Fração Não Habitacional** indica os dados relativos à utilização da fração e a respetiva atividade económica exercida na mesma, identificam o titular da propriedade da fração, as características físicas arquitetónicas e as principais patologias e o respetivo grau de intervenção na fração.

Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES NÃO HABITACIONAIS)

Dados Gerais

Nome do estabelecimento: _____ Nome da empresa (seu nome): _____

Dados de Localização

Município: _____ Freguesia: _____

Dados de Utilização

Tipo de utilização: Habitacional Não-habitacional

Dados de Propriedade

Situação da fracção: _____ Residência do proprietário: _____

Dados de Caracterização

Forma jurídica da empresa: _____

Observações

Figura 3. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (FRACÇÕES NÃO HABITACIONAIS)

c) Critérios de análise e tratamento de dados relativos às fichas de caracterização

A Caracterização do edificado da ARU em estudo partiu de uma análise a um universo de **242 edifícios** (cada qual correspondente a fichas de caracterização identificadas por **CÓDIGOS SIG**), que se reproduzem num total de **316 frações** levantadas (num universo de **552**) das quais **225** são frações habitacionais e **91** são frações não habitacionais (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

ARU	QUARTEIRÕES	EDIFÍCIOS	FRACÇÕES	F.HABITA	F.N.HABITA	FRACÇÕES VISITADAS	FRACÇÕES VISITADAS
	Q1	121	150	110	40	57	93
	Q2	43	66	40	26	18	48
	Q3	78	100	75	25	15	85
TOTAIS ARU		242	316	225	91	90	226

Salientamos que da análise ao universo total de propriedades existe uma possível e justificada margem de erro na examinação e classificação do edifício, pois nem todos os edifícios tiveram visitas ao seu interior.

Assumindo que uma caracterização mais abrangente do edifício exige a entrada em pelo menos uma das frações que o constituem, verifica-se que não foram visitadas cerca de 226 frações correspondentes a 40,95% do universo existente. Existe desta forma uma margem de erro atribuída à análise, mas que não se considera expressiva no cômputo geral, uma vez através de análise exterior, também se considera – em parte - reveladora do estado de conservação no seu interior.

As principais razões que impossibilitaram a realização de visitas foram:

- a) Os ocupantes (proprietário/arrendatário/outras situações) estavam ausentes da fração e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou o Município da Golegã, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no recetáculo postal das frações;
- b) Existência de frações desocupadas, devolutas ou em ruínas;
- c) Não foi possível identificar o proprietário e entrar em contacto com o mesmo;
- d) Proprietários e Arrendatários não permitiram a visita ao interior da fração.

Estes foram os principais fatores que induziram à atual taxa de visita.

Salvo raras exceções, no interior da ARU existiram casos em que a caracterização exterior dos edifícios não foi possível, dado que estão inseridos

no interior de propriedades, que não confrontam com a via pública. Estes casos estão devidamente identificados nas fichas de caracterização e cartografia.

Na aferição dos limites de propriedades, não foi possível a identificação de alguns limites, pela impossibilidade de visitar o seu interior. Assim, alguns dos referidos limites são desconhecidos. No entanto, a percentagem de sucesso de dados referentes à delimitação de propriedades, identificação de proprietários e matrizes prediais foi satisfatória.

5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

Este documento, reúne um diagnóstico exaustivo do edificado e espaço urbano público, na sua caracterização atual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente, e irá propor modelos e processos de intervenção de reabilitação do espaço urbano e de revitalização das atividades.

A elaboração do “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana” pressupõe que se estabeleça uma estrutura base para a sua organização e irá identificar duas fases distintas em cada nível:

- a) uma primeira, de **Diagnóstico e Caracterização**,
- e
- b) uma segunda de **Estratégia/Proposta de Intervenção**.

Assim, o presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana da Azinhaga será executado de acordo com o descrito no artigo 33.º e seguintes do RJRU, cujo levantamento efetuado está organizado de acordo com as Listagens de Desenhos apresentadas no Anexo 8.

5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico (a desenvolver durante a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática)

Para além dos Modelos de Execução previsto no presente Programa Estratégico conciliados com os igualmente descritos no Capítulo V e Capítulo VI do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro (RJRU) (de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto), propõe-se a criação de um **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana**, nos seguintes termos:

As discussões sobre conceitos e ações dirigidas à salvaguarda do património arquitetónico e urbano, levanta-se na problemática da intervenção em imóveis de importância histórica, cujas reflexões e atuações se concretizam através de políticas urbanas regulamentares e detentoras de estratégias de intervenção. A intervenção na Azinhaga estará sempre condicionada pela exigência de conciliar a proteção/salvaguarda e requalificação do património cultural urbano e arquitetónico, com a necessidade de introduzir novos elementos neste castro histórico, uma vez que esta é uma realidade viva e sujeita à inexorável transformação.

Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Azinhaga, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspetiva da gestão e da implementação, conduziu ao estudo do tema: a contribuição de um documento de apoio a essa “Estratégia”, designado **Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana para a Azinhaga**, para o entendimento, divulgação, sensibilização e regulamentação da intervenção.

A linha de orientação inicia-se com o presente Programa Estratégico, com uma introdução à problemática da salvaguarda do património arquitetónico e urbano,

refletida em exemplos de metodologias e de políticas que constituíram referência no panorama da intervenção em imóveis de importância histórica, que se traduz na apresentação da base da proposta para o referido Manual. Esta prova assentará numa forte pesquisa, análise e síntese do conteúdo, da natureza e da aplicação deste tipo de documentos.

Este Manual, será apenas elaborado após a publicação em Diário da República da criação da ARU da Azinhaga e, a sua execução, será da responsabilidade da Entidade Gestora.

Independentemente da natureza e do contexto do objeto a que se refere, o referido Manual orientar-se-á segundo os mesmos princípios mas expressando-se através de uma estrutura e formato diferentes. Trata-se de um documento que, tanto se apresentará como um inventário do património existente (em que o seu carácter é mais prático e representativo) explorando a sua capacidade de orientação dos princípios de intervenção, como se apresenta sob forma de “catálogo” de soluções construtivas para a recuperação de edifícios e divulgação das estratégias de salvaguarda e reabilitação. Esta última componente, de carácter construtivo, compreende a colaboração de outras especialidades, como a engenharia, para a implementação de regras concretas de intervenção para a correção de patologias.

A estrutura do Manual irá traduzir o entendimento que se faz em cada intervenção no edificado e, como tal, explorar a organização que melhor caracteriza este processo e o transmite aos destinatários – a população.

Os fatores considerados na elaboração do Manual são:

- Definir, no processo da intervenção, todos os instrumentos a utilizar e a respetiva função;
- Definir especificamente o objeto da intervenção (pode ser o conjunto geral da intervenção ou um objeto específico);
- Definir objetivos a que o manual se propõem e os respetivos enfoques/estratégias;
- Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e com os seus destinatários;
- Etc.

ARU AZINHAGA | CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

(enquadramento para fundamentar a criação da ARU de acordo com o artigo 12º 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)



6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O documento mais antigo que se conhece de Azinhaga é o foral concedido por D. Sancho II. A sua existência remonta, aos primórdios da nossa nacionalidade. Se o seu nome, Azinhaga ou Azenhaga, provém do árabe Azzancha, derivação do verbo "zanaca que significa caminho estreito, viela apertada entre montes, charnecas ou valados", então a sua antiguidade é mais remota e se transfere para épocas anteriores à fundação do Reino.

Nos finais do século XIX, Azinhaga era, em toda a sua extensão, rasgada por dezenas de alvercas e braços do Tejo. No seu crescimento, a povoação acompanhou o sentido natural do Almonda. Contudo seu desenvolvimento para a direção do rio, ficou limitado, em virtude de, durante as inundações, a Alverca das Moitas transbordar juntando-se à de Fernão Leite, no Pombalinho. Do outro lado, a oeste e sul da Broa, vários braços do Rio Velho encaminhavam-se para sudoeste, passando uns cerca de Miranda, e alguns mais perto das Teixeira, escoando-se por detrás da Melhorada até chegarem ao Alviela. A prová-lo as pontes que, ainda hoje, se encontram em terra firme, uma na encruzilhada das estradas de Mato de Miranda e da antiga Cholda-Bolda e outra, a oeste, perto da estação.

O aglomerado devido às inundações sujeitar-se-ia a tornar-se quase numa ilha, onde se chegaria por caminhos ínvios, estreitos, que os árabes lhe chamaram de Azzancha.

Os recursos agro-pecuários desta zona são riquíssimos pela alta fertilidade das terras, onde a pesca também foi motivo para o nascimento de núcleos de população piscatória proveniente de Vieira de Leiria – aqui conhecida por cagaréus, que construiu peculiares casas de madeira assentes em palafitas.

Azinhaga preserva ainda alguns solares, casas alpendradas, ermidas e habitações rurais que lhe dão um carácter peculiar, sendo predominante a cércea de 1 piso.

Dentro da sua malha urbana há a considerar a existência de equipamentos e estruturas construídas que, pela sua dimensão e escala, sobressaem na estrutura urbana. Destacam-se os seguintes equipamentos: Sociedade dos Concentrados, campo de futebol, pavilhão gimnodesportivo e a Fábrica de Santos Teresinha. É junto a esta fábrica que se localiza um espaço ajardinado, denominado de Largo das Divisões, onde se concentram diversos equipamentos (desportivos, escolares, religiosos, de saúde) deste aglomerado.

Azinhaga tem uma estrutura definida pelos seguintes arruamentos: Rua do Espírito Santo, Rua da Misericórdia, Rua de S. José e Rua da Alagoa. A Rua da Alagoa caracteriza-se como o eixo estruturante, que possui os principais edifícios notáveis do aglomerado. É neste eixo que se localizam a Igreja Matriz e a Capela de S. José. Para além deste eixo, destaca-se a presença do rio Almonda, que marca toda a malha urbana deste aglomerado, e o seu miradouro.

7. ENQUADRAMENTO LEGAL

7.1. QUANTO AOS DIPLOMAS APLICÁVEIS

A área de intervenção do presente programa encontra-se formal e legalmente abrangida, na totalidade, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) e pelo Plano Diretor Municipal (PDM) da Golegã.

O PROTOVT, eficaz desde a Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto, apresenta objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

Para além do PROTOVT, é igualmente abrangido pela jurisdição do PDM da Golegã, em vigor desde Agosto de 2000 (RCM n.º 106/2000 de 18 de Agosto) e atualmente a iniciar o processo de revisão.

A Área de Reabilitação Urbana da Azinhaga, encontra-se atualmente abrangida pelos seguintes diplomas legais em vigor:

a) Plano Diretor Municipal da Golegã

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 106/2000 de 18 de Agosto)

b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)

(Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009 de 6 de Agosto)

c) Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização da Golegã

(Regulamento n.º 113/2011 de 7 de Janeiro)

d) Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo – PBH do Tejo

(Decreto-Regulamentar n.º 18/2001, de 7 de retificado pela Declaração de Retificação n.º 21-E/2001, de 31 de Dezembro)

7.2. QUANTO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DA GOLEGÃ (PDM DA GOLEGÃ)

De acordo com o artigo 44º do PDM da Golegã, a rede urbana do aglomerado da Azinhaga enquadra-se no Nível B, cujo regime de proteção está previsto no artigo 51º do mesmo diploma, estabelecendo a proteção e a conservação dos aspetos homogéneos da imagem dessa área urbana consolidada, quer de raiz erudita, quer de raiz popular.

Ora, a Azinhaga, ao abrigo do PDM da Golegã, é uma área de interesse cultural, que integra as áreas abrangidas pelo património classificado e respetivas zonas especiais de proteção, imóveis ou conjuntos de interesse municipal a preservar e conjuntos de fachadas com interesse.

Para além do mencionado anteriormente, a área urbana consolidada da Azinhaga, é constituída pela zona urbana onde os arruamentos e os alinhamentos das edificações estão definidos e onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas e se admite a substituição de edifícios, bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano existente.

Para além do estipulado nos artigos 11º, 42º e 47º do regulamento do PDM da Golegã, a área de interessa cultural e a área urbana consolidada da Azinhaga ficam ainda sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Salvo o disposto na alínea seguinte, as edificações existentes apenas poderão ser objeto de obras de ampliação, conservação e restauro;
- b) Em situações excecionais, ditadas por razões de ordem técnica ou social, a Câmara Municipal poderá autorizar obras de adaptação, de remodelação e de reconstrução com prévia demolição de edificação existente, desde que precedida de vistoria que conclua pela impossibilidade técnica de manutenção da mesma;

- c) No caso previsto na alínea anterior e sem prejuízo do disposto no artigo 11.º do Regulamento, pode ser autorizado o aumento da cêrcea existente, desde que esta se integre no troço edificado e daí não resulte adulteração das características urbanísticas do local, não podendo ser excedida a cêrcea dominante do arruamento onde a construção se insere e mantidos os alinhamentos de frente e tardoz. Em nenhuma situação se poderão ultrapassar os dois pisos nos restantes aglomerados urbanos. Para os respetivos pedidos de licenciamento de obras recomenda-se que da instrução conste o levantamento rigoroso da situação existente e documentação fotográfica completa;
- d) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso de habitação para serviços, que devem confinar-se ao rés-do-chão, obrigando à execução de obras de conservação e restauro do edifício;
- e) A Câmara Municipal poderá autorizar a mudança de uso para indústria hoteleira ou similar, sem prejuízo do artigo 52º do PDM e da legislação em vigor para o sector;
- f) A construção em lote ou parcela livre ou a substituição de edificações obsoletas respeitarão os alinhamentos definidos pelas construções preexistentes e ou adjacentes no plano marginal;
- g) O número máximo de pisos não poderá exceder em um piso a altura da edificação preexistente ou a cêrcea dos edifícios confinantes, não excedendo em qualquer caso os dois pisos;
- h) A abertura de novas vias só poderá realizar-se mediante plano de pormenor ou projeto de loteamento, caso em que obedecerá às regras aplicáveis estabelecidas nas alíneas anteriores e ainda aos parâmetros estabelecidos para a área urbana a integrar, de acordo com os artigos 53º e 54º do Regulamento do PDM.

7.3. QUANTO AO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO OESTE E VALE DO TEJO (PROTOVT)

O PROTOVT, na sua qualidade de instrumento de desenvolvimento territorial, considera a Lezíria do Tejo como território sustentável e de forte identidade regional, sustentado por um sistema urbano policêntrico, garantindo adequados níveis de coesão territorial e integração reforçada com outros espaços nacionais e internacionais, valorizando o seu posicionamento geoestratégico. Neste pressuposto, foram consideradas TRÊS grandes opções estratégicas de base territorial para o desenvolvimento regional previstas no PROTOVT, as quais estão totalmente integradas e sustentadas no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Azinhaga. Foram as seguintes:

	<u>O QUE DIZ O PROTOVT:</u>	<u>A RESPOSTA DO PROGRAMA ESTRATÉGICO:</u>
I - Potenciar as Vocações Territoriais num Quadro de Sustentabilidade Ambiental	1ª 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.	✓o Programa Estratégico prevê... - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas poli-centricos numa perspetiva de maior coesão territorial. - A possibilidade e a estratégia de requalificação destas áreas periféricas sobre a cooperação intermunicipal, contemplando uma interpretação do projeto urbano como um espaço não homogéneo, pautado pelo ritmo das alterações das atividades, setores residenciais, lugares simbólicos, instituições, equipamentos e reservas.

II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana	<p>2ª 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 concelho vocacionadas para a reabilitação urbana, e promoção e recuperação do parque habitacional dos Centros Históricos, de modo a melhorar a sua atratividade.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribui para o aumento da atratividade residencial do concelho por via da valorização subjetiva que se obtém através da oferta de espaços privilegiados e aprazíveis de usufruto e contacto com a natureza, nomeadamente pelo carácter único transmitido por uma paisagem de rio que dificilmente se replica artificialmente, e cuja comunicação e proximidade com as zonas habitacionais e residenciais do concelho fomentam uma atratividade assente na qualidade do ambiente de habitação e vivência; - Introduce um modelo de sustentabilidade económica, na perspectiva da reconversão da zona ribeirinha que, atualmente, se encontram em constante erosão, degradadas e em declínio, em que o efeito cumulativo de soluções orientadas para a promoção da sua sustentabilidade e da sua fruição pela população, se repercute numa conseqüente capacidade de fazer renascer o vigor económico dos núcleos ribeirinhos que têm vindo a perder vigor e massa crítica;
	<p>3ª Apostar em formas de turismo alternativas, materializadas nas áreas urbanas e nos pequenos aglomerados tradicionais, com base na valorização dos recursos do património cultural.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - a transformação de imóveis desocupados e/ou devolutos em “alojamentos locais”.
III – Diretrizes ao Nível Municipal	<p>4ª 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 mais rigorosas e do espaço público, reforçar a função residencial), criando-se condições adequadas para a implementação de estruturas/ entidades centradas na reabilitação urbana.</p>	<p>✓ o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, a criação de uma Bolsa de Arrendamento Urbano.

	<p>5ª Estabelecer modelos de usos e ocupação do solo que promovam a concentração da edificação em aglomerados urbanos ou núcleos rurais devidamente identificados e delimitados para o efeito, de forma a contrariar formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos, privilegiando a reconversão, reestruturação, reabilitação ou requalificação dos espaços edificados existentes já servidos por infra-estruturas e equipamentos, face à proposta de novas áreas de expansão.</p>	<p>✓o Programa Estratégico prevê...</p> <p>- O conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, eleva o grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infra-estruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e consequente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação o espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.</p> <p>- Utiliza Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respetivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Azinhaga, esta zona, ficará igualmente abrangida pelo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana** (Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto), para além da estratégica prevista no presente Programa.

7.4. QUANTO A OUTROS PLANOS

A ARU de Azinhaga encontra-se legalmente abrangida, para além dos planos mencionados anteriormente, pelos seguintes planos:

- **Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo – PBH do Tejo;**
- **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo – PROF Ribatejo.**

8. Levantamento e Diagnóstico da Situação Atual

A Área de Reabilitação Urbana da Azinhaga, com uma área de – aproximadamente – 15,6 ha, englobando 242 edifícios (num universo de 812 – de acordo com os Censos 2011), 225 frações habitacionais e 91 frações não habitacionais, com uma Área Bruta de Construção Total de 41 469,73 m² e possuindo um índice de edificabilidade média de 0,47.

Os dados apresentados têm como base os levantamentos efetuadas aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos residentes e levantamentos fotográficos.

Nos pontos seguintes caracteriza-se pormenorizadamente esta ARU, em termos de edificado e espaço público.



Planta 1. Proposta de delimitação da ARU de Azinhaga

8.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

8.1.1. Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à faixa etária dos **58 habitantes inquiridos**, ocupantes de frações habitacionais, o que corresponde a 26% da realidade da ARU (de acordo com o total de 225 frações habitacionais), é possível efetuar uma breve caracterização da população inquirida, residente na ARU. Pelo conhecimento adquirido do território é possível avançar que os 26% refletem, dentro do possível, a realidade da ARU.

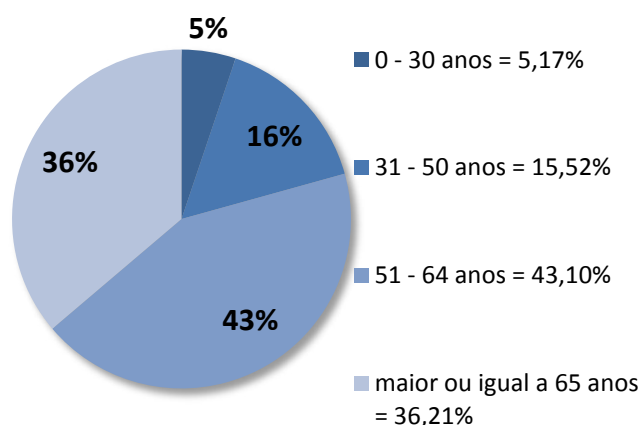


Gráfico 1. Faixa etária do universo inquirido (58 habitantes)

A realidade do envelhecimento populacional é bem patente neste gráfico. O universo da população inquirida, residente na ARU possui sobretudo mais de 50 anos, nomeadamente cerca de 79.31%. Os jovens inquiridos correspondem apenas a 5.17%. Na faixa etária dos 31 a 50 anos encontram-se cerca de 15.52% dos inquiridos.

8.1.2. Nível de Escolaridade

Do universo inquirido verifica-se que uma percentagem de 37.93%, apenas possui o 1º ciclo do ensino básico. Também se verifica que alguns inquiridos não sabem ler, nomeadamente cerca de 5.17%, e que 6.90% sabe ler e escrever, no entanto não

frequentou a escola ou não finalizou o 1º ciclo do ensino básico. Esta realidade está relacionada com a faixa etária predominante do universo inquirido, dado que outrora, a formação académica era efetuada sobretudo pelos filhos das famílias com posses.

Conclui-se que cerca de 68.97% da população inquirida não possui a escolaridade obrigatória e apenas 31.03%, possui o ensino secundário e graus académicos superiores.

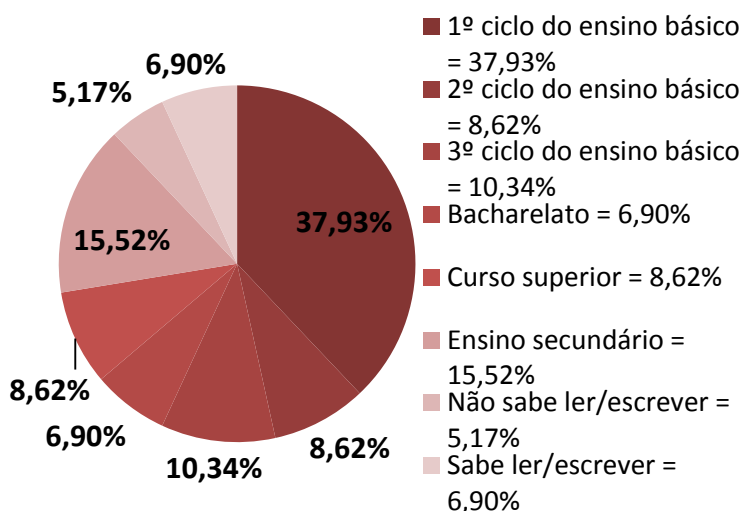


Gráfico 2. Nível de escolaridade do universo inquirido (58 habitantes)

Parece evidente, a correlação entre a idade avançada e a fraca escolaridade e o seu contrário, a população jovem e de média idade possui a escolaridade obrigatória.

8.1.3. Condição perante o trabalho

No que respeita à condição perante o trabalho, verifica-se que no universo inquirido predominam pessoas reformadas, com uma percentagem de 68.97%. Cerca de 10.34% dos inquiridos encontram-se a trabalhar e cerca de 17.24% encontram-se desempregados.

Mais uma vez constata-se que a realidade averiguada está relacionada com a faixa etária da população inquirida.

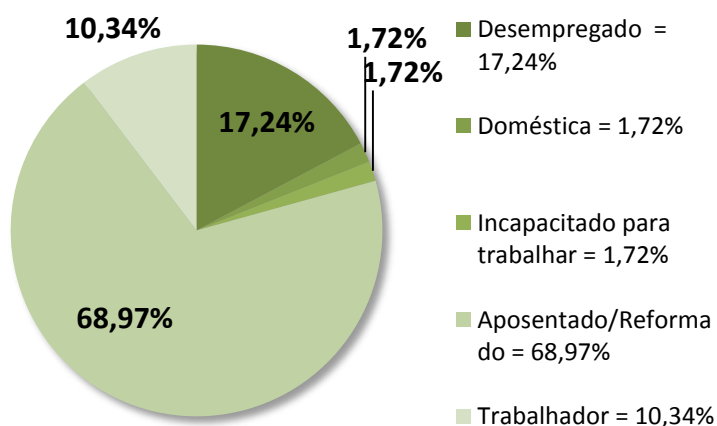


Gráfico 3. Condição perante o trabalho do universo inquirido (58 habitantes)

8.1.4. Fonte de Rendimento

A principal fonte de rendimento provém da reforma, nomeadamente cerca de 67.24%, seguindo-se o rendimento proveniente do trabalho, com cerca de 13.79%. Esta realidade é corroborante com a realidade da condição perante o trabalho, estando estreitamente relacionada com a faixa etária da população.

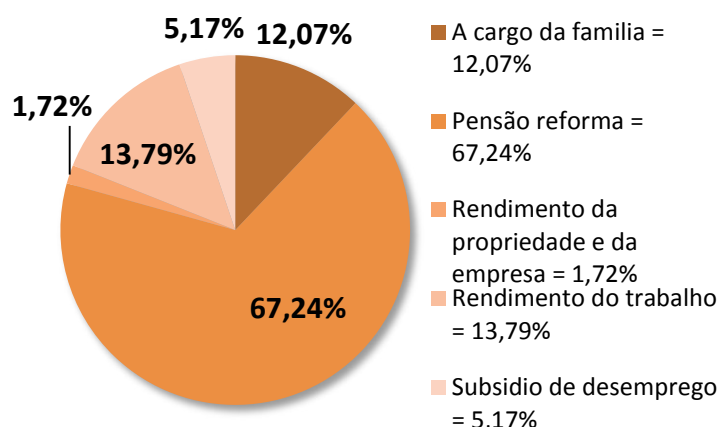


Gráfico 4. Principal fonte de rendimento do universo inquirido (58 habitantes)

Relativamente à percentagem de pessoas a cargo da família é de 12,07%, o que inclui estudantes, desempregados sem subsídio e domésticos.

A percentagem de residentes que recebe apoio financeiro - através do subsídio de desemprego - é de apenas 5,17% (correspondendo a 3 indivíduos no universo inquirido).

8.2. EDIFICADO

8.2.1. Visitas a Frações

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, tem aproximadamente **15,6 ha** e inclui **242 edifícios**.

Os dados apresentados têm como base as visitas efetuadas aos edifícios, frações e espaço público; inquéritos socio-económicos aos moradores e levantamentos fotográficos.

Da totalidade das 316 frações existentes, 28 % das frações foram levantadas (90 frações) e 72 % das frações não foram possíveis de visitar (226 frações) por razões de força maior.

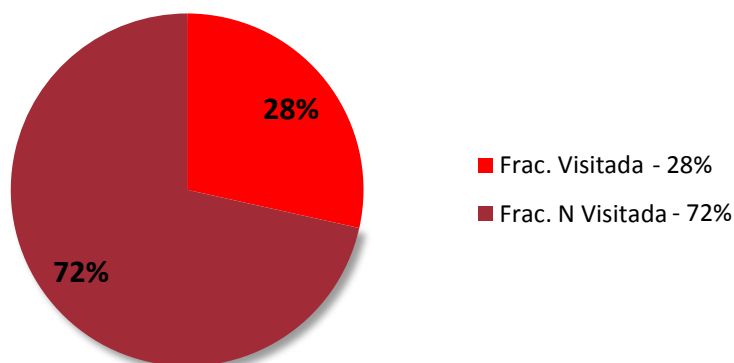


Gráfico 5. Frações Visitadas

8.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (174) encontram-se ocupadas (55%); 15 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (5%); 51 frações encontram-se desocupadas (16%); 4 frações encontravam-se em obras (1%) e 41 devolutas (13%).

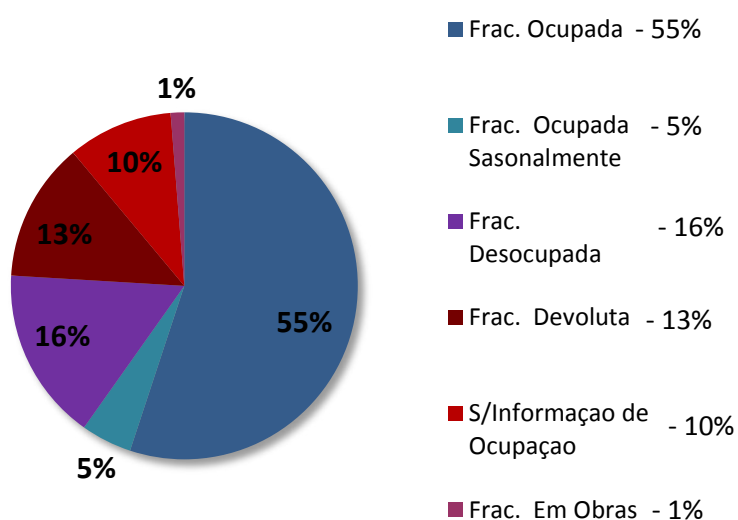


Gráfico 6. Ocupação de Frações

Da informação apurada, atualmente existem 92 frações (51 desocupadas + 41 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 29% do total.

Do levantamento efetuado constata-se que existem **316 frações**, tendencialmente utilizadas para fins habitacionais, uma vez que, **225 frações têm ocupações habitacionais (71,20%)** e **91 frações com ocupações não habitacionais (28,80%)**.

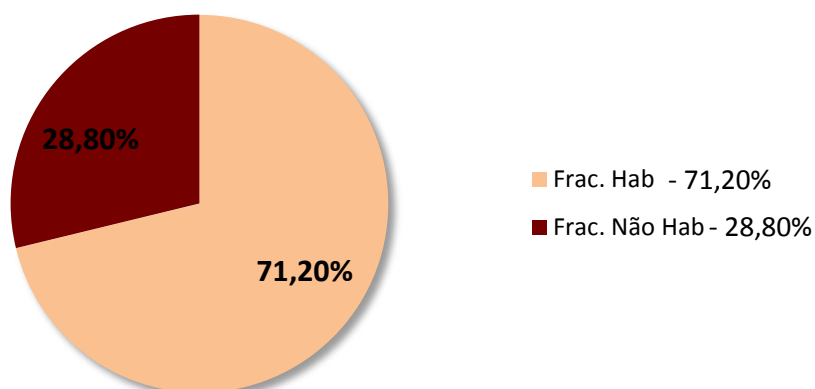


Gráfico 7. Tipo de Utilização das Frações

Os usos contemplados na análise categorizam-se por habitacionais e não habitacionais e subdividem-se do seguinte modo:

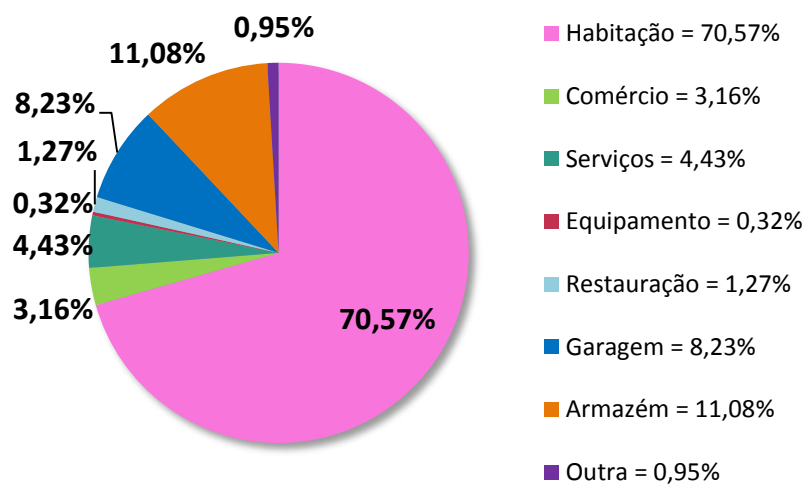


Gráfico 8. Tipo de Utilização por Frações

Verifica-se através do gráfico acima que a ARU é constituída na sua maioria por frações habitacionais, com 70,57%. As frações não habitacionais constituem na sua maioria edifícios destinados a garagens e armazéns, com cerca de 19,31%. No âmbito do

levantamento, foi considerada a opção “Outra”, para situações em que se desconhece o uso da fração ou para frações destinadas exclusivamente a arrumos.

Relativamente às frações não habitacionais foram contabilizadas 10 frações destinadas a comércio, 14 frações destinadas a serviços, 4 frações destinadas a restauração e 1 equipamento, que se trata da Casa Mortuária de Azinhaga.

A contabilização de armazéns e garagens, fez-se sem ter em conta a sua constituição em propriedade horizontal ou plena. Desta forma, para se ter uma noção da percentagem de anexos existentes na ARU, apresenta-se o seguinte gráfico:

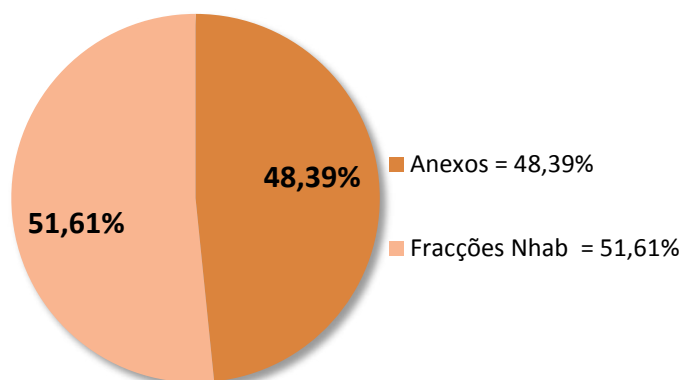


Gráfico 9. Frações não habitacionais

8.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que **269 frações, são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários ou outras situações (55,38%).** Apenas 47 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 14,56% das 316 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.

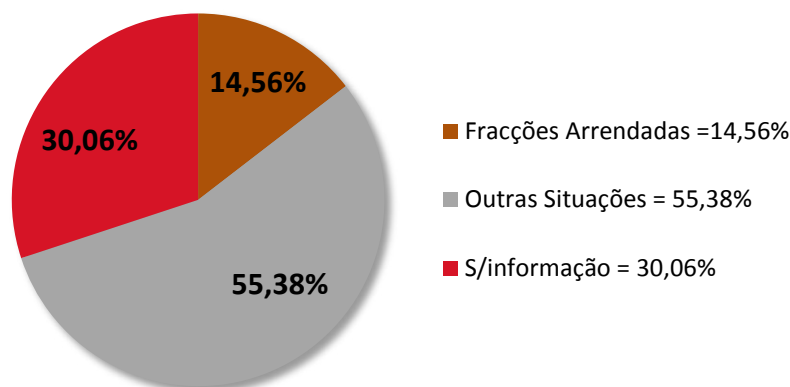


Gráfico 10. Situação das frações face ao arrendamento

A tendência na Azinhaga é idêntica à Nacional, quando apenas 14,56% das frações estão afetas a um regime de arrendamento.

8.2.4. Valores de arrendamento praticados na ARU (em frações habitacionais e não habitacionais)

Do universo inquirido de arrendatários de frações habitacionais e não habitacionais foi possível constatar que na sua maioria possuem idades compreendidas entre os 45 e os 80 anos. Não foi possível apurar em campo a existência de jovens arrendatários, o que vem corroborar com a realidade sociocultural apurada.

Os valores das rendas das frações habitacionais e não habitacionais dependem de vários fatores, no entanto verifica-se que no geral o valor das rendas varia entre os 15€ e os 200€, o que constitui valores baixos, associados a contratos de arrendamento geralmente antigos.

O contrato de arrendamento mais antigo que foi possível apurar data de 1968, mas possivelmente existem contratos de arrendamento mais antigos. O contrato mais recente foi celebrado no ano de 2010.

Importa referir que o arrendamento é quase inexistente no interior da ARU, devido a vários fatores, nomeadamente pela reduzida oferta de frações para arrendamento, pela qualidade de vida oferecida na ARU, que não preenche totalmente as necessidades da população, sobretudo dos mais jovens, por não existir oferta de trabalho levando a população a residir noutros locais onde têm acesso ao emprego e sobretudo por impedimentos económicos.

8.2.6. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 95% (230 edifícios), existindo no entanto uma presença PÚBLICA – nada significativa – de 4% (10 edifícios).

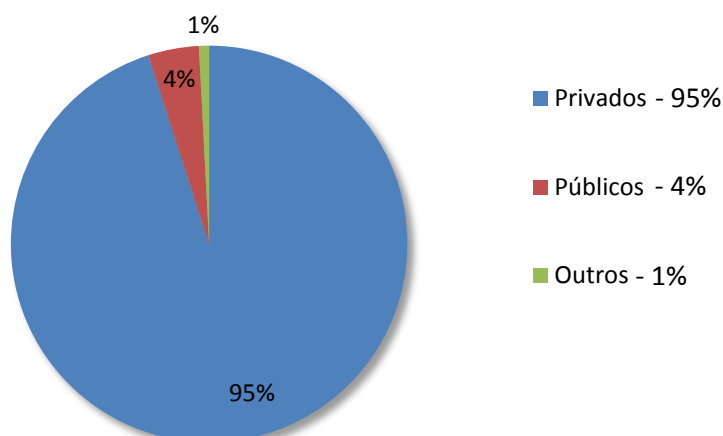


Gráfico 11. Tipo de Proprietário

Para além da propriedade pública e privada, existem OUTRO tipos de titulares de 2 edifícios (1%), nomeadamente, entidades bancárias, religiosas e seguradoras.

Demolições/expectantes

No interior da ARU observa-se a existência de alguns terrenos expectantes, terrenos vazios, devido a demolições de edifícios, e terrenos de matriz rústica.

Quarteirão	Área do terreno (m ²)
Q1	4271,99
	5589,97
	3696,08
	474,76
	129,58
	173,51
	201,22
	272,96
	299,95
	173,41
	952,46
	398,37
	469,96
119,35	
Q2	345,68
	79,44
	136,65
	111,08
Q3	9130,43
	374,18
	1361
TOTAL	28 762,03 m²

Quadro 1. Terrenos expectantes

Através da leitura da Planta 4.06 (Planta de Terrenos Expectantes – cfr. N.º 6 do Anexo 2), verifica-se que existem no interior da malha urbana cerca de 21 terrenos, nomeadamente:

- a) 3 Terrenos com vestígios de construção, tratando-se de terrenos que já foram ocupados por construções, mas que derivado ao seu avançado estado de degradação, foram alvo de demolição;
- b) 3 Terrenos de matriz rústica*, utilizados como terrenos agrícolas, que constituem cerca de 78,88% da área de terrenos da ARU;
- c) 15 Terrenos sem construção possíveis de serem edificados.

Os terrenos sem construção perfazem uma área de 28 762,03 m², no interior da ARU, o que corresponde a 29.87%.

* No interior da ARU verifica-se a existência de um terreno de matriz rústica possuidor de uma edificação, que no âmbito do levantamento de campo foi contabilizada. Desta forma esta propriedade de matriz rústica, pertencente ao Q1, não foi contabilizada como terreno sem construção.

8.2.7. Dinâmica Imobiliária

A análise das dinâmicas imobiliárias constitui um indicador para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro da ARU de Azinhaga.

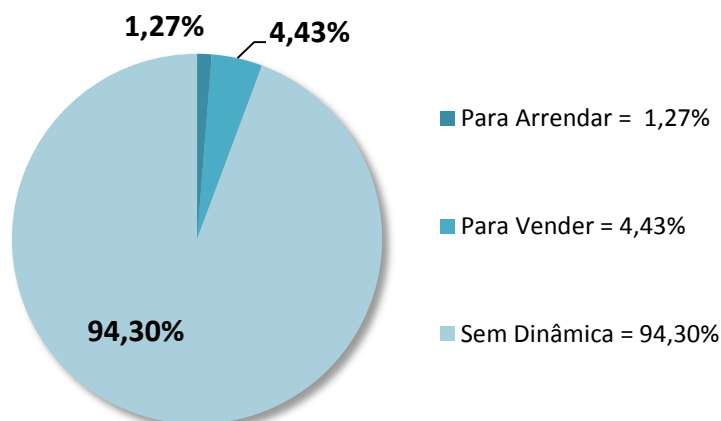


Gráfico 12. Dinâmica imobiliária

Na ARU, no período do levantamento, existiam 14 frações para vender, o que constitui cerca de 4,43% da ARU, 4 frações para arrendar, o que constitui cerca de 1,27% da ARU, enquanto cerca de 94,30% das frações não possuíam dinâmica imobiliária.

Importa referir que das 14 frações para venda, 7 são frações habitacionais e outras 7 frações não habitacionais. Das frações não habitacionais 3 tratam-se de anexos (construções independentes, afetas a um edifício principal, destinado na maioria dos casos a habitação), 1 fração destina-se a comércio e 3 frações não habitacionais constituem edifícios independentes de uma só propriedade. Das 4 frações para arrendar, 2 frações são habitacionais e 2 são frações não habitacionais. Das 2 frações não habitacionais uma é um anexo e outra destina-se a comércio.

Verifica-se que não existe oferta imobiliária no interior da ARU:

- a) A oferta de habitações para arrendamento regular é quase inexistente;
- b) As frações para venda constituem uma percentagem mínima.

8.2.8. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU da Azinhaga, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 48% (115 proprietários) residem na vila de Azinhaga, 17% (42 proprietários) fora do Concelho da Golegã e 3% (7 proprietários) residem dentro do Concelho da Golegã.

Não foi possível obter este tipo de informação para 32% (78) dos imóveis.

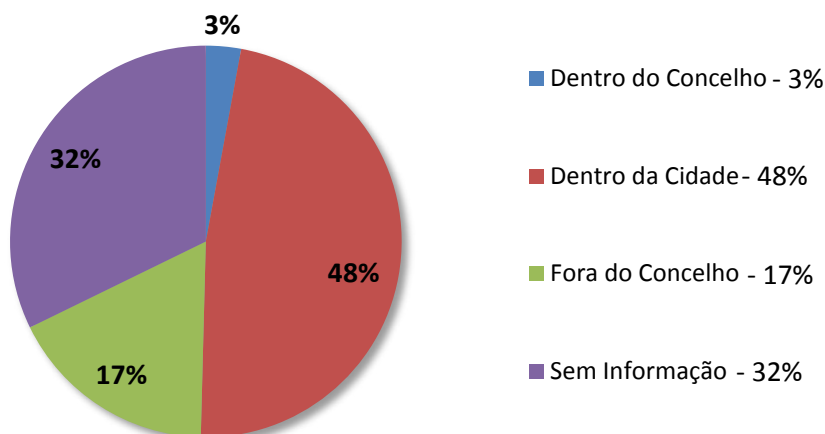


Gráfico 13. Morada do Proprietário

8.2.9. Classificação Patrimonial

Em termos de caracterização patrimonial, o conjunto urbano da Azinhaga, não se encontra classificado nem em vias de classificação, pelo que, não existe qualquer proteção especial para o edificado, exceto para os edifícios classificados isoladamente e os abrangidos pelas suas áreas de proteção.

Assim, houve a necessidade, para a elaboração do presente Programa Estratégico, de se definir as seguintes categorias de valor patrimonial:

Edifício 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;

Edifício de Acompanhamento – edifícios que apesar de não apresentarem qualidade arquitetónica e/ou construtiva notável, contribuem para a coesão da imagem urbana do conjunto em que se inserem;

Edifício Sem Interesse - edifícios que, quer pelas suas características arquitetónicas e construtivas, quer pela sua volumetria, ou até mesmo por alterações à sua traça original, não apresentam qualidades arquitetónicas e/ou construtivas relevantes.

Assim, temos os seguintes exemplos de classificação patrimonial:

NOTÁVEL



ACOMPANHAMENTO



SEM INTERESSE



A construção em madeira tratava-se de uma habitação tradicional dos Avieiros, pescadores do Rio Almonda e Rio Tejo. Existe interesse em preservar este tipo de construção, das poucas ainda existentes na Azinhaga. A construção com estrutura em madeira encontra-se elevada do chão, devido às cheias, e é suportada por alicerces em alvenaria de tijolo.

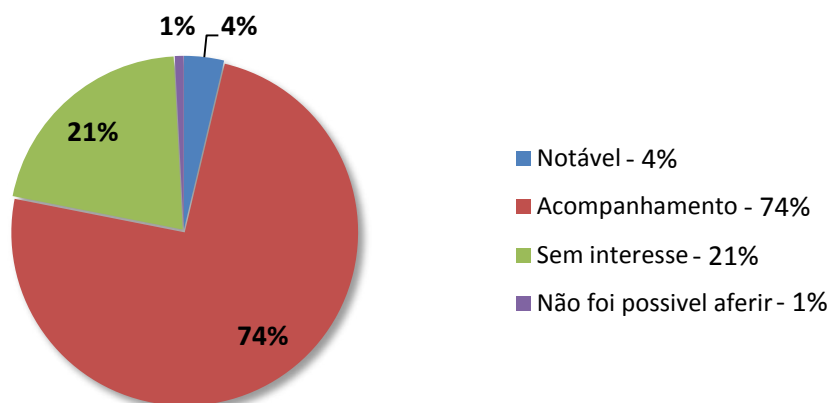


Gráfico 14. Classificação Patrimonial

Ora, para os 242 edifícios existentes temos o seguinte:

Classificação Patrimonial			
Notável	Acompanhamento	Sem interesse	Não foi possível aferir
9	180	51	2

Para além da classificação atribuída a cada um dos edifícios que integram a ARU da Azinhaga, existem aqueles que possuem proteção própria que se descrevem no capítulo seguinte.

8.2.10. Proteção Patrimonial

O património edificado e de interesse histórico-cultural na Azinhaga é uma das grandes heranças, legadas pela história. Entre monumentos e sítios classificados ou referidos como de interesse patrimonial, histórico, artístico ou cultural, espalhados pelo concelho, alguns, fazem parte integrante da ARU de Azinhaga.

São imóveis que se encontram protegidos ao abrigo da Lei de Bases do Património e cuja identificação e descrição é aqui apresentada, tendo por base a documentação disponibilizada pelo Sistema de Informação para o Património Arquitetónico do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana em consonância com o IGESPAR. São os seguintes:

CAPELA DE SÃO JOSÉ

Categoria

Imóvel de Interesse Público

Descrição

Planta longitudinal de nave única e capela-mor mais baixa e estreita, massas dispostas na vertical; coberturas diferenciadas em telhados de duas águas. Fachadas em alvenaria rebocadas e pintadas, flanqueadas por cunhais apilastrados sobrepujados por pináculos, rematadas em friso, cornija e beirada simples. Fachada principal de 2 registos sendo o inferior rasgado por portal de



pilastras e arquitrave coroada de frontão triangular interrompido dando espaço ao janelão que se sobrepõe ao pórtico, de verga arquitravada; 2º registo, definido por moldura saliente, em empena curva tendo ao centro um nicho concheado e encimado de verga arquitravada assente em pilastras, com a estátua em pedra do orago.

Cunhais de cantaria rematados por pináculos piramidais coroados de bolas; remate em cruz latina, simples assente em plinto galbado. Fachadas laterais rematadas por cornija moldurada na continuação da moldura divisória dos dois registos da fachada principal; fachada lateral esquerda aberta por janelão de moldura retangular, em cantaria, com capialço; corpo da capela-mor cego. Fachada lateral direita cega, apresenta junto do cunhal uma pequena sineira.

INTERIOR: de paredes totalmente revestidas a azulejos azuis e amarelos de tipo joalheria ao nível do rodapé e de padrão até a sanca com bordaduras, com cobertura em abóbada de canhão pintada, pavimentos em lajes de cantaria. Coro alto de madeira assente em 2 colunas, com guarda em gradaria; teto do sub-coro forrado por dez caixotões, pintados e dourados com ornatos estilo renascença. Na parede do lado da Epístola encontra-se o púlpito de base de pedra circular e guarda em balaustrada de pau-santo com aplicações de metal; o acesso é feito através de porta retangular na sacristia que liga a escadaria estreita entre as paredes. Do lado do Evangelho abre-se porta de moldura retangular com acesso ao coro alto.

Arco triunfal de volta perfeita sobre pilares com capitéis tudo pintado de branco e dourado e tendo na chave o brasão dos Serrões de Faria, dá acesso à capela-mor a um nível ligeiramente superior ao da nave, retangular com escadaria de 3 degraus para acesso ao altar, e retábulo-mor de talha dourada com um baixo-relevo policromo figurando o casamento de São José; paredes revestidas de azulejos azuis de Toledo que revestem também o silhar da sacristia que comunica com a capela-mor através de porta retangular no muro direito desta. Cobertura em abóbada de canhão pintada.

Acessos

EN. 315, R. de São José.

Proteção

IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 735/74, DG, 1.ª série, n.º 297 de 21 dezembro 1974

Enquadramento

Urbano, isolado, destacado. Tem fronteiro o solar da família Serrão de Faria ao qual servia de capela. Ergue-se num adro elevado rodeado por muro em alvenaria nas fachadas laterais e posterior e por gradeamento em ferro simples na fachada principal, com acesso através de escadaria de 4 degraus. Do lado direito ergue-se uma casa de 2 pisos, tendo a nível do 2º piso um registo azulejar com representação de um calvário e a data de 1634. Um gradeamento em ferro colocado entre o muro do adro e as fachadas laterais veda o acesso ao público além da fachada principal.

Utilização Inicial

Religiosa: capela

Utilização Atual

Religiosa: capela

Propriedade

Privada: pessoa singular

Afetação

Sem afetação

Época Construção

Séc. 17 / 18

Arquiteto / Construtor / Autor

Desconhecido

Cronologia

séc. 17 (1ª metade) - Construção da capela; conserva ainda a sua feição primitiva quer exterior quer interiormente. No sino encontra-se gravada a seguinte inscrição: "A mim me mandou fazer Gaspar Serrão - 1634". Todo o recheio é da mesma época.

Características Particulares

Desconhece-se a data da sua fundação. É a capela privativa do solar dos Serrões Faria que lhe fica diante. De destacar as pinturas do teto da nave, dado o seu valor iconográfico, principalmente na representação das personagens sagradas vestidas à moda do séc. 17, e o frontispício da própria capela; realça-se, igualmente, a decoração das paredes totalmente revestidas a azulejos tipo "padrão" e "joalheria" e de Toledo na capela-mor.

8.2.11. Estado de Conservação dos Edifícios

Para a análise do estado de conservação dos edifícios foram definidas as seguintes categorias:

- ▶ **Excelente** – edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
- ▶ **Bom** - edifício com anomalias que prejudicam o aspecto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
- ▶ **Médio** – edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução como por exemplo reparações nos materiais de revestimento, pinturas e limpeza geral (cantarias quando existam, e limpeza de telhados e algerozes).
- ▶ **Mau** – edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução e/ou anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
- ▶ **Péssimo** – edifício com anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança dos moradores, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução, anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves e/ou ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.
- ▶ **Ruína** - edifício que não pode ser utilizado por questões de segurança e ou salubridade.
- ▶ **Em Obra** – edifício em obras.

Nesta análise, importa saber qual o estado de conservação do edifício como um todo, uma vez que apenas se considera preferível (não inviabilizando outras), a intervenção de reabilitação à escala mínima do edifício. Apresenta-se o gráfico sobre estado de conservação referente a 242 edifícios existentes na ARU.

Assim temos,

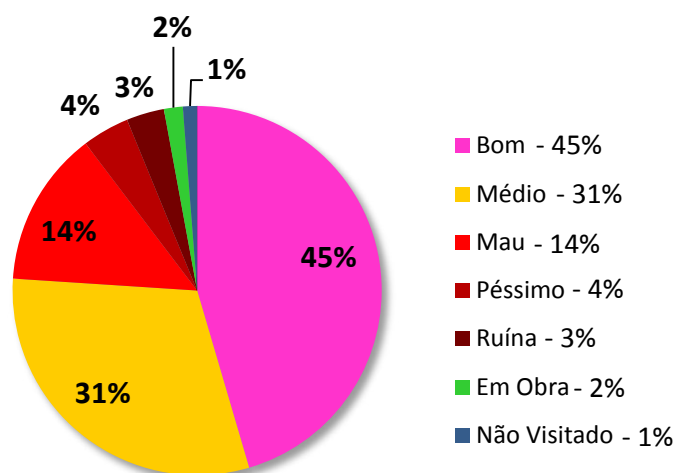


Gráfico 15. Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que:

4 Edifício em OBRA

8 Edifícios em RUÍNA

10 Edifícios PÉSSIMOS

33 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

74 Edifícios MÉDIOS

110 Edifícios BONS

0 Edifícios EXCELENTES

Ou seja, dos 242 edifícios existentes, 51 necessitam de obras de intervenção profunda (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

8.2.12. Estado de Conservação – Relação com Área bruta de construção

Para análise do estado de conservação houve uma tentativa de aproximação das classificações segundo o critério estabelecido no Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e acrescentadas as opções ruína e em obra.

A opção «ruína» foi incluída para distinguir os edifícios que se encontram em «ruína» eminente e irão conduzir a uma intervenção possivelmente imediata. A classificação «em obra» surgiu por sua vez, porque os edifícios que estão nesta situação estão em fase de transformação e consideramos que a sua inclusão numa categorização não seja a mais real uma vez num curto espaço de tempo irão subir na escala.

O quadro em baixo representa a percentagem de Área Bruta de Construção dos estados de conservação considerados, que se traduz em:

Estado de Conservação	N.º de Edifícios	ABC (M ²)
Excelente	0	0
Bom	110	19392,49
Médio	74	11038,16
Mau	33	6817,01
Péssimo	10	1753,47
Ruina	8	1408,31
Em Obra	4	853,53
Não visitado	3	206,76
TOTAIS	242	41 469,73

Quadro 2. Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios

Ou seja, 41 469,73 m² de área bruta de construção existente, 9 978,79 m² necessitam de obras de intervenção profunda, que corresponde a 24% do total.

9. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, com um total de 41 469,73 m² de área bruta de construção, é caracterizada por um tecido urbano consolidado, compacto, com edifícios antigos de uso maioritariamente habitacional (a maioria das frações são habitacionais - 225 das 316 frações consideradas).

A ARU de Azinhaga possui um conjunto arquitetónico simples e harmonioso. Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto harmonioso encontram-se em estado de degradação e algumas dissonâncias começam a ser notadas. Este conjunto também é marcado por edifícios com qualidade arquitetónica e patrimonial relevante.

Analisando o levantamento arquitetónico efetuado, pode-se concluir que a maior parte dos edifícios pertencem à época contemporânea, cuja data de construção se compreende entre os finais do século XVIII e os dias de hoje. Atualmente os edifícios possuem na sua maioria o sistema construtivo em betão, seguindo-se o adobe. Na sua origem os edifícios eram construídos em adobe, pois tratava-se do material mais abundante no local e o mais acessível. Alguns edifícios com sistema de construção de adobe apresentam intervenções em betão, pelo que foram considerados detentores de um sistema construtivo híbrido. A alvenaria de pedra surge apenas em edifícios notáveis, como igrejas, capelas e casas senhoriais.

Na sua origem os edifícios possuíam cobertura com estrutura em madeira revestida a telha de aba e canudo, vãos com caixilharia de madeira e portadas interiores em madeira, guarnecidos a cantaria de pedra. Materiais que têm vindo a ser substituídos, o que resulta em alguns casos em dissonâncias que perturbam a qualidade estética dos perfis de rua.

Com base no levantamento desenhado dos alçados das ruas da ARU, é possível identificar-se 2 tipologias arquitetónicas características. Verifica-se que essas tipologias são visíveis em edifícios em banda de 1 piso, com coberturas de duas águas e com os seguintes esquemas de fachada: A = Janela + Porta; B = Janela + Porta + Janela.

Através da leitura conjunta das fachadas também é possível avaliar as alterações e adições efetuadas o que permite identificar as dissonâncias existentes. Para além das dissonâncias provenientes das alterações das tipologias do edificado identificadas ao longo dos tempos os edifícios de Azinhaga têm vindo a sofrer alterações e adições, que em alguns casos, distorcem as suas características originais, transformando-se em elementos dissonantes. As dissonâncias identificadas na sua maioria estão associadas aos seguintes aspetos:

- Abertura de novos vãos sem respeitar a organização de vãos existente, bem como o seu formato;
- Aumento da cércea sem respeito pelo esquema da fachada originalmente existente;
- Utilização de materiais de revestimento ao nível da fachada que não se enquadram na envolvente;
- Construção de edifícios novos que não se enquadram na linguagem tipológica existente.

Em relação às tipologias habitacionais existentes, apresenta-se o seguinte quadro, com base nas frações visitadas e nas que foi possível obter dados acerca de sua tipologia:

Quarteirões	Tipologias Identificadas					PREDOMINAM	Tipologias identificadas	F.Hab-existent
	T1	T2	T3	T4	T5 e mais			
Q1	6	24	1	1	3	T2	35	110
Q2	0	9	2	3	2	T2	16	40
Q3	7	18	10	1	0	T2	36	75
TOTAIS	13	51	13	5	5	T2	87	225

Dos 28,80% das frações não habitacionais, temos 3,16% afetas a comércio, 4,43% a serviços, 11,08% a armazéns, 0,32% a equipamentos, 1,27% a restauração, 8,23% a garagens privativas e 0,95% a outros usos.

Cerca de 74% (180) dos edifícios foram considerados de “Acompanhamento” e 4% (9) dos edifícios foram identificados como “Notáveis”.

Uma minoria dos edifícios, mas ainda a considerar, encontra-se em avançado estado de degradação (21%), sendo que, 76% apresentam estados de conservação que vão do Médio a Bom. No entanto, mesmo que a maioria das frações visitadas se encontrem ocupadas (55%), 15 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (5%), 51 frações encontram-se desocupadas (16%) e 41 devolutas (13%).

Assim, apesar de o tecido urbano não se encontrar num estado crítico no que respeita à sua conservação física, **facilmente se conclui que existe uma taxa considerável de desocupação populacional no interior da ARU de Azinhaga, quando se constata que 29% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas**. Se considerarmos a percentagem de sazonalidade (5%), atinge-se uma preocupante taxa de 34% de desocupação.

A maioria das frações não se encontram arrendadas (55,38%), correspondendo a habitação própria (não necessariamente ocupada). Apenas 47 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 14,56% das 316 frações existentes.

Através do estudo efetuado verifica-se que a maioria das construções localizadas no interior da ARU, possui um edifício principal, destinado a habitação que confronta com a via pública, e no seu interior um ou mais anexos, destinados a garagem e/ou armazém.

Verifica-se que da área total dos 3 quarteirões, de 96289,99 m², a implantação de edifícios representa 37,44% (cerca de 36050,13 m²) e a área descoberta representa 62.56% (cerca de 60239,86 m²).

A ARU é constituída por terrenos vazios e por propriedades de grandes dimensões, que reduzem significativamente a densidade de construção, sobretudo no quarteirão Q1.

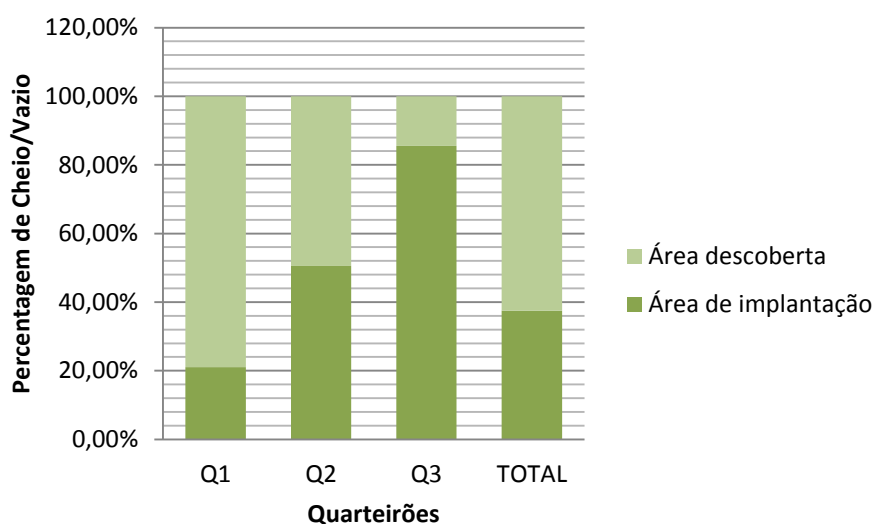


Gráfico 16. Espaço construído/Espaço vazio

Constata-se que o Q3 é o quarteirão com maior edificabilidade, ultrapassando mais de 80% da sua capacidade. Por sua vez o Q1 possui uma área descoberta superior à de implantação.

Intenções por parte dos inquiridos

Através dos inquéritos efetuados foi possível perspetivar a intenção de efetuar obras de reabilitação nos edifícios, por parte dos seus ocupantes (arrendatários, usufrutuários ou proprietários).

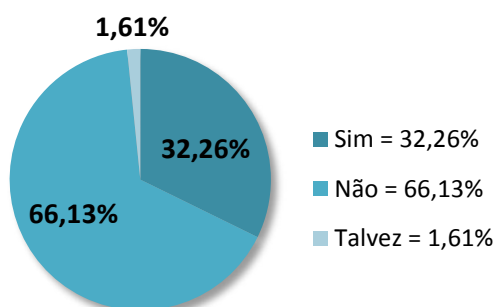


Gráfico 17. Intenções por parte dos inquiridos em efetuar obras

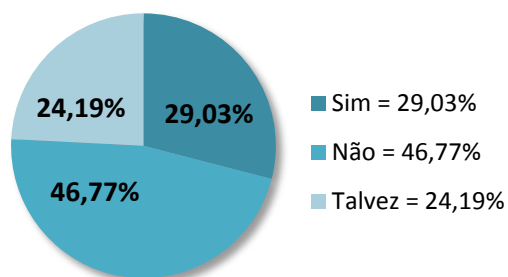


Gráfico 18. Intenção de fazer obras por parte dos inquiridos, com recurso a comparticipações

Cerca de 32.26% da população inquirida está interessada em efetuar obras de reabilitação. Uma realidade de 33.87% (Sim + Talvez) dos inquiridos são potenciais intervenientes no processo de reabilitação.

Colocando-se a questão acerca de possíveis comparticipações para a reabilitação dos edifícios, denota-se que a percentagem de interessados em efetuar obras diminui para 29.03%, bem como a percentagem dos não interessados, aumentando significativamente a percentagem de indecisos, para cerca de 24.19%.

A realidade social da população da ARU justifica a percentagem de pessoas que não demonstraram interesse em efetuar obras a curto ou a longo prazo. A população inquirida possui idades avançadas, não manifestando por isso interesse em efetuar obras, e reformas reduzidas o que os impossibilita de ter essa intenção.

9.1. NÍVEIS DE INTERVENÇÃO - EDIFICADO

Nos termos 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, o Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Sistemática, deve identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções previstas para os mesmos.

Assim, as visitas técnicas efetuadas determinaram a atribuição de níveis de intervenção ao edificado que, após a análise da informação recolhida *in loco*, veio a definir-se a respetiva ponderação técnica. Para cada um dos 242 edifícios existentes existe um Parecer Técnico associado às Fichas Tipo-Morfológicas, o qual, foi elaborado tendo em consideração o seu estado de conservação e nível de intervenção que lhe é atribuído (**cf. toda a informação do Anexo 1**). Os níveis atribuídos são os seguintes:

Nível 1 – Corresponde à execução de um novo edifício e demolição do existente.

Nível 2 - Prevê a contenção de fachadas, sendo o restante, um edifício novo.

Nível 3 - Contempla maiores intervenções, nomeadamente pintura total das fachadas e de outros elementos exteriores do edifício, substituição de todas as caixilharias, intervenções nas redes de abastecimento de água, esgotos, gás, etc. Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar ou beneficiar a segurança do edifício.

Nível 4 - Grau de reabilitação mais baixo considera apenas pequenas intervenções na envolvente exterior do edifício (substituição de caixilharia, pintura de elementos de fachada, substituição de algerozes e outras pequenas intervenções isoladas). A este nível corresponde a intervenção para reparação de pequenos problemas ocasionais sem efeitos estruturais.

Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

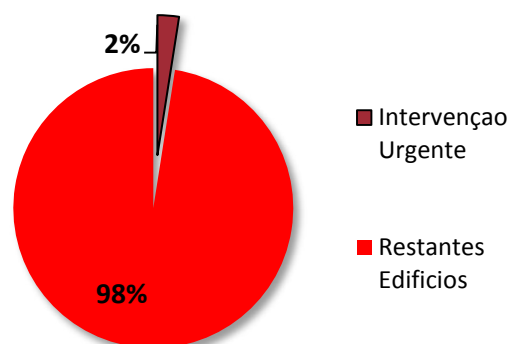
Em obra – Edifícios que se encontram em obra e que, devido à execução das mesmas, impossibilitam a atribuição de um nível de intervenção (de 1 a 5)

Não Visitado – Edifícios que não foram visitados por razões de força maior.

9.1.1 Intervenções URGENTES

As **Intervenções Urgentes** identificadas, incluem os edifícios que se encontram em risco de ruína ou que estejam a danificar os edifícios contíguos, bem como aqueles que possam representar perigo para a via pública. Foram registados com esta classificação apenas **6 edifícios**, distribuídos pelo tecido urbano da seguinte forma:

Quarteirão	Intervenção Urgente	Total de Edifícios
Q1	0	121
Q2	3	43
Q3	3	78
Total	6	242



Quadro 3. Intervenções Urgentes (edifícios por quarteirão)

Gráfico 19. Intervenções urgentes

Assim, num universo de 242 edifícios, 2% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentarem perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.

9.1.2 Níveis de Intervenção – DE 1 A 5

Considerando que os Níveis de Intervenção atribuídos ao edificado estão diretamente relacionados com o seu Estado de Conservação. Apresenta-se o gráfico sobre níveis de intervenção referente a 242 edifícios existentes.

Ora, esta relação estabelece-se do seguinte modo:

Estado de Conservação	Nível de Intervenção
Excelente	5
Bom	4 ou 5
Médio	3 ou 4
Mau	1, 2 ou 3
Péssimo	1, 2 ou 3
Ruína	1 ou 2
Obra	Em obra

Quadro 4. Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,

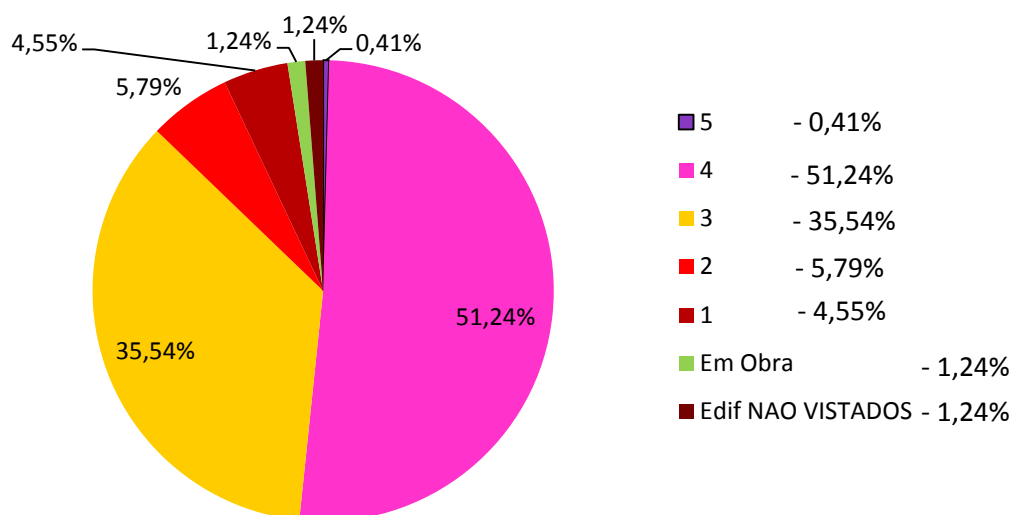


Gráfico 20. Níveis de Intervenção

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que existe uma parte considerável das intervenções (51,24%) não é de carácter profundo.

No entanto, numa **segunda** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 242 edifícios existentes, 111 necessitam de intervenções moderadamente profundas a profundas (níveis 1, 2 e 3).**

Quarteirões	Níveis de Intervenção em Edifícios					
	5	4	3	2	1	em obra
Q1	1	62	48	4	3	1
Q2	0	19	13	7	3	1
Q3	0	43	25	3	3	1
Total	1	124	86	14	11	3

Quadro 5. Níveis de Intervenção em edifícios/quarteirão
(quantificação de edifícios/níveis de intervenção/quarteirão)

Dos edifícios existentes, 125 necessitam de intervenções ligeiras, 1 de nenhuma intervenção e 3 encontravam-se em obras, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.

9.2. ESPAÇO PÚBLICO

9.2.1. Caracterização

Identifica-se aqui como espaços públicos todos os arruamentos, espaços exteriores e de convívio existentes no interior da ARU.

A ARU de Azinhaga é limitada a Poente por um arruamento que adquire várias toponímias ao longo do seu perfil longitudinal, tais como: Rua da Alagoa, Rua de São José, Rua da Misericórdia, Rua Espírito Santo e Rua Cabo das Casas. Este arruamento constitui o eixo estrutural de Azinhaga (Foto 1), que permite a ligação à vila de Golegã, apresentando características singulares e pitorescas ao longo do seu perfil e permitindo a distribuição para os arruamentos transversais da ARU.

A ARU é limitada a Nascente pelo Rio Almonda (Foto 2) que constitui um marco no desenvolvimento da Azinhaga enquanto povoação, sendo detentor de valor cultural e natural na região. A Sul e a Norte a ARU é limitada por terrenos agrícolas.

A maior parte dos arruamentos possuem perfis transversais de dimensões agradáveis, sendo servidos por passeios, no entanto alguns arruamentos adquirem perfis estreitos o que provoca a sua supressão.

Na ARU verifica-se a existência de poucos espaços de convívio e permanência, que inclusive são pouco frequentados pela população local. Destaca-se como o espaço de reunião da população o Largo Praça (Foto 43), um espaço central no interior da ARU, que comunica com o seu eixo estrutural.



Foto 1 – Rua do Espírito Santo – Eixo estrutural de Azinhaga



Foto 2 – Vista sobre o Rio Almonda

a) Infra-estruturas viárias, mobilidade e estacionamento

O tipo de circulação é em geral automóvel e pedonal. Por circulação automóvel tem-se acesso a todos os espaços da ARU, no entanto em alguns casos a circulação torna-se difícil pelo perfil estreito dos arruamentos. Na maior parte dos arruamentos é possível circular em ambos os sentidos, mesmo naqueles que possuem perfis estreitos.

Na ARU os arruamentos com maior tráfego automóvel são a Rua da Alagoa (Foto 3), Rua de São José (Foto4), Rua da Misericórdia (Foto 5), Rua Espírito Santo e Rua Cabo das Casas (Foto 6), que constituem o arruamento que atravessa longitudinalmente Azinhaga. Este arruamento possui um maior tráfego automóvel pois permite a ligação de Santarém a Golegã. Também se trata do arruamento mais movimentado pois nele se concentram os serviços, comércio e restauração existentes no interior da ARU.

Este arruamento possui em geral passeios de dimensões agradáveis para a circulação de peões, no entanto, em certos troços os passeios adquirem dimensões reduzidas tornando bastante desconfortável e perigosa a circulação, sobretudo nos troços da Rua da Alagoa e da Rua de São José.

Durante o levantamento de campo foi possível constatar que o meio de transporte preferido da maior parte da população residente na ARU de Azinhaga é a bicicleta, como se pode verificar pelas inúmeras bicicletas “estacionadas” ao longo dos arruamentos.



Foto 3 – Rua da Alagoa



Foto 4 – Rua de São José



Foto 5 – Rua da Misericórdia



Foto 6 – Rua Cabo das Casas

O estacionamento na Azinhaga constitui um problema sobretudo nos arruamentos com perfis mais estreitos. Existem alguns locais para estacionamento automóvel no interior da ARU, em alguns pontos da estrada principal de Azinhaga (Foto 7) e junto à Igreja Matriz (Foto 8). O estacionamento existente junto à Igreja Matriz é muito pouco utilizado pela população.

A população de Azinhaga estaciona nas faixas de rodagem dos arruamentos, condicionando o trânsito automóvel e criando situações de perigo. Esta tendência deriva da vontade em estacionar junto à habitação e não em locais apropriados que nem sempre estão próximos, no entanto, constitui um mau hábito. A estrada principal

de Azinhaga constitui o exemplo de como o estacionamento é efetuado em Azinhaga (Foto 22).



Foto 7 – Estacionamento em local próprio – Rua da Alagoa

Foto 8 – estacionamento em local próprio – Rua da Igreja

Existem cerca de 54 lugares delimitados destinados ao estacionamento automóvel, o que constitui cerca de 756.83 m² de área destinada para o efeito existente no interior da ARU. Verifica-se que no interior da ARU não existe estacionamento tarifado nem lugares destinados a cidadãos de mobilidade condicionada.

b) Mobiliário Urbano

O mobiliário urbano é constituído sobretudo por bancos de jardim (Foto 9), por candeeiros e fontes/chafarizes (Foto 11). Os bancos estão localizados em pontos singulares de alguns arruamentos e na maioria dos casos a sua localização não favorece a permanência de pessoas, pois constituem locais de passagem ou locais pouco frequentados. No entanto, existem bancos que são utilizados pela população idosa, que se reúne junto às suas casas, para conviver e observar o pouco movimento existente no interior da ARU.

Apenas o Largo da Praça, onde se encontra a estátua de José Saramago, constitui um ponto de reunião no interior da ARU, onde existem alguns bancos que são utilizados. No interior da ARU, apenas este espaço é utilizado de forma permanente e como local

de encontro pela população, pois trata-se de um local que comunica com a rua principal da ARU, com maior movimento. Este local também constitui um local de paragem por parte dos transeuntes que passam por Azinhaga. Existem vários tipos de candeeiros, (Foto10) desde os mais tradicionais até aos mais modernos, de pé ou encastrados às fachadas dos edifícios.

Na ARU existe alguma vegetação arbórea ao longo do seu arruamento principal, que lhe confere uma beleza singular, no Largo da Praça, tornando este espaço bastante aprazível e no Largo do Miradouro.

No Largo do Miradouro pode-se observar de forma privilegiada a vista sobre os campos da Golegã e sobre o Rio Almonda. Trata-se de um local equipado com um palco, onde estão localizados as Instalações Sanitárias Públicas e o Lavadouro Municipal. É neste local que a população se reúne para a realização de festividades, no entanto, fora dessas ocasiões trata-se de um espaço pouco frequentado.



Foto 9 – Vários tipos de bancos existentes no interior da ARU



Foto 10 – Vários tipos de candeeiros existentes no interior da ARU



Foto 11 – Fonte/Chafariz localizada na Rua Catarina Eufémia



Foto 12 – Tipo de papeleira existente no interior da ARU

No geral a ARU possui pouco mobiliário urbano e verifica-se uma heterogeneidade tipológica que não se justifica tendo em conta os poucos espaços de permanência e de encontro existentes. Consta-se que existe uma preocupação em criar locais de estadia para a população mais idosa através da colocação estratégica de bancos de jardim, no entanto, alguns deles apresentam-se em mau estado de conservação e nem sempre a sua localização estimula a sua utilização.

Os espaços exteriores de convívio e lazer existentes encontram-se bem equipados para a permanência de pessoas, no entanto, apenas o Largo da Praça devido à sua localização central e estratégica no interior da ARU, se mostra como o mais frequentado. Verifica-se que a população residente, sobretudo a idosa, vive o espaço exterior para conviver, passar o tempo e observar o movimento, pelo que o mesmo deveria proporcionar de forma mais assertiva essa forma de estar. Por esta razão o Largo da Praça se torna um ponto de encontro, que reúne as condições para conviver e observar alguma da movimentação de carros e pessoas que passam por Azinhaga.

c) Pavimentos

O pavimento utilizado nas faixas de rodagem dos arruamentos é o asfalto betuminoso. Os pavimentos dos passeios existentes na ARU são sobretudo em cubos de calcário, em blocos de betão, em seixo rolado e em cimento betuminoso. Os cubos de calcário e os blocos de betão predominam nos passeios mais recentes e de maiores dimensões, enquanto nos passeios de pequenas dimensões predominam o seixo rolado e o cimento betuminoso.

Verifica-se que na rua principal de Azinhaga os materiais predominantes são o asfalto betuminoso ao nível das faixas de rodagem e os blocos de betão nos passeios. As caldeiras existentes nos passeios não têm um cuidado especial ao nível do seu desenho e remate.

A maior parte dos arruamentos da ARU possuem passeios, no entanto existem arruamentos onde estes adquirem dimensões mínimas ou não existem. Em Azinhaga alguns dos arruamentos que não possuem passeios, possuem uma pequena faixa em cimento betuminoso junto às fachadas dos edifícios.

No limite Norte da ARU existe uma pequena área relvada, com algum mobiliário urbano, no entanto verifica-se que não é alvo de manutenção periódica e que possui reduzida frequência de utilização.

Verifica-se que existe alguma heterogeneidade de materiais utilizados, sobretudo ao nível dos passeios, que não contribui para o bom aspeto visual e espacial dos espaços públicos exteriores da ARU.

Através do levantamento fotográfico que se apresenta em seguida, identificam-se os materiais constituintes dos pavimentos dos espaços públicos.



Foto 13 –Cubos de calcário

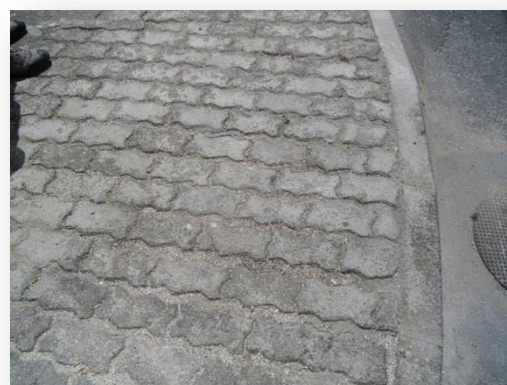


Foto 14 –Blocos de betão



Foto 15 – Godo lavado



Foto 16 – Argamassa cimentícia

d) Principais problemáticas identificadas nos espaços públicos exteriores

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em geral em bom estado, denota-se, no entanto uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar a curto prazo o seu aspeto visual. É sobretudo ao nível dos passeios que se verificam os maiores problemas.

Como se pode verificar através do gráfico abaixo, cerca de 93.94% dos espaços públicos exteriores encontram-se em Excelente e em Bom estado de conservação, não necessitando de intervenção, mas sim de uma manutenção periódica, e cerca de 6.06% dos espaços encontram-se em Médio e em Mau estado de conservação, necessitando de intervenções mais significativas, sobretudo ao nível dos pavimentos.

Algum mobiliário urbano também se apresenta em mau estado de conservação, sobretudo ao nível dos bancos de jardim. Verifica-se que os materiais constituintes dos bancos de jardim menos utilizados encontram-se em degradação.

9.2.3. Estado de Conservação dos Pavimentos

O espaço público existente na ARU, no qual se incluíram arruamentos, passeios, vias de circulação automóvel e praças, tem uma área total aproximada de 31 839,64 m², em que 12 724,35 m² (39,96%) está em excelente estado de conservação, 17 187,57 m² (53,98%) está em bom estado de conservação, 1 873,95 m² (5,89%) apresenta condições razoáveis e 53,77 m² (0,17%) em mau estado de conservação.

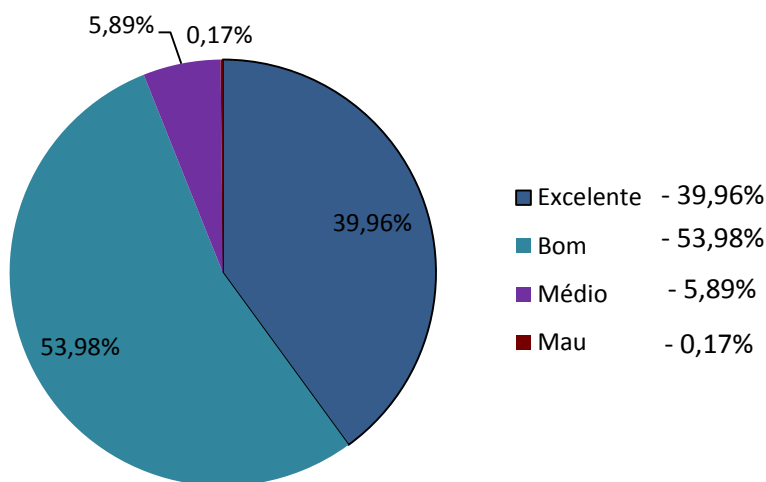


Gráfico 21. Estado de Conservação - Pavimentos

Para além da análise do estado de conservação foi possível identificar várias problemáticas existentes ao nível do espaço público exterior do interior da ARU. Problemas que condicionam a vivência desses espaços e a qualidade de vida dos residentes da ARU.

Como principais problemáticas foram identificados os seguintes aspetos:

- As suas margens do Rio Almonda apresentam sinais de degradação ambiental e paisagista, necessitando de requalificação;
- A margem do rio adjacente à malha urbana revela reduzido valor paisagístico, com presença frequente de situações de tardo desordenado das parcelas urbanas, que lhe confere carácter de “traseiras”, como se o edificado estivesse desarticulado relativamente a esta frente ribeirinha;
- As zonas ribeirinhas encontram-se descuidadas, não sendo alvo de manutenção;



Foto 17 – Margens do Rio Almonda – Situações de tardoz



Foto 18 – Margens do Rio Almonda – Situações de tardoz



Foto 19 – Margens do Rio Almonda descuidadas

- Carência de mobiliário urbano;
- Falta de homogeneização do mobiliário urbano;
- Inexistência de espaços verdes de lazer e recreio integrados na malha urbana, que dêem resposta às necessidades da população residente;
- Os espaços de utilização recreativa, que possuem condições para a permanência de pessoas, possuem em geral uma ocupação ocasional;
- Área facilmente inundável. Em grandes cheias o rio Tejo cresce para rio Almonda inundando os campos de Azinhaga, cortando inclusive vias de comunicação;



Foto 20 – Largo do Miradouro



Foto 21 – No contraforte de uma Capela localizada na margem do Rio Almonda é possível ver uma escala para contabilização da altura da água das cheias

- Estacionamento desorganizado, efetuado ao longo da via pública;



Foto 22 – Estacionamento na faixa de rodagem – Rua Espírito Santo



Foto 23 – Estacionamento na via pública – Rua da Amendoeira



Foto 24 – Estacionamento na via pública – Rua do Celeiro

- Heterogeneidade de materiais ao nível dos pavimentos, que perturbam a qualidade espacial dos espaços exteriores;
- O asfalto dos arruamentos em alguns casos apresenta irregularidades devido a remendos, consequência de intervenções ao nível das condutas de esgotos;
- Alguns pavimentos apresentam-se degradados. Nos passeios observa-se o crescimento, principalmente junto às fachadas, de herbáceas, de sujidades acumuladas, a ação da humidade e a existência de pedras de calçada soltas, sobretudo a calçada em cubos de calcário, o que denota um aspeto pouco cuidado;



Foto 25 – Heterogeneidade de materiais nos pavimentos dos passeios



Foto 26 – Pavimento dos arruamentos com irregularidades



Foto 27 – Passeios em mau estado de conservação

- Largura dos passeios insuficiente e sobretudo existência de arruamentos sem passeios;
- Alguns arruamentos ao longo do seu perfil longitudinal tornam-se mais estreitos transversalmente, adquirindo passeios de dimensões reduzidas, colocando em perigo a circulação dos peões;
- Alguns espaços públicos, nomeadamente arruamentos, não possuem condições para a circulação de cidadãos com mobilidade condicionada, sobretudo devido à largura insuficiente dos passeios e à altura dos lancis;
- Existência de arruamentos sem qualidade estética e visual, ladeados por edifícios dissonantes e por traseiras de propriedades;



Foto 28 – Arruamento sem passeios – Travessa da Liberdade



Foto 29 – Arruamento sem passeios e sem qualidade estética e visual – Rua do Rio Barrio



Foto 30 – Arruamentos com passeios mal dimensionados - Rua Nova de St.º António



Foto 31 – Arruamento sem passeios - Rua Nova de St.º António



Foto 32 – Passeios adquirem dimensões disfuncionais – rua principal (troço Rua da Alagoa)



Foto 33 – Passeios adquirem dimensões disfuncionais – rua principal (troço Rua da Alagoa)

- Existência de edifícios devolutos e em avançado estado de degradação, inclusive edifícios de valor arquitetónico e cultural;
- Introdução de dissonâncias no edificado que perturbam a linguagem estética e arquitetónica dos perfis de rua.



Foto 34 – Edifícios dissonantes que perturbam a linguagem estética dos perfis de rua



Foto 35 – Edifício com valor arquitetónico em mau estado de conservação a ladear o arruamento principal de Azinhaga



Foto 36 – Edifícios em mau estado de conservação a ladear o arruamento principal de Azinhaga

10. CONCLUSÕES QUANDO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO⁶

Começa a haver alguma preocupação com o espaço público, o que leva a ações visando a pedonização de alguns trechos de cidade, nos quais conflitos entre circulação automóvel e circulação pedonal leva ao encerramento pontual de vias ao trânsito automóvel⁷.

Nos anos 90 começa a reabilitação de fundo no espaço público, sendo progressivamente introduzidos, em Portugal, novos conceitos e experiências, que vão do fecho e pedonização de vias de trânsito automóvel à reabilitação de espaços existentes, e à construção de novos espaços públicos urbanos.

Atendendo inicialmente às novas necessidades funcionais das zonas, evoluem no final dos anos 90 para um conceito lúdico - cultural – funcional, em que são introduzidos e pensados novos conceitos e necessidades, porque as populações não se satisfazem com o simples uso de um espaço funcional disponível, mas esperam mais, que este as surpreenda, interagindo, educando, enfim as encante, proporcionando-lhes equipamentos, entretenimento, diversão, cultura – movimento – que é fator que mais caracteriza os tempos da contemporaneidade dos dias de hoje⁸.

⁶ In “Principais objectivos e soluções para a melhoria do espaço público”, MASCARENHAS LEMOS, Eduardo, 2010

⁷ Assim obras como a da baixa de Coimbra e de Lisboa, zona central de Viseu, centro histórico de Guimarães, Braga, Porto (Santa Catarina), centro histórico de Viana do Castelo, Figueira da Foz, Albufeira, Armação de Pêra, etc., entre outras, são ações que se vão desenrolar, em tempo, a partir dos anos 70 até aos dias de hoje (2010).

⁸ As experiências do espaço público no EUA dos anos 60, e da Europa nos anos 70 evoluíram nesse sentido. A escultura salta do pedestal e envolve-se com o cidadão provocando-o, orientando-o, interagindo e provocando-lhe sensações. O mobiliário público confunde-se com a escultura, a publicidade torna-se comunicação e o próprio chão que se pisa vai-se transformando de acordo com as necessidades, subindo, descendo, com piso mole, duro, pista para patins ou bicicletas, relva, areia, etc. Outras necessidades menos evidentes quando se pensa em termos de espaço público são desenvolvidas como prioridades. Estacionamento automóvel à superfície e coberto, transportes públicos, um sem número de mobiliário público de apoio, passeios rolantes, escadas mecânicas, elevadores, instalações sanitárias, quiosques, balcões de venda, cabinas telefónicas, bancos, candeeiros, sinalização, etc., são

O espaço público assume hoje um requinte, uma depuração estética e tecnológica que chama, de novo, a atenção sobre si, atraindo a publicidade e a cinematografia, passando a palco e pano de fundo para ações de propaganda, divulgação e entretenimento, enfim, ao que sempre as caracterizou.

Assim a seguir ao processo de pedonização dos centros históricos, que se desenvolveu em Portugal sobretudo a partir dos anos 80, generalizado a partir dos anos 90 do século XX, década das infra-estruturas urbanas das vias e dos equipamentos públicos, seguiu-se o programa dos parques, das praças e zonas pedonais. A primeira década de 2000 ficará, em Portugal, como a década do espaço público.

No caso de Azinhaga, a resolução dos problemas existentes no espaço público, têm de ser desenvolvidos de um ponto de vista urbanístico, a partir da análise das morfologias sociais e urbanas. Na abordagem urbanística, estamos perante uma componente urbanística integradora do projeto em causa, mas com a função de explicitar um lugar público, de manifestação social e de afirmação política. A abordagem socio-urbanística da ARU integra no espaço público a noção de “não-lugares”⁹, pondo em causa a mera distinção entre público e privado, insinuando-se, com ambiguidade funcional e complexidade morfológica, no próprio tecido urbano.

Um aspeto relevante em Azinhaga, é a necessidade de estabelecer uma melhor e efetiva comunicação entre o espaço público e o privado. Assim, qualquer intervenção no espaço público (em prol desta aproximação física), deve criar espaços singulares e significativos com vista a servir não só os habitantes locais, mas também os urbanos e

objecto de tratamento estético depurado. Os espaços públicos formais são redesenhados, pavimentados, arrançados, ajardinados, para que à expectativa do utente corresponda uma imagem de Europa, à qual tanto se deseja pertencer. Os espaços das crianças, os espaços dos adultos os espaços dos idosos são pensados de acordo com as necessidades. Dedicam-se grande atenção aos equipamentos públicos e ao espaço que os cerca, sobretudo aos espaços verdes, parques e jardins urbanos, nas suas respectivas escalas de quarteirão, bairro, parte de cidade, cidade e espaço metropolitano, para os grandes acontecimentos de massas.

⁹ A tecnologia, as infraestruturas e a função comercial determinam o contacto com lugares que supõem uma temporalidade que não é a própria do território sobre o qual se encontra localizado. São lugares de uma temporalidade e espacialidade difusas e desconectadas.

mesmo os de outras escalas (como a internacional) por via de uma projeção estética. Paralelamente a esta necessidade, deverá ter-se particular atenção ao facto de a sociedade se ter alterado para um modo cada vez mais individual pelo que, os espaços públicos, ao constituírem-se como espaços de sociabilização da mesma, devem garantir um reforço do laço social.

Assim, os espaços públicos a reabilitar e/ou a criar em Azinhaga deverão estar diretamente ligados, à componente de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município da Golegã tem prementes. Aliás, a própria população residente no interior da ARU, tem essa preocupação e sensibilidade.

Oportunidades e Potencialidades

O aspeto visual e espacial constituem fatores fundamentais na perceção e vivência dos espaços públicos contribuindo para cativar e atrair a permanência de pessoas. Estes aspetos estão associados à forma como os espaços públicos se organizam espacialmente bem como à sua estética e conseqüentemente com o estado de conservação dos edifícios envolventes, dos pavimentos, mobiliário urbano e elementos arbóreos, pois estes são elementos fundamentais na sua constituição.

O território da ARU de Azinhaga é constituído na sua maioria por propriedades, constituídas por um edifício principal que confronta com a via pública e por anexos edificadas no seu interior ou no limite tardoz. Algumas destas propriedades possuem terrenos agrícolas associados. Na ARU também existem edifícios constituídos por frações autónomas não habitacionais no rés-do-chão e habitacionais nos andares superiores.

Verifica-se a existência, sobretudo no quarteirão Q1, de propriedades de matriz rústica no interior da ARU, alguns dos quais estão fora do perímetro urbano definido em Plano Diretor Municipal da Golegã (PDM).

A ARU de Azinhaga possui alguma heterogeneidade espacial, dado que existem ruas com qualidade estética que conferem a Azinhaga uma beleza particular em detrimento de outras que se apresentam sem qualidade estética e visual. Denota-se que as vias públicas para as quais estão orientadas as traseiras das propriedades possuem um aspeto espacial e visual pouco atrativo e cuidado. São arruamentos cujos edifícios que as limitam não possuem uma unidade de desenho, revelando características formais singulares, o que juntando ao facto de serem ruas sem grande circulação, tornam seu aspeto visual pouco cuidado. Por sua vez existem arruamentos com características pitorescas, que são representativos da beleza de Azinhaga como é o caso do eixo estrutural de Azinhaga, destacando-se o troço da Rua da Misericórdia.

A rua principal de Azinhaga destaca-se por ser a mais heterogénea, marcada por vários momentos que permitem uma perceção espacial diferenciada, pela forma como esta comunica com os edifícios e com os espaços mais desafogados existentes ao longo do seu perfil.

Na ARU existe um défice de espaços atrativos à permanência de pessoas, pontos de encontro e reunião. A ARU é experienciada ocasionalmente por pessoas que não residem na área, pois existem pontos de interesse que motivam a sua visita e passagem e as pessoas que residem na área, sobretudo as idosas, vivem o espaço exterior de uma forma muito própria.

Tendo em conta o levantamento elaborado identificam-se como oportunidades e potencialidades os seguintes aspetos:

- Zonas ribeirinhas com interesse paisagístico;
- Presença de vegetação arbórea ribeirinha e áreas desafogadas para a criação de áreas verdes de utilização coletiva (Fotos 37 e 38);
- Sistema de vistas panorâmicas para os campos da Golegã (Fotos 39);



Foto 37 – Áreas ribeirinhas com potencialidade para a criação de áreas verdes **Foto 38** – Áreas ribeirinhas com potencialidade para a criação de áreas verdes **Foto 39** – Vistas panorâmicas sobre os campos da Golegã

- Existência de terrenos sem construção no interior da malha urbana que poderão ser utilizados para a criação de bolsas de estacionamento ou espaços exteriores com condições para a permanência de pessoas (Foto 40);
- Existência de áreas livres e desafogadas que poderão potenciar a criação de espaços de estadia e/ou de utilização lúdica, ou apenas a criação de espaços verdes de enquadramento que valorizem as vias e os edifícios (Foto 41);
- Pontos singulares existentes ao longo dos arruamentos com potencialidade para constituírem locais de encontro e de estar (Foto 42);



Foto 40 – Áreas desafogadas e terrenos vazios no interior da área urbana



Foto 41 - Existência de áreas livres e desafogadas – Rua de São José



Foto 42 - Existência de áreas livres e desafogadas – Rua Cabo das Casas

- Existência de arruamentos com qualidade espacial e estética, ladeados por edifícios simples, característicos de Azinhaga/Golegã;
- Património edificado com qualidade arquitetónica e cultural relevante (Fotos 44 e 45);

- Existência de espaços atrativos e perfeitamente equipados, com potencialidade para permanência de pessoas e instalação de atividades comerciais/lúdicas, são os casos do Largo da Praça (Fotos 43) e o Largo do Miradouro;
- O potencial turístico da área é evidente, pela sua beleza natural e paisagística, e pelo valor histórico e cultural a ela inerente.



Foto 43 – Largo da Praça – Local de reunião da população residente e local de paragem dos transeuntes



Foto 44 - Capela de São José – Imóvel de Interesse Público



Foto 45 - Igreja Matriz de Azinhaga – Imóvel de Interesse Municipal

O presente programa estratégico estabelece assim que o uso dos espaços públicos mais tradicionais se adaptem às novas necessidades e dar-lhes “vida”, fazendo com que os “antigos espaços” ofereçam atualidade e se modernizem de modo a não se tornarem vazios completos. Ou seja:

a) Espaço público para as pessoas: Acessibilidade, mobilidade, fluidez, transparência e normalização

Como princípios definidos para a política de intervenção no espaço público da Azinhaga, pode-se referir a eliminação de barreiras arquitetónicas e de barreiras visuais, a utilização de materiais neutros, refletivos ou transparentes, a limitação ou condicionamento da circulação automóvel no maior número possível de vias existentes, assim como a criação de novos circuitos pedonais, fazendo, sempre que possível, ligações às vias principais.

Estes princípios permitirão que partindo de um desenho de um modelo de intervenção de rua, se repita, adaptando-se em tipologias pré definidas, sem que seja necessário diferenciar, caso a caso, vias pedonais, vias de circulação automóvel, rampas, iluminação, etc., possibilitando a sua aplicação generalizada – tipo, a todo o aglomerado, dando-lhes unidade formal, sem os descaracterizar.

A utilização das praças e largos existentes é feita por todo o tipo de pessoas, desde residentes a turistas, assim como utilizadores pontuais oriundos de outras zonas da Lezíria ou do País que aqui se deslocam em trabalho ou em lazer.

Este facto leva a que os espaços públicos intervencionados em Azinhaga, devam ser concebidos de forma a oferecer ao utilizador um ambiente agradável, com vegetação e mobiliário público adequado ao espaço e às necessidades de todos, com uma iluminação noturna eficaz que assegure um elevado nível de segurança.

b) Eliminação de Barreiras Arquitetónicas

Um princípio aplicado na política de espaço público é a eliminação de barreiras arquitetónicas na reabilitação urbana. Assim na reabilitação das zonas de circulação pedonal na ARU de Azinhaga, devem ser introduzidas, rampas, passadiços, elevadores, etc., de forma a facilitar a utilização do espaço público por deficientes e demais utilizadores.

c) Criação de marcos e pontos de referência

A perceção do lugar e a sua visualização tem limites. Para lá de uma certa dimensão é impossível conceber o espaço e a estrutura da *urbe*. Criam-se então ilhas na memória e percursos referenciados, física e temporalmente, por objetos arquitetónicos ou naturais, configurações, e espaços de tempo que se demora a percorre-los. Elaboram-se mapas mentais que ajudam o indivíduo a geo-referenciar-se. Esta imagem mental demora a formar-se; necessita de referências, memórias urbanas, que permaneçam de maneira a configurar o espaço, dotando-

as de capacidade de orientação, caracterizadoras do espaço e dos mapas mentais de forma a reconhecerem o território.

d) Zonas verdes

Valorizar o espaço público com elementos físicos ou arbóreos, configurando o espaço, identificando-o com um determinado lugar. No caso de Azinhaga dever-se-á implementar pontualmente alguma vegetação.

Assim, todo o ato de planeamento em sede de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga, deve prever o diálogo entre os edifícios e o domínio público, entre o cheio e o vazio, entre o organismo edificado e os espaços que gera à sua volta, uma vez que toda a condição que reduza o uso dos espaços públicos é contrária à sua natureza.

O objetivo principal é melhorar a imagem do casco, a sua acessibilidade e circulação, utilizando o espaço público de forma a criar identidade própria, com uma linguagem contemporânea, e manter uma imagem e identificação que os monumentos sempre ofereceram aos cidadãos, monumentalizando o conjunto de edifícios notáveis ou significativos, factos urbanos do centro urbano, requalificando o espaço público.

A decisão deverá resultar de uma devida programação destes espaços com base na adequação procura/oferta que conclua ou pela requalificação dos espaços públicos urbanos (de modo a que possam desempenhar, novamente, um papel de destaque na sociabilização urbana), a criação de novos espaços, ou os que possuem capacidade de adaptação a outras finalidades e funcionalidades devem ser reconvertidos e quando possível adaptáveis ao imprevisto pois quanto mais versáteis mais atuais eles são, logo mais utilizados serão numa sociedade em mudança constante.

11. **Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO**

(orientações para a definição da estratégia e modelo de intervenção)

O processo de reabilitação da Azinhaga pressupôs o conhecimento prévio do território, a partir da análise multifuncional da área de estudo (ARU), de modo a apreender as relações de interligação e interdependência com a *urbe*..

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundaram o conhecimento das “macro-patologias” do tecido urbano e foram particularmente relevantes para as estratégias de intervenção definidas. Revelaram, desde já, as carências e desequilíbrio funcionais ao nível dos usos dos espaços (habitação, comércio, serviços, equipamentos, etc.) e dos fluxos pedonais e viários, trânsito e estacionamento.

Assim, a estratégia de reabilitação vinculará, num primeiro nível, propostas concretas e quantificadas de reequilíbrio das funções urbanas fundamentais, sustentadas no conhecimento do tecido urbano de Azinhaga e na sua compatibilização com as zonas envolventes. Os espaços públicos e, por inerência, os conjuntos edificados que se definem e integram, apresentam uma hierarquia planeada que é parte integrante e indissociável do legado patrimonial existente.

A reabilitação dos espaços públicos terá como objetivo vincar essa hierarquia e, em alguns casos, restabelecê-la, além de melhorar as condições da sua fruição pela renovação dos pavimentos, infraestruturas, mobiliário urbano e sinalética. Os elementos de arte urbana presentes, por vezes também com carácter patrimonial, serão considerados neste contexto da reabilitação dos espaços públicos, bem como na vertente da recuperação do património edificado quando a este estiverem afetos.

Encontrados assim os parâmetros globais de reabilitação urbana, provenientes do Diagnóstico efetuado na ARU de Azinhaga e das diversas “áreas urbanas homogéneas”, bem como as suas relações com a envolvente, próxima e remota, foram estabelecidas as condições de enquadramento para estabelecer as Opções Estratégicas a desenvolver na ARU, nomeadamente as descritas no capítulo que se segue [“Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana” (de acordo com o artigo 30º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)], onde se encontram representadas as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne à política de habitação (direcionada para o arrendamento urbano), acessibilidades, equipamentos, infraestruturas e espaço público, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a refletir os interesses públicos relevantes.

Com a permanente preocupação de envolvimento da população residente ou com atividade profissional em Azinhaga, este documento teve em consideração a necessária dinâmica participativa que a todos os envolvidos caberá promover e incentivar. Assim, este Programa Estratégico, assentando numa operação de reabilitação urbana sistemática, estabelece diversos níveis de concretização, que devem ser comunicados aos proprietários diretamente envolvidos – na fase de execução do programa - para que com eles se encontrem mecanismos de posterior intervenção célere e eficaz.

Com o presente Programa Estratégico, e o conhecimento da realidade urbana que constitui Azinhaga, determinou-se uma focalização num conjunto de intervenções de reabilitação que ora se planeiam, cujos princípios orientadores são:

- 1º privilegiar uma escala de intervenção diferente da geralmente considerada em reabilitação (agora o conjunto edificado em detrimento do imóvel individualizado);**
- 2º aplicar uma visão sistémica do objeto de reabilitação, considerando, naturalmente, a sua dimensão histórica e patrimonial, técnica e construtiva,**

mas igualmente a dimensão cultural, ambiental e social, financeira e económica.

Privilegiando a perceção da intervenção no seu conjunto, pela maior valorização urbana que daí resulta, permite-se um salto qualitativo importante: a transição da recuperação estrita do edificado para a revitalização funcional, dos usos, das acessibilidades, do espaço público; o passar das preocupações, legítimas e prementes, de segurança, estabilidade e salubridade, para uma visão integrada e estrategicamente pró-ativa, que reflita sensibilidades culturais e ambientais, a defesa dos residentes tradicionais e comerciantes, e incorporando fatores de correção no mercado.

11.1. PRINCÍPIOS TÉCNICOS DE INTERVENÇÃO

O património arquitetónico, seja ele de que tipo for, estará sempre sujeito a intervenções periódicas a fim de se salvaguardar a sua preservação física. Portador de uma mensagem histórica, cada objeto é único e produto de uma época, de um estilo, de uma visão social ou, muitas vezes, de uma simples necessidade prática.

Constituídos por materiais e técnicas diferentes, é em si um espelho das tradições, das possibilidades e do desenvolvimento técnico/social, servindo como simples infraestrutura ou onde uns habitaram e outros trabalharam, muitos chegaram aos nossos dias alterados, desprezados e a maioria com um futuro muito incerto.

Com este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana pretende-se preservar o conjunto edificado, encarando o processo em si como um processo contínuo, tendo em consideração que o mesmo chegou aos nossos dias, com um relativo grau de autenticidade, são aqueles que foram considerados como tendo sofrido intervenções coerentes, normalmente restringidas ao absolutamente necessário, executadas com materiais e técnicas tradicionais de origem (ou compatíveis), e ainda aquelas cuja finalidade e cujo uso nunca foram alterados nem interrompidos.

Continuidade é, pois, um dos termos chave do presente Programa Estratégico.

Primeiro, porque encara o ato de intervir como um travão ao longo dos anos sobre a degradação física do edificado existente na ARU de Azinhaga e, em segundo, porque gera a preservação dos conhecimentos sobre métodos e materiais, um círculo fechado onde os efeitos positivos são consideráveis e tendem a atuar como “vacina” efetiva contra destruições ou falsificações.

As atuações a realizar na intervenção no edificado inserido na ARU de Azinhaga, podem ser, entre outras, uma simples **manutenção**, uma **modernização**, uma **reabilitação** total, uma **mudança de uso**, alterações de plano, acréscimos, etc.

O “objeto” que vai sofrer uma intervenção será sempre respeitado como um testemunho e portador de uma história da qual os seus valores materiais, técnicos, arquitetónicos, artísticos ou outros, nunca devem ser separados ou ignorados.

Deste modo, na fase posterior à aprovação desta Operação de Reabilitação Urbana e, com aplicação dos Instrumentos de Execução (antes de qualquer intervenção), será sempre realizado um estudo planeado que permitirá identificar o que se pretende fazer: criação e/ou caracterização do programa funcional, levantamento detalhado do imóvel, levantamento de patologias, etc. Para que a resposta a estas questões, apareçam sempre antes da intervenção e nunca depois.

Uma fase de planeamento cuidadoso é imprescindível, previamente a qualquer intervenção prática. Esta será sempre executada por profissionais competentes e conhecedores sobre a matéria.

11.2. REABILITAÇÃO INTEGRADA

O Programa Estratégico da ARU de Azinhaga, encontra-se amplamente direcionado para a viabilização e rentabilização arquitetónica, económica, social e financeira da intervenção, beneficiando da utilização dos recursos financeiros existentes ou para ele criados. Deste modo, as intervenções a realizar, passam a ser necessariamente uma atividade de gestão integrada e sustentada.

Com base nestes pressupostos, pretende-se apostar na intervenção neste núcleo urbano, não somente como uma recuperação física, mas como uma reabilitação integrada, que consiste na preservação da linguagem arquitetónica do objeto em estudo, criando condições de habitabilidade adaptadas às necessidades da população atualmente residente.

Isto porque a terapêutica ideal a aplicar neste caso, não se irá centrar apenas no edificado em si, mas também na sua ambiência, isto porque ao se intervir, automaticamente dever-se-á ter em atenção o contexto em que está inserido. Se admitirmos que **o ser implica conhecer**, seremos obrigados a aceitar que **a razão do ser é relativa ao meio**, que socialmente se transforma em cultura. **Foi assim indispensável desenvolver o Programa Estratégico, potenciando as capacidades individuais e coletivas do cidadão residente.**

Mais que um instrumento, este Programa Estratégico é sem dúvida um mecanismo inovador para que venha – com o seu poder legal - defender os homens e os territórios onde vivemos. Se a reabilitação é muito mais uma cultura que um conjunto de projetos, também a base de toda e qualquer inovação se encontra necessariamente na identificação e escolha dos valores e dos princípios que servirão de referência a este ato de intervir. Todas as inovações começam e terminam pelo Homem e com o Homem. Elas não estão nas tecnologias mas sim na maneira como nós as utilizamos e as pomos ao serviço das pessoas.

11.3. REABILITAÇÃO SUSTENTADA

No sentido de intervir com bom senso e de forma equilibrada e sustentada, pretende-se valorizar e favorecer:

- Os "recursos dos edifícios";
- Os "recursos do núcleo urbano";
- Os "recursos de identidade local".

Esta sustentabilidade favorecerá a relação do construído com a paisagem:

- Baseando-se em fatores dinâmicos de competitividade;
- Valorizando as potencialidades específicas dos imóveis e da sua localização;
- Promovendo a qualidade ambiental;
- Promovendo a conservação e valorização do edificado arquitetónico.

As ações sustentáveis constituem uma decisiva alavanca para a atuação deste Programa Estratégico, assumindo-as como um produto que **privilegia a qualidade em detrimento da quantidade**, sujeitando a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção procurando implementar formas de **gestão pró-ativa**, para além da clássica gestão reactiva.

Acima de tudo o Programa Estratégico pretende implementar neste território “esquecido” a: Promoção e Valorização.

Através de novas formas de estruturação do discurso arquitetónico e imobiliário — do elogio do regresso a espaços tradicionais e a divulgação das mais-valias que tal regresso e fixação comportam, como sendo exemplo disso, **a criação de uma Bolsa de**

Arrendamento, que mais à frente se explica, através de uma ampla divulgação das medidas de incentivo que suportam tal apelo.

É com esta perceção de emergência de inovações, que o Município da Golegã, através da LT – SRU, E.M, pretende ir mais além, ampliando o conceito de **Programa Estratégico** e criando um **Programa Estratégico Integrado e Sustentado para a ARU de Azinhaga**.

ARU DE AZINHAGA | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO -MUNICÍPIO DA GOLEGÃ
(de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º 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)



12. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DA GOLEGÃ PREVISTAS NO RELATÓRIO DO PDM DA GOLEGÃ DE 1996

O desafio que se coloca à Azinhaga é, em traços gerais, o de criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, seja numa área com características eminentemente rurais, zelando sempre pela funcionalidade dos espaços e pela provisão de equipamentos e serviços que supram as expectativas de um modelo de vida ativo e com qualidade.

É vital promover a revisão do Plano Diretor Municipal da Golegã, apostando na qualificação das áreas urbanas, na densificação e colmatação das áreas centrais dos aglomerados urbanos em geral e numa ocupação menos densa em áreas de expansão de níveis mais baixos da hierarquia dos aglomerados.

12.1. A RELAÇÃO ENTRE ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO DO CONCELHO DA GOLEGÃ E O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

É neste contexto que se enquadra a proposta de criação de uma Bolsa de Arrendamento Urbano no interior da ARU de Azinhaga, introduzindo uma dinâmica importante de captação de população com o perfil necessário para a mudança que se pretende operar, atraída pela combinação de dois dos principais vetores explicativos da qualidade de vida: a atratividade induzida por um território que oferece a perceção de que o estilo de vida urbano interage facilmente com o meio natural envolvente, e a atratividade induzida por um território com forte vocação laboral e disponibilidade de postos de trabalho.

A idade, a estrutura familiar, o nível de instrução e o poder de compra influenciam decisivamente o tipo de procura, o tipo de habitação a promover e o dimensionamento e programação de equipamentos.

A existência de um ambiente descongestionado, a possibilidade de oferta de zonas comerciais de proximidade, a existência de espaços de circulação funcionais e de espaços públicos agradáveis, os níveis de dotação e as valências disponibilizadas em termos de equipamentos de utilização coletiva, são fatores que pesam na decisão de fixar residência.

Facilmente se percebe o ciclo virtuoso que se estabelece quando um território oferece um mercado de trabalho com opções de emprego e um modelo residencial atrativo (Bolsa de Arrendamento prevista para a ARU). Trabalhar e residir num território com estas características introduz padrões de densidade e massa crítica que conferem consistência acrescida às dimensões explicativas da qualidade de vida percebida, nomeadamente pela justificação que oferecem à abertura de novos espaços comerciais, de serviços e de lazer, eles próprios fortemente conotados com os vetores de modernidade e urbanidade exigidos pelos conceitos modernos de vivência.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA
(de acordo com o artigo 30º 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)



13.

DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

As necessidades de renovação e revitalização da Azinhaga, colocaram-se com mais insistência no último quartel do século XX, principalmente devido ao declínio da atividade agrícola na região da lezíria. Apesar de no contexto europeu as experiências de intervenção em zonas degradadas ou em degradação e as “políticas” que as suportam serem inúmeras e diferenciadas, desenvolve-se hoje um largo consenso sobre alguns dos princípios orientadores dessas políticas.

Programas como o *Neighbourhood Renewal Strategy*, em Inglaterra, nascem da tradição do compromisso social do Estado junto das populações desfavorecidas das grandes cidades, e remontam aos movimentos reformistas urbanos do início do século XX, passando posteriormente pela racionalização das medidas de ajuda à regeneração (*Single Regeneration Budget Programme*, 1994), até à fase atual, quando em 1997, a chegada ao poder do *New Labour* levou à criação de uma unidade dedicada à exclusão social (*Social Exclusion Unit*) que procura dinamizar a reflexão estratégica sobre a revitalização nos bairros urbanos mais desfavorecidos.

Nesse cenário, a política urbana e territorial passou frequentemente a discutir-se como negociada e negociável entre o sector público e os agentes privados, entre a procura de uma economia global e as exigências do território local. As instâncias públicas adotaram um papel de subsidiariedade com facilidades fiscais ou flexibilidade no planeamento, até à eventual participação ativa no comércio especulativo do solo, afetando, inclusive, as propriedades públicas.

A economia internacional evoluiu para um modelo de *economia global*, onde as cidades e as regiões urbanas foram fortemente influenciadas e, o caso de Azinhaga não fugiu a esta tendência, tendo sofrido repercussões ao nível das:

- **mutações económicas:** emergência de novas formas de relação com o trabalho e precarização dos percursos individuais, desconexão entre o económico e os territórios, predominância de um regime internacional com hegemonia do capital financeiro, mobilidade de capitais e desconexão progressiva entre território de produção de riqueza e território do consumo;
- **mutações sociais:** fragilização e fragmentação da família, aumento das desigualdades de mercado, diversificação crescente das trajetórias individuais, envelhecimento da população, aumento das mobilidades populacionais.

Do ponto de vista dos processos, as políticas territoriais no Concelho da Golegã não ficaram à margem da tendência generalizada do **aumento da competitividade, da procura da inovação e da mercantilização dos valores fundiários e imobiliários, refletindo-se em fatores como:**

- 1) o desenvolvimento da **planificação estratégica**, enquanto **articulação entre agentes públicos e privados e a multiplicação das parcerias e equipas de gestão como meio de agilizar e flexibilizar a gestão das questões territoriais;**
- 2) o desenvolvimento de **políticas de marketing e promoção territorial aumentando a competitividade entre cidades no conceito de um mercado global.**

Pela emergência imposta pelo mercado globalizado, a pretensão de criar esta Área de Reabilitação Urbana, surge da necessidade urgente de valorizar a acessibilidade e o simbolismo das áreas conhecidas como tradicionais ou históricas, contrariando as descontinuidades e os limites internos ao crescimento e à expansão económica, acompanhando a consolidação do desenvolvimento sustentável, dos movimentos comunitários e ambientalistas.

O que no fundo se pretende definir é uma revitalização no contexto do planeamento estratégico para a Azinhaga, como forma de contrariar o *urban decline*, processo que tem vindo a aumentar a deterioração e o declínio do seu centro tradicional. **A Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Azinhaga, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

13.1. Reabilitação DA AZINHAGA

A renovação implica um tratamento do tecido edificado e, por consequência, do tecido social e económico. A reabilitação não representa a destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, ou seja, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana.

Trata-se de readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial no qual se fazem duas intervenções complementares:

- **no edificado** (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a dos outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos. Além disso, a reabilitação urbana não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o

restauração estrita de outros, a construção de novos, etc., do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos;

- **na paisagem urbana** (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.

Será dado especial cuidado ao processo de reabilitação, com a adoção de metodologias rigorosas, equipas preparadas, parcerias eficientes e participação alargada. Este processo pode facilitar algumas etapas complexas da reabilitação, como o realojamento provisório das populações residentes e a celebração de acordos com os proprietários.

Preocupações com o património histórico-arquitetónico e com a manutenção da população da Azinhaga comandará sempre a forma de intervenção urbanística neste local.

Quando uma determinada intervenção ocorrer, optar-se-á pela lógica de reabilitar o que existe, evitando a todo o custo que a operação de reabilitação física acarrete processos de expulsão dos habitantes atuais e a sua substituição por outros provenientes de outras camadas sociais. *“A reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e pela coletividade”.*¹⁰

¹⁰ Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

O processo de reabilitar o “ambiente construído”, será sempre assumido como um objetivo de atuação rápida, eficaz, integrada e sustentável, guiado, nas suas linhas gerais, pela estratégia que tem vindo a ser defendida na Comissão Europeia.

Já em **1998** a Comissão Europeia adotou a Comunicação “Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Ação”, onde aponta a reabilitação das áreas urbanas degradadas e a melhoria da qualidade do ambiente construído como objetivos a atingir pela União Europeia. Este documento sublinha a necessidade das ações de reabilitação urbana serem realizadas de forma integrada e de se tornarem numa componente essencial das políticas locais de planeamento. Em **2001**, a Resolução do Conselho da União Europeia “Sobre a qualidade arquitetónica em ambientes rurais e urbanos” dá indicações no sentido de que a dimensão cultural e a qualidade do tratamento físico do espaço sejam tidas em conta nas políticas europeias de coesão, e sublinha a importância de defender o elemento cultural e patrimonial.

Na comunicação da CE “Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: Um quadro de ação”, o desenvolvimento cultural e o património são apontados como fatores cruciais para a vitalidade das cidades e para o seu **desempenho económico**.

A reabilitação da Azinhaga é assumida pelo Município da Golegã como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo, na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública – equipamentos e infraestruturas.

De igual modo será vital desenvolver esforços no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído.

A revitalização da imagem da Azinhaga, é um facto fundamental para o reforço dos laços de identidade da população e para a coesão social. Com o presente Programa

Estratégico, a **reabilitação integrada desse tecido tradicional / histórico** emergirá como uma via privilegiada para atingir estes objetivos, agindo-se de forma concertada sob os aspetos físicos, culturais, sociais e funcionais do tecido urbano, recorrendo a uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática.

A necessidade de aplicar um projeto de desenvolvimento sustentável nesta zona, constitui-se como uma inelutável prioridade, particularmente no que diz respeito às necessidades da urbanização em conflito com a conservação dos recursos e proteção ambiental. Na complexa interação das diferentes forças e pressões que dão origem aos problemas urbanísticos, o papel do ordenamento e gestão do território é crucial.

Para uma política de desenvolvimento sustentável, que assegure o bem-estar da população da Azinhaga a longo prazo, e defenda o património que deixamos às gerações futuras, a reabilitação do núcleo urbano tradicional assume uma grande importância. **O património edificado é, em si próprio, um recurso finito e insubstituível e a sua destruição é um dano irreversível.**

Por outro lado, a crescente perda de solos em favor da urbanização nova justificou a **necessidade de uma abordagem sistemática à proteção e racionalização do uso dos solos, sendo a reabilitação do tecido já construído e consolidado uma alternativa à ocupação humana extensiva e ao consumo desnecessário de recursos não renováveis.**

13.2. Renovação DA AZINHAGA

O conceito da **renovação urbana** é marcado pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana.

A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala, de transformação integral. Implica, por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas:

- **dimensão morfológica** (forma da cidade e da paisagem);
- **dimensão funcional** (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas);
- **dimensão social** (esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes).

Estas operações têm um carácter zonal destacado e tornam-se geralmente “**áreas de renovação**” ou “**sectores de renovação**”, como a *City Londrina* nos anos 80, a renovação de Berlim reunificada no início dos anos 90 ou a frente marítima de Barcelona desde os anos 80 e ainda a decorrer.

Obviamente a adoção deste conceito para a Azinhaga será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

13.3. Requalificação DA AZINHAGA

A vontade na criação da ARU de Azinhaga decorre, em grande parte, da necessidade de requalificação urbana, utilizando-a como um instrumento para a melhoria das condições de vida da população residente, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas, assim como a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica. Procura, de igual modo, a (re)organização

de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade da Azinhaga (sendo frequentemente apelidada de “política de centralidade urbana”).

A criação da ARU e a indissociável requalificação da mesma provocará, necessariamente, a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produzindo espaços públicos com valor de centralidade).

Esta requalificação urbana terá sempre um carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e estará principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização do território, e, claro está, para um melhor desempenho económico.

13.4. Revitalização Urbana DA AZINHAGA

O conceito de “revitalização” é abrangente e engloba todos os outros anteriormente descritos, e consiste em “dar nova vida” ou trazer “de novo a vida” a uma zona do território inanimado há muito.

Esta é uma faceta inovadora no nosso País e será integrada no processo estratégico assumido pelo Município Golegã. Tal consiste:

- na atracção de esforços de todo o tipo – económicos, institucionais e sociais – quando se vai iniciar uma operação de revitalização;
- na comunicação de todos os progressos da operação de revitalização urbana e criação de consensos em torno da

sua evolução futura, que é uma condição *sine qua non* de todo o processo de revitalização – é tão importante concretizar objetivos, como dar-lhes visibilidade na coletividade e fazer a coletividade participar deles.

As políticas de promoção urbana estarão sempre na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização da Azinhaga e cobrirão atuações como o *fund-raising*, o marketing, e o novo *branding* urbano e territorial. Face à implementação de muitos programas desenvolvidos nas últimas décadas, centrados na promoção dos centros históricos e áreas com uma herança turístico-cultural, as experiências mais interessantes giraram em torno de uma carta de apresentação que sintetiza os objetivos, associados a uma REVITALIZAÇÃO.

Sem uma grande preocupação de destrinça, interessa neste documento delimitar o “pacote das ideias” para a intervenção (cfr. capítulo “Opções Estratégicas de Reabilitação Urbana”), ou os principais consensos sobre os conceitos aparentados, o que nos permite, por um lado, distanciarmo-nos deles e, por outro lado, redefinir o nosso próprio posicionamento. Sendo mais sucintos, todos os conceitos atrás apresentados e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, irão integrar-se numa intervenção mais vasta de REVITALIZAÇÃO URBANA.

É neste contexto conceptual, de diferentes modelos de intervenção (raramente indissociáveis na intervenção face a um território), que se centra a necessidade de criar uma Operação de Reabilitação Sistemática para a ARU de Azinhaga.

A palavra de ordem será sempre **INTEGRAR**:

- **dimensões de intervenção;**
- **funções urbanas;**
- **habitantes;**

- **novas funcionalidades;**
- **parceiros e recursos.**

Nesse contexto, a revitalização da Azinhaga assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa e sinérgica.

A presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, traduz-se numa intervenção de médio e longo prazo, de padrão eminentemente relacional, assumindo e promovendo os vínculos entre o território, atividades e pessoas.

Esta intervenção dar-se-á a 3 níveis diferenciados, em interdependência na estratégia da intervenção, na sua implementação, financiamento e modelo de gestão, considerando:

1. o desempenho económico e financeiro (*economic viability*);
2. a sustentabilidade física e ambiental (*environmental responsibility*); e
3. a coesão social e cultural (*social and cultural equity*).



Fonte: DomusReHabita, Lda. – Modelo de Governação Urbana

A revitalização urbana obriga a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições sócio-económicas ou no quadro de vida de um determinado território, baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção. **A sua atuação não é rígida, mas adapta-se à realidade do território** nas quais vai intervir, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Conforme se demonstrará *infra*, a consideração para a ARU de Azinhaga, ficará sujeito a uma revitalização urbana, o qual irá ainda integrar duas dimensões fundamentais:

1. a lógica do **lugar**;
e
2. a sua **inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial**, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica.

A **lógica do lugar** sublinhará as intervenções enquanto atuação de proximidade, reforçando a mobilização e a participação dos diferentes acores deste espaço fisicamente delimitado, numa lógica de ação concertada.

A **lógica sistémica** privilegiará a cooperação entre diferentes escalas e territórios, ou seja, a área envolvente, a cidade), compreendendo o papel que a área de reabilitação urbana desempenha no sistema urbano, sublinhando os efeitos indutores na sua área de influência (para perceber tanto os resultados no lugar, como o impacto da intervenção na cidade).

O processo de revitalização desenvolver-se-á, a médio e a longo prazo, numa perspetiva de sustentabilidade da intervenção, articulando as oportunidades, as

vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado, de expressão localizada. Baseia-se fortemente em *opportunity projects*, na colaboração privado/público e na relação com a comunidade. **O programa estratégico desta operação intervirá sempre a montante dos fatores de desvitalização, de modo a promover uma intervenção sustentável.**

Enquanto processo de criar “nova vida” ou trazer “de novo” dinâmicas perdidas, desenvolve uma perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo ocupação humana no território edificado. **Mas, antes de mais, trata-se de um conceito complexo, e as estratégias, as metodologias e os instrumentos de revitalização podem abranger muitas vertentes, desenvolvidas por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano.**

A leitura das diferentes definições do conceito, partindo de autores e experiências de intervenção urbana, permite-nos extrair alguns critérios de diferenciação, aos quais a Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Azinhaga pretende dar resposta.

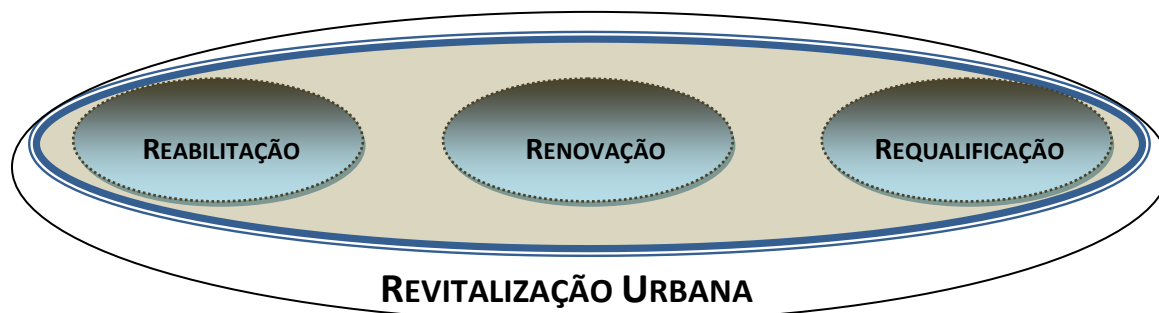
Assim, entre as estratégias escolhidas, encontramos:

1. Em primeiro lugar, que a revitalização pressupõe uma abordagem negativa (**reativa**), colocando em evidência as situações e/ou os fatores de desvitalização, mas é sobretudo uma abordagem positiva (**pró-ativa**), tendo em consideração os fatores potenciadores de novos dinamismos;
2. Em segundo lugar, os entendimentos da revitalização enfatizam, quer um maior **enfoque** nos indivíduos e no enquadramento social e cultural, quer nas dimensões físicas do edificado quer das formas urbanas;
3. Em terceiro lugar, emerge a distinção entre as **definições mais descritivas e funcionais** que recenciam aquilo que está contido no conceito (valores urbanos, defesa de certas formas de edificado e organização urbana, objetivos

estratégicos; etc.) e as **definições mais processuais que enfatizam as dimensões ativas** das formas dessa intervenção.

A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da revitalização integra as noções potencialmente concorrentes: **renovação, reabilitação, requalificação**, podendo organizar-se a literatura existente em torno de três posições distintas:

- 1º Considerar a revitalização social, enquanto dimensão contida noutras noções, nomeadamente na de planeamento urbano;
- 2º Considerar a revitalização como conceito-âncora que alberga outras noções;
- 3º Defender a natureza distinta das problemáticas sem que isso implique a recusa de eventuais relações substantivas entre os fenómenos que elas recobrem.



Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO



14. Projetos Estratégicos de Intervenção

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) consagrado no Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, veio sistematizar e organizar o quadro legal da reabilitação urbana, componente reconhecidamente indispensável da política de cidades.

A prioridade atribuída à reabilitação urbana nas políticas urbanas, o papel desempenhado pela requalificação e revitalização das cidades no ordenamento do território e a sua importância no urbanismo, levaram a que a Câmara Municipal da Golegã tenha decidido conceber o presente Programa Estratégico.

A Câmara Municipal da Golegã dá assim continuidade à orientação de fazer acompanhar as principais alterações que são introduzidas no quadro legal e regulamentar do ordenamento do território e do urbanismo, da publicação de documentos de orientação doutrinária e metodológica que contribuam para um entendimento uniforme e para uma aplicação esclarecida dos textos legais.

Este Programa Estratégico, define assim, alguns projetos estruturantes, que pretendem servir de âncora ao processo de reabilitação na ARU de Azinhaga. São os seguintes:

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa pública e privada);
2. Ordenamento das Margens do Rio Almonda – Açude e Escadas de Peixe;
3. Requalificação do Largo da Praça e Área Adjacente;
4. Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros;
5. Conversão de terreno baldio a Jardim;
6. Imóveis com potencial turístico.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO



14.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

14.1.2. por iniciativa Pública e Privada

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Azinhaga, assenta no pressuposto do desenvolvimento de um processo de decisão pública ativa a nível autárquico. Sendo o território tendencialmente alvo de ocupação física, construído, habitado e transformado por diferentes agentes, tal pressupõe que estes sejam identificados e que sejam apreendidos os respetivos interesses e disponibilidades participativas, para então procurar um modelo de mobilização de recursos, minimização de conflitos, valorização e sustentabilidade da cidadania.

Face à sua proximidade, são as entidades públicas autárquicas que estão em melhor posição para planear, desenvolver, explicar e implementar a estratégia de revitalização do edificado e desenvolvimento urbano.

Neste quadro, serão erigidos os procedimentos económico-administrativos reguladores da intervenção pública no mercado fundiário, criadas as condições institucionais necessárias à sua implementação e procedimentalizados todos os mecanismos de desenvolvimento da decisão pública a este respeito.

Efetivamente, só após a correção dos desequilíbrios fundamentais que afetam o mercado imobiliário urbano e da procedimentalização da decisão administrativa pública, eliminando-se as falhas administrativas que a afetam, será possível executar as restantes políticas sectoriais de desenvolvimento, em particular a política de habitação, arrendamento, assistência social, promoção turística e cultural entre outras.

De facto, não se pode esquecer o fundamento da revitalização: a promoção da fixação de habitantes a preços regulados, a recuperação dos modos de vida tradicionais e o desenvolvimento e promoção dos níveis de qualidade de vida dos seus cidadãos.

Neste âmbito, o conteúdo regulador que consta na presente Estratégia de Reabilitação, a ser aperfeiçoado e detalhado no âmbito da sua execução, de modo a procedimentalizar-se o processo de decisão em termos qualitativos, o que permitirá decisões céleres e fundamentadas. Por outro lado, este modelo integrado irá quantificar os custos que a própria cidade sustenta devido aos fluxos de população em causa.

Face a estas especificidades o Município da Golegã pretende, através deste Programa Estratégico, elevar do grau de pormenor na orientação política autárquica, nomeadamente ao nível das redes de infraestruturas públicas e de defesa ambiental, articulando zonas e consequente regulação de ocupação, traçado regulador do espaço público, associado ou não à regulação da construção adjacente; com uma delimitação exata do espaço público, dos lotes e da implantação e volume dos edifícios e uma regulação do seu uso.

Nesta óptica, as opções estratégicas para a ARU de Azinhaga têm uma dimensão:

i) orientadora

(delimitação de objetivos a atingir e de um modelo espacial de referência);

ii) estratégica

(distinguindo o essencial do secundário, identificando os agentes a envolver, perspetivando meios e políticas);

iii) reguladora

(funcionando como regulamento administrativo e de gestão);

iv) operativa

(mobilizando meios jurídicos, técnicos e financeiros para a sua própria execução).

Estes objetivos deverão ser entendidos como parte integrante de um todo: o processo de revitalização urbana, inserido no modelo de política global de ordenamento e gestão urbana geral, a definir em sede de execução do Plano Diretor Municipal aplicável ao concelho da Golegã, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal da Golegã ficará dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu castro antigo se transforme numa ruína.

Neste contexto, no quadro da gestão deverá estabelecer-se, por via ativa, um modelo de salvaguarda e reabilitação do edificado e sustentação das atividades económicas complementares, procedendo igualmente ao fomento e exploração dos mercados locais tradicionais, sendo que, o desenvolvimento dos ativos imobiliários na posse municipal será sempre efetuado a um preço social e regulador de mercado.

De facto, e tomando em consideração o valor total da oferta de espaço, é opção estratégica a **Criação de uma Bolsa de Arrendamento dentro da ARU**, que é, nos termos das melhores práticas internacionais, a melhor garantia da estabilização dos preços do lado da oferta.

Esta opção é alvo de uma orientação estratégica global por parte da Câmara Municipal da Golegã.

Nestes termos, o município (em articulação com os proprietários) irá desenhar modelos de ordenamento enquadrantes da nova realidade urbana como facto de desenvolvimento e criadora de valor económico, identificando as intervenções necessárias, explicitando os meios disponíveis e informando os agentes a mobilizar das políticas a adotar, com especial realce para a política de reabilitação do edificado urbano e a revitalização da atividade económica nesta área tradicional.

As orientações de gestão serão extremamente pormenorizadas, identificando ações, agentes e meios, recorrendo já ao traçado regulador numa perspetiva lata, não pressupondo apenas e necessariamente uma forma urbana clássica, antes pressupondo o desenvolvimento de uma política urbanística ativa por parte das instâncias municipais, criadora de valor para todos os munícipes e agentes económicos, no pressuposto de existência de uma concorrência económica global.

A criação de uma bolsa de arrendamento na ARU da Azinhaga, decorre diretamente das orientações legislativas previstas no regime da reabilitação urbana e integra a política de desenvolvimento urbano defendida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

Quais os cenários compatíveis?

...o ponto seguinte dá a resposta...

14.2. PORQUÊ A NECESSIDADE DE CRIAR UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO A PREÇOS REGULADOS COMO ESTRATÉGIA TRANSVERSAL A TODOS OS MUNICÍPIOS QUE INTEGRAM A LT- SRU, E.M.?

14.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias¹¹

No final de 2001, viviam em Portugal 10,36 milhões de pessoas organizadas em 3,65 milhões de agregados. O parque residencial era de 5,05 milhões de habitações das quais 72,7% eram ocupadas como residências habituais e as restantes 27,8% eram segundas residências ou estavam desocupadas.

Mais de 75% dos agregados familiares viviam em habitações próprias, 21% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da ARU de Azinhaga a relação de valores aproxima-se da tendência Nacional, sendo 55,38% habitações próprias e 14,56% arrendadas.**

Com efeito, o capital económico detido por cada família determina a sua capacidade de acesso à habitação, e a qualquer regime de posse da habitação, facto que mostra claras diferenças, quer entre os rendimentos das famílias, quer em relação às famílias portuguesas e à média europeia.

Em termos globais, o peso do acesso à propriedade da casa é mais elevado em Portugal do que nas médias europeias mas o acesso em arrendamento privado é semelhante às médias europeias, com uma diferença substantiva no acesso ao arrendamento social, que é cerca de metade das médias europeias. **Em geral, a percentagem de famílias com encargos de amortização ou de arrendamento da habitação em Portugal parece ser bem menor do que no contexto europeu: no país, apenas 40% das famílias têm de pagar custos de compra ou de arrendamento enquanto que a média europeia é de 60%.**

¹¹ In Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE | IRIC | A.MATEUS E ASSOCIADOS

Numa população como a da Azinhaga, com menores rendimentos, seria natural a procura de habitações em regime de arrendamento que permitissem taxas de despesa em habitação menores do que no acesso à propriedade.

A questão que se coloca em Portugal é menos a da acessibilidade das rendas, do que a acessibilidade quantitativa de disponibilidade do alojamento em arrendamento. De facto, no contexto europeu, o número de alojamentos em regime de arrendamento é bem superior ao número disponibilizado em Portugal. Inversamente, as condições qualitativas de acesso (valor da renda) considerando as populações pobres e uma capacidade de gasto não superior a 33% do rendimento do agregado familiar – são melhores em Portugal onde os arrendamentos estão acessíveis para 78,2% das famílias e apenas para 39,1% das famílias pobres europeias.

Mas é preciso considerar que essa acessibilidade se faz à custa do mercado privado pois no mercado público, a situação inverte-se: o acesso à habitação em arrendamento regulado e acessível existe para 26,8% dos agregados pobres e para 54,7% dos agregados pobres europeus. Ao contrário do que acontece na Europa, onde o arrendamento no parque público é o tipo de acesso mais fácil para populações pobres, em Portugal é o sector privado que oferece três de cada quatro habitações acessíveis em regime de arrendamento enquanto que a oferta pública é metade da oferta pública europeia.

Esta constatação demonstra bem o que o congelamento das rendas durante largos anos provocou na oferta de arrendamento habitacional no nosso País.

14.2.2. Análise a partir do preço da oferta¹²:

Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU de Azinhaga, que privilegie os grupos com menores rendimentos implica, necessariamente, a definição de um limiar de acessibilidade ao mercado de habitação, que traduza o rendimento abaixo do qual as famílias não conseguem aceder ao mercado privado.

O cálculo da acessibilidade à habitação pode ser efetuado de diversas formas, envolvendo normalmente um conjunto de variáveis – preços mínimos de aquisição ou de arrendamento, rendimentos das famílias, número de fogos disponíveis no mercado, número de agregados familiares – que, inexplicavelmente, os sistemas estatísticos nacionais não acompanham de forma regular.

Num mercado de concorrência perfeita, em que os custos associados à compra/venda de imóveis e à mudança de habitação são negligenciáveis, o preço da habitação seria relativamente constante no território e faria sentido calcular um limiar de acessibilidade médio para o país.

Contudo, a análise da variação dos preços da habitação no território nacional revela, como seria de esperar, que esta hipótese está longe de ser verdadeira: as diferenças de preços nas diversas regiões são de tal modo significativas (por exemplo, o preço por m² na região na Grande Lisboa é cerca de o dobro do praticado na região da Lezíria do Tejo), que se justifica encontrar limiares regionais e municipais.

Assim, é opção estratégica do Município da Golegã, através da sua participação na empresa inter-municipal LT-SRU, E.M., a criação de uma bolsa de arrendamento

¹² Baseado no Relatório I “Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais” dos Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013, CET-ISCTE|IRIC|A.MATEUS E ASSOCIADOS

urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:

1 – Intervenção intermunicipal

- a) Compatibilização com os princípios estruturadores do QREN;
- b) Contiguidade territorial geradora de dinâmicas “em cadeia” – impactos intermunicipais das carências;
- c) Otimização e articulação de competências técnicas;
- d) “Economia de escala”.

2 – Incentivo à mobilidade

- a) Espacial intra e inter municipal;
- b) Entre diferentes tipos de promoção habitacional;
- c) Intra-parque público.

3 – Aumento do controlo das despesas públicas/otimização dos recursos existentes

- a) Património edificado: fogos ocupados subdimensionados ou desajustados (sobretudo do parque público) + fogos vagos;
- b) Agilização dos mecanismos de controlo dos direitos de “subsidição”;
- c) Possibilidade de criação de fundos de investimento imobiliário.

4 - Articulação/concertação com outras políticas públicas – identificação clara dos pontos de intersecção de modo a evitar propostas demasiado generalistas e abstratas

- a) Segurança social: harmonização dos critérios de providência/subsidiariedade social coordenação dos apoios para evitar sobreposições (em articulação com o princípio 3);
- b) Política de Solos / ordenamento e gestão integrada e sustentada do território e cidades (em articulação com os princípios 1 e 2);
- c) Justiça (reabilitação e arrendamento);
- d) Emprego (em articulação com o princípio 2);
- e) Fiscal: implementação de instrumentos de opções estratégicas de discriminação positiva ou negativa (parte integrante da constituição de uma ARU).

É neste contexto que, o Município da Golegã, no âmbito da implementação de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, respeitando a opção estratégica transversal a todos os municípios que integram a LT-SRU, propõe a criação de uma bolsa de arrendamento urbano, utilizando imóveis desocupados/devolutos de propriedade pública e privada (no caso de Azinhaga, apenas privada) promovendo a sua reabilitação e disponibilizá-los numa bolsa de arrendamento urbano.

Neste contexto, a implementação desta estratégia de base do presente programa, poderá passar por 2 modelos:

Modelo 1

Constituição de um Fundo de Investimento Imobiliário – Arrendamento Urbano

Para a execução das operações de reabilitação urbana, propõe-se a constituição de um fundo de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial e incluir nos mesmos a bolsa de arrendamento. A subscrição de unidades de participação nessas sociedades pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar.

Para tal, o valor dos prédios ou frações é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado.

Neste pressupostos já se encontram identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, **34 edifícios** (desocupados e devolutos), cujas características estruturais e arquitetónicas são passíveis de afetar à Bolsa de Arrendamento Urbano e serem disponibilizados por uma Sociedade de Investimento Imobiliário a constituir para este fim.

Modelo 2

Mecanismo de Investimento Colectivo destinado a Arrendamento Urbano

Serão criados pela mecanismos de investimento colectivo, aos quais os proprietários interessados poderão recorrer, de modo a verem reabilitados os seus imóveis, cuja finalidade será sempre o arrendamento urbano.

Estes mecanismos poderão vir a ser suportados por verbas provenientes do Banco Europeu de Investimento e geridas pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

Poderão ser desenvolvidos mecanismos que permitam a colocação de imóveis privados, tendo em vista a aquisição de escala para as operações. Esta colocação poderá ser efetuada por diversas vias, consoante seja a solução adotada para o financiamento:

- caso exista a possibilidade de financiamento direto de imóveis privados, o município ou a entidade gestora poderão organizar o sistema coletivo tendo em vista a otimização das condições do empréstimo e a redução dos custos da intervenção;
- caso o financiamento beneficie unicamente imóveis públicos, ponderar-se-ão:
 - i) mecanismos voluntários de cedência dos imóveis ao município, que acarretará as funções de gestão da operação, com partilha dos resultados com o privado parceiro da operação;
 - ii) mecanismos mistos de financiamento em que o IHRU financia imóveis públicos e a banca privada financia os imóveis privados. O facto de existir uma carteira compósita de financiamento minimizará o risco, reduzindo os custos de financiamento.

Assim, propõem-se **2 cenários**, onde se demonstram valores estimados de intervenção e de rentabilidade de imóveis reabilitados para arrendamento, cuja implementação é compatível com os 2 modelos mencionados anteriormente:

Cenário 1

Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada

(identificados durante o levantamento da ARU)

Atualmente, inseridos no interior da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, existem **34 edifícios PRIVADOS**, que se encontram desocupados ou devolutos que, pelas suas características, são passíveis de afetar a uma bolsa de arrendamento urbano.

A área bruta de construção disponível – a reabilitar – é de 3 695,74 m², ficando a sua reabilitação a cargo do Fundo de Investimento Imobiliário, salvaguardando-se o fato de os proprietários que participarem no mesmo com a entrada do seu imóvel como participação no mesmo são, obrigatoriamente, colocados em arrendamento.

Caso os proprietários pretendam reaver a posse dos seu imóveis, poderão fazê-lo, desde que, seja liquidado o valor gasto pelo Fundo na sua reabilitação, caso não tenha já sido liquidado através da cobrança das rendas.

Considerando o estado de conservação inicial dos imóveis (já identificados no interior da ARU) e tendo-lhes sido atribuído o respetivo Nível de Intervenção, constatamos que 5 edifícios necessitam de obras de intervenção mais significativa com manutenção de fachadas e interior, 22 edifícios terão obras de intervenção ligeira e 1 edifício não necessita de qualquer tipo de intervenção.

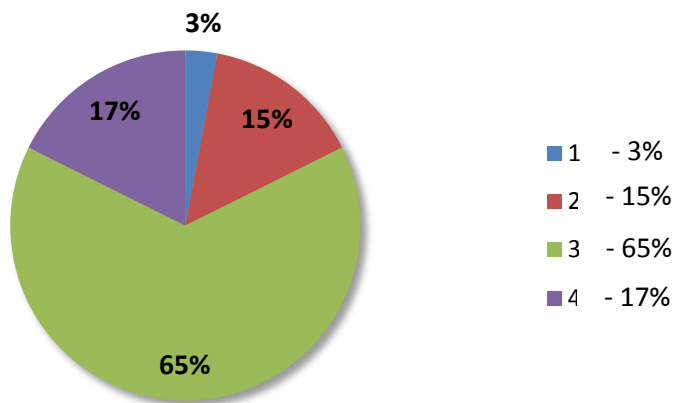


Gráfico 22. Níveis de Intervenção por edifício desocupado, devoluto e em ruína a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **34 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afetar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

n.º de Edifícios	Tipologia	n.º de fogos	n.º de habitantes
34	T1	12	24
	T2	15	60
	T3	6	36
	T4	2	16
	TOTAL	35	136

Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **136 novos habitantes** na Azinhaga.

Cenário 2

Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora

(a serem adquiridos pela Entidade Gestora, para reabilitar e colocar em arrendamento)

Constatou-se que o elevado preço do solo é o principal fator que está a impedir e inviabilizar as operações de reabilitação urbana de prédios degradados e em estado de ruína e abandono, onde existe uma forte procura interessada em investir na compra e recuperação desses edifícios. A falta de fluidez do mercado deve-se seguramente aos valores exorbitantes que os proprietários pedem, num quadro de desinformação e de falta de referências demonstradoras da lógica que assiste à composição dos preços do imobiliário.

Tendo como “alvo” 14 imóveis desocupados e devolutos dos 34 identificados anteriormente no cenário 1, pode a Entidade Gestora, adquirir os mesmos - recorrendo aos fundos disponíveis no IHRU para este fim e por via do Banco Europeu de Investimento – para os reabilitar e colocar no mercado de arrendamento a custos regulados.

Deste modo e, para os **14 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afetar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

n.º de Edifícios	Tipologia	n.º de fogos	n.º de habitantes
14	T1	1	2
	T2	7	30
	T3	5	30
	T4	1	8
	TOTAL	14	70

Para a escolha dos 14 imóveis, isolaram-se as situações em que a área disponível difere entre os 80 m² e os 214,16 m² e com níveis de intervenção entre o 3 e 4, cujos valores

de intervenção por m² são de 150,00€ a 350,00€. Numa perspetiva otimista, consegue-se com a implementação deste cenário, a introdução de uma carga máxima de **70 novos habitantes** na Azinhaga.

Assim, e considerando os níveis de intervenção dos referidos imóveis, o valor referência para a aquisição dos mesmos deverá ter em consideração a desvalorização proveniente do custo das obras necessárias à sua reabilitação.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

ORDENAMENTO DAS MARGENS DO RIO ALMONDA

(ver Projeto no ponto 6 do Anexo 2)



15.

ORDENAMENTO DAS MARGENS DO RIO ALMONDA

DESCRIÇÃO:	Ordenamento das Margens do Rio Almonda – Açude e Escadas de Peixe
PROPRIETÁRIO/OS:	Junta de Freguesia da Azinhaga
LOCALIZAÇÃO:	Azinhaga
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	13 000 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL: ¹	Margens – 894 317.81€ Açude – 178 382.22€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Município da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	Em execução
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>A intervenção abrange uma área de aproximadamente 1.3ha, apresentando uma configuração longitudinal que acompanha o Rio Almonda, maioritariamente na sua margem direita, contígua ao limite a Nascente da malha urbana da Azinhaga, sendo limitada a Norte pela Rua do Lobo e a Sul pela Ponte do Cação.</p> <p>A requalificação da margem do Rio Almonda constitui uma medida estruturante na definição de espaços verdes na Azinhaga, tendo como finalidade principal a definição de espaços exteriores de qualidade, com carácter e identidade próprios, que respondam às condicionantes funcionais e legais aplicáveis, particularmente no âmbito do PDM e do Domínio Público Hídrico.</p> <p>A intervenção visa a alteração sustentável da margem com reabilitação de usos marcados pela vertente lúdica e de lazer, que permite quer o recreio passivo quer o ativo, abarcando a estadia, o passeio, o desporto, a bicicleta e a pesca. A criação de um</p>

espelho de água conseguido através da implementação de um açude a jusante da área e da ponte, cujo projeto se encontra a ser desenvolvido separadamente por equipa da especialidade. Deste modo será possível garantir que no período estival o curso de água mantém um caudal compatível com as atividades lúdicas projetadas. A margem, rematando a malha urbana, reflete a dualidade entre o edificado e o natural, patente na formalização do desenho, onde percursos naturalizados acompanham a fluidez do Rio, articulados com ocorrências mais rígidas e geométricas, como plataformas de estadia “desconcertadas” e acessos alternativos, que remetem para a ortogonalidade urbana.

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição



Zona de Intervenção

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA PRAÇA E ÁREA ADJACENTE

(ver Projeto no ponto 7 do Anexo 2)



16. REQUALIFICAÇÃO DO LARGO DA PRAÇA E ÁREA ADJACENTE

DESCRIÇÃO:	Requalificação do Largo da Praça e Área Adjacente
PROPRIETÁRIO/OS:	Município da Golegã
LOCALIZAÇÃO:	Largo da Praça - Azinhaga
ÁREA DE INTERVENÇÃO:	3000 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:¹	325 000,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Município da Golegã
CALENDARIZAÇÃO:	12 Meses (a executar durante a vigência do PERU)
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS:	<p>Pretende-se revitalizar o núcleo central de Azinhaga situado no Largo da Praça, zona de extrema importância económica e social, melhorando as infraestruturas e qualidade urbanística.</p> <p>A requalificação dar-se-á através da melhoria das condições de acessibilidade nos arruamentos, mobiliário urbano ecológico, iluminação de baixo consumo e eficiência, equipamentos públicos de utilização coletiva modernos e colocação de Quiosque com afetação para comércio.</p> <p>Espera-se assim alavancar os proprietários privados a intervenções de reabilitação, garantindo um Espaço Público atrativo e garantindo uma intervenção sustentável e equilibrada, contribuindo para valorizar a área urbana e edifícios envolventes.</p> <p>O objetivo final prende-se com a utilização de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental, permitindo uma resposta articulada às componentes morfológica e económica do desenvolvimento urbano nesta área.</p>

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição



Largo da Praça - Azinhaga

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

ADEQUAÇÃO DE LAVADOUROS PÚBLICOS A COZINHA/BAR E LAVADOUROS

(ver Projeto no ponto 8 do Anexo 2)



17.

ADEQUAÇÃO DE LAVADOUROS PÚBLICOS A COZINHA/BAR E LAVADOUROS

DESCRIÇÃO:	Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros
PROPRIETÁRIO/OS:	Junta de Freguesia de Azinhaga
LOCALIZAÇÃO:	Rua do Miradouro - Azinhaga
ÁREA DO LOTE:	91,96 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO:	91,96 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	91,96 m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL:	41 382,00 €
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	60% PRODER 40% Junta de Freguesia de Azinhaga
CALENDARIZAÇÃO:	Executado
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS	<p>O projeto de arquitetura referente à obra de adequação de lavadouros públicos a cozinha/bar e lavadouros, em piso térreo, que o requerente pretende levar a efeito no local acima indicado, com o objetivo de remodelar e adequar o espaço já existente.</p> <p>O projeto que se apresenta resulta do estudo das necessidades previstas na utilização do espaço, adaptados às condições do local, tendo havido preocupação no equilíbrio e sobriedade da edificação, adaptando a construção existente afeta a lavadouros públicos (praticamente sem utilização), a uma área de apoio aos eventos. Com a reestruturação deste espaço ficam reunidas as melhores condições para a continuidade de todas as atividades, dando-lhe uma maior valorização e atratividade.</p> <p>O espaço existente a intervir tem como finalidade transformar um espaço agora afeto a lavadouros públicos não utilizados em local de apoio às associações da Freguesia, festas, romarias, festivais, desenvolvendo-se num só piso, com zonas de serviço, adequando o espaço em local de apoio</p>

que incluirá uma pequena cozinha, um bar e armazém.



Lavadouro Municipal

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

RECONVERSÃO DE TERRENO BALDIO A JARDIM

(ver Projeto no ponto 9 do Anexo 2)



18. RECONVERSÃO DE TERRENO BALDIO A JARDIM

DESCRIÇÃO:	Conversão de terreno baldio a Jardim
PROPRIETÁRIO/OS:	Junta de Freguesia de Azinhaga
LOCALIZAÇÃO:	Rua da Igreja - Azinhaga
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	Arranjo de espaços exteriores = 1250.77 m ² ABC de Edifício de apoio = 54.18m ²
ESTIMATIVA ORÇAMENTAL¹:	Arranjos de espaços exteriores = 16 260.01€ Edifício de apoio = 24 381.00€ TOTAL= 40 641.01€
ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:	Junta de Freguesia de Azinhaga
CALENDARIZAÇÃO:	2 Meses (a executar durante a vigência do PERU)
FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS	Tem-se como objetivo adequar e remodelar um espaço ribeirinho já existente. O projeto que se apresenta resulta do estudo das necessidades previstas na utilização do espaço para parque de merendas, adaptado às condições do local, tendo havido preocupação no equilíbrio e sobriedade tanto na reorganização e implantação dos equipamentos, bem como da construção do edifício de apoio com grelhadores e lava-louças e instalações sanitárias. Com a reestruturação deste espaço ficam reunidas as melhores condições para que as associações da freguesia bem como pessoas/famílias possam desfrutar do espaço para lazer, refeições, festas, romarias e festivais, dando-lhe uma maior valorização e atratividade.

¹ Os valores orçamentais apresentados podem sofrer variações consideráveis uma vez que esta fase de estudo não permite uma completa definição



Espaço Ribeirinho - Azinhaga

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



ARU DE AZINHAGA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

IMÓVEIS COM POTENCIAL TURÍSTICO

(imóveis privados desocupados e/ou devolutos)



19. IMÓVEIS PRIVADOS COM POTENCIAL TURÍSTICO¹³

O turismo pode ser uma alavanca para o desenvolvimento local de muitas zonas rurais. Sector em plena expansão, permite dinamizar as atividades económicas tradicionais e valorizar as especificidades culturais locais, proporcionando oportunidades de emprego aos jovens nas zonas rurais e travando ao mesmo tempo o êxodo rural.

No entanto, o turismo não é a panaceia para resolver os problemas de desenvolvimento, além de que nem todas as zonas rurais se prestam para tal. Seria um erro ver neste sector a única alternativa possível à agricultura ou a qualquer outra atividade económica local em dificuldade.

Só uma avaliação rigorosa, que tenha em conta a oferta, a procura, a concorrência e as tendências do mercado, permitirá concluir se um território possui ou não um verdadeiro potencial de desenvolvimento turístico capaz de justificar investimentos.

Para além das pistas que fornece a nível das oportunidades turísticas do território, nomeadamente na Azinhaga, esta avaliação permite igualmente ultrapassar obstáculos importantes e evitar um certo número de erros. Por exemplo:

- a) uma visão errada do potencial turístico local pode provocar um sobredimensionamento dos projetos, com efeitos negativos para o ambiente (poluição, degradação dos sítios naturais, etc.), a cultura (perda ou “folclorização” da identidade local, etc.) e a atividade económica do território (dependência, aumento do custo de vida, endividamento das autarquias, etc.);

¹³ fonte “Avaliar o potencial turístico de um território”, Observatório Europeu LEADER.

- b) a má perceção das características e das especificidades do território dificulta a elaboração de uma oferta turística local original que permita diferenciar-se de regiões comparáveis concorrentes;
- c) o desconhecimento das características da clientela e das tendências do mercado prejudica a elaboração de produtos turísticos que respondam à procura.

Mesmo se não puder responder com certeza absoluta às perspetivas reais de desenvolvimento do sector, a avaliação precisa do potencial turístico do território constitui uma excelente base de decisão para os organismos de desenvolvimento, permitindo-lhes minimizar os riscos de fazer maus investimentos.

Assim, para os 3 edifícios aqui identificados (desocupados e/ou devolutos) como tendo potencial a nível turístico, foram apenas consideradas as suas características físicas (arquitetónicas) que se acham compatíveis com a sua adaptação à oferta hoteleira com características de “ALOJAMENTO LOCAL” (de acordo com o Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março) . Para um maior rigor, quanto à vertente económica, deverá a Entidade Gestora, durante a execução e vigência do presente Programa Estratégico, desenvolver avaliações mais exaustivas sobre a viabilidade destes projetos.

De realçar que, por estabelecimentos de “Alojamento Local”, consideram-se, as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispendo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.

Os estabelecimentos de “Alojamento Local” devem respeitar os requisitos mínimos de segurança e higiene definidos por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas do Turismo e da Administração Local. Se reunirem os requisitos previstos no presente artigo são obrigatoriamente registados na Câmara

Municipal da respetiva área. A tipologia de Alojamento Local não poderá utilizar a qualificação "turismo" ou "turístico", nem qualquer sistema de classificação.

Com o objetivo de enquadrar na categoria de «alojamento local» propõem-se os seguintes imóveis, cuja capacidade de alojamento total pode atingir os **26 quartos duplos**:



Edifício clássico de propriedade privada, sito em:
Rua da Misericórdia, n.ºs 7 a 9
Rua Artur Santa Bárbara, s/n

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1412_148_9	627,97	1	627,97	9



Edifício clássico de propriedade privada, sito em:
Rua de São José, n.ºs 5 a 7
Travessa de São José, s/n

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1412_143_13	609,34	2	609,34	9



Edifício clássico de propriedade privada, sito em:
Rua do Loureiro, n.ºs 8 a 16
Travessa de São José, s/n

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	Área Proposta (m ²)	n.º de alojamentos
1412_171_3	434	2	434,00	8

ARU DE AZINHAGA | ESTIMATIVA DE CUSTOS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO
(de acordo com a alínea h) do artigo 33º 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)



20. QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO

(de acordo com Estado de Conservação atual e Nível de Intervenção atribuído, sem atribuir qualquer uso específico ao mesmo, cuja intervenção deverá ser da responsabilidade dos respetivos proprietários)

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção de 1 a 5, aos quais estão associados valores estimados para reabilitação do mesmos, no âmbito da presente Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. A saber:

Nível de Intervenção	Custo de Obra (estimado)/ m²
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

Os valores de construção estimados por metro quadrado, são apenas referentes à intervenção física no edifício, não incluem a taxa legal em vigor de IVA, nem os seguintes custos: i) aquisição do imóvel; ii) indemnizações; iii) realojamentos; iv) projeto, gestão e fiscalização; v) comercialização vi) taxas e licenças administrativas.

Todos os valores estimados estão sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e mapas de medições detalhadas. **Assim, para um total de 189 edifícios, foram estimados para a sua reabilitação, cerca de € 11 732 268,00 (onze milhões, setecentos e trinta e dois mil, duzentos e sessenta e oito euros) cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários.**

Os valores aqui demonstrados, podem ser confirmados no quadro da página seguinte e a sua localização nas “Plantas de Custos de Intervenção” que fazem parte do Anexo 2 do presente Programa Estratégico.

Decompondo o valor global estimado temos, por edifício e por quarteirão, a seguinte estimativa orçamental:

Edifício / SIG	Quarteirão	Estimativa de custo
1412_159_20	Q1	51.924,00 €
1412_159_21		22.263,50 €
1412_159_22		12.765,00 €
1412_159_23		23.593,50 €
1412_159_24		26.709,00 €
1412_159_25		53.167,50 €
1412_159_26		9.657,00 €
1412_159_27		41.296,50 €
1412_159_28		12.556,50 €
1412_159_29		9.274,50 €
1412_159_30		9.250,50 €
1412_159_31		8.095,50 €
1412_159_32		33.694,50 €
1412_159_33		45.475,00 €
1412_159_35		88.901,50 €
1412_159_36		38.649,50 €
1412_159_37		41.335,00 €
1412_159_38		29.008,50 €
1412_159_39		96.047,00 €
1412_159_40		57.307,00 €
1412_159_41		133.164,50 €
1412_160_1		47.988,50 €
1412_160_2		9.732,00 €
1412_160_3		13.110,00 €
1412_160_4		20.659,50 €
1412_160_5		14.316,00 €
1412_160_6		25.876,50 €
1412_160_7		27.097,50 €
1412_161_2		5.620,50 €
1412_161_3		12.918,50 €
1412_161_4		5.838,00 €

1412_162_29		39.539,50 €
1412_162_30		26.686,50 €
1412_163_2		8.740,50 €
1412_165_1		13.251,00 €
1412_165_2		27.076,00 €
1412_165_3		41.580,00 €
1412_165_4		10.598,00 €
1412_165_6		41.082,00 €
1412_165_7		14.173,50 €
1412_165_8		12.090,00 €
1412_165_9		20.038,50 €
1412_165_10		14.182,50 €
1412_165_11		60.126,00 €
1412_165_12		31.496,50 €
1412_165_13		22.348,50 €
1412_165_14		10.699,50 €
1412_165_15		25.200,00 €
1412_165_16		32.756,50 €
1412_166_1		27.576,50 €
1412_166_2		22.176,00 €
1412_166_3		20.107,50 €
1412_166_4		34.044,50 €
1412_166_5		22.984,50 €
1412_166_6		22.533,00 €
1412_166_7		7.885,50 €
1412_166_8		6.433,50 €
1412_166_9		14.781,00 €
1412_166_10		11.818,50 €
1412_166_11		- €
1412_166_12		44.362,50 €
1412_167_1		26.136,00 €
1412_167_2		14.394,00 €
1412_167_3		24.090,50 €
1412_167_4		136.926,00 €
1412_167_5		56.665,00 €
1412_167_6		28.161,00 €
1412_167_7		5.737,50 €
1412_167_8		28.959,00 €
1412_167_9		41.937,00 €
1412_168_1		9.597,00 €
1412_168_2		6.780,00 €

1412_168_3		45.540,00 €
1412_168_4		51.331,00 €
1412_168_5		41.961,50 €
1412_168_6		68.859,00 €
1412_168_7		- €
1412_168_8		14.872,50 €
1412_168_9		26.646,00 €
1412_168_10		48.979,50 €
1412_168_11		18.252,00 €
1412_168_12		8.667,00 €
1412_169_1		96.832,50 €
1412_169_2		20.202,00 €
1412_169_4		12.682,50 €
1412_169_5		18.725,00 €
1412_169_6		7.162,50 €
1412_169_7		14.661,50 €
1412_169_8		6.736,50 €
1412_169_9		25.417,50 €
1412_169_10		28.122,00 €
1412_169_11		17.676,00 €
1412_169_12		28.318,50 €
1412_169_14		30.289,00 €
1412_169_15		11.895,00 €
1412_169_16		17.958,50 €
1412_169_17		19.803,00 €
1412_169_18		20.111,00 €
1412_169_19		27.108,00 €
1412_169_20		29.120,00 €
1412_169_21		4.072,50 €
1412_170_1		422.100,00 €
1412_170_2		30.254,00 €
1412_170_3		22.379,00 €
1412_170_4		12.088,50 €
1412_170_5		12.520,50 €
1412_170_6		13.911,00 €
1412_170_7		26.183,50 €
1412_170_8		16.408,00 €
1412_170_9		40.491,50 €
1412_170_10		25.662,00 €
1412_170_11		15.837,00 €
1412_170_12		6.511,50 €

1412_170_13		10.104,50 €
1412_170_15		34.842,50 €
1412_170_16		43.134,00 €
1412_170_17		25.359,00 €
1412_170_18		9.745,50 €
1412_170_24		6.156,50 €
1412_170_26		114.940,00 €
1412_170_27		1.861,50 €
TOTAL		3.745.535,50 €
1412_143_1	Q2	171.132,00 €
1412_143_3		35.943,00 €
1412_143_6		74.956,00 €
1412_144_2		55.517,00 €
1412_143_2		58.842,00 €
1412_143_4		112.104,00 €
1412_143_5		27.115,00 €
1412_143_7		519.470,00 €
1412_143_10		130.651,50 €
1412_143_11		48.583,50 €
1412_143_12		56.115,50 €
1412_143_13		- €
1412_144_1		53.400,00 €
1412_144_3		200.210,50 €
1412_144_4		32.658,00 €
1412_144_5		105.584,50 €
1412_144_8		18.087,00 €
1412_145_2		41.649,00 €
1412_145_4		100.130,00 €
1412_145_5		39.705,00 €
1412_145_6		177.780,00 €
1412_145_7		320.222,00 €
1412_146_1		106.272,00 €
1412_146_2		778.236,00 €
1412_170_19		209.279,00 €
1412_170_20		41.811,50 €
1412_170_21		15.781,50 €
1412_170_22		8.875,50 €
1412_170_23		46.630,50 €
1412_171_3		260.400,00 €
1412_171_4	9.786,00 €	
1412_171_5	9.858,00 €	

1412_171_6		9.480,00 €
1412_171_7		9.637,50 €
1412_171_8		8.593,50 €
1412_171_9		49.038,50 €
1412_171_10		10.149,00 €
1412_171_11		48.373,50 €
1412_171_14		32.122,50 €
1412_172_1		14.562,00 €
1412_172_4		45.003,00 €
1412_172_5		322.578,00 €
1412_173_2		22.783,50 €
TOTAL		4.439.106,50 €
1412_148_9	Q3	94.195,50 €
1412_148_10		65.190,00 €
1412_150_4		31.304,00 €
1412_150_5		13.695,50 €
1412_150_8		72.229,50 €
1412_151_22		66.489,50 €
1412_151_23		23.901,50 €
1412_151_24		28.735,00 €
1412_151_25		13.710,00 €
1412_151_26		22.620,00 €
1412_151_27		24.388,50 €
1412_151_28		130.112,50 €
1412_151_29		28.511,00 €
1412_151_31		284.764,50 €
1412_151_32		28.363,50 €
1412_151_33		11.190,00 €
1412_151_34		13.756,50 €
1412_151_35		151.813,50 €
1412_151_36		19.047,00 €
1412_152_11		16.470,00 €
1412_152_12		21.955,50 €
1412_152_13		68.981,50 €
1412_152_14		32.566,50 €
1412_152_15		11.224,50 €
1412_152_16		35.605,50 €
1412_152_17		32.947,50 €
1412_152_18		38.178,00 €
1412_152_23		19.393,50 €

1412_153_1		6.838,50 €
1412_153_2		19.582,50 €
1412_153_3		31.572,00 €
1412_153_4		33.400,50 €
1412_153_5		52.881,50 €
1412_153_6		17.446,50 €
1412_153_7		26.341,00 €
1412_153_8		40.295,50 €
1412_153_9		36.043,50 €
1412_153_10		107.780,00 €
1412_153_11		74.535,00 €
1412_153_12		13.804,50 €
1412_153_13		31.118,50 €
1412_153_14		32.550,00 €
1412_153_16		32.155,50 €
1412_153_17		14.508,00 €
1412_153_18		11.131,50 €
1412_153_23		34.454,00 €
1412_153_24		52.293,50 €
1412_153_25		24.573,00 €
1412_153_26		53.553,50 €
1412_153_27		37.326,00 €
1412_153_28		55.818,00 €
1412_154_4		25.603,50 €
1412_154_5		23.040,50 €
1412_154_6		32.665,50 €
1412_150_6		32.040,00 €
1412_150_7		31.941,00 €
1412_152_1		41.115,00 €
1412_152_2		39.094,50 €
1412_152_3		11.836,50 €
1412_152_4		12.282,00 €
1412_152_5		45.549,00 €
1412_152_7		37.698,50 €
1412_152_8		- €
1412_152_9		63.563,00 €
1412_152_10		25.032,00 €
1412_152_21		353.664,00 €

1412_152_22		- €
1412_153_19		8.640,00 €
1412_153_20		14.746,50 €
1412_153_21		14.494,50 €
1412_153_22		20.202,00 €
1412_153_49		239.904,00 €
1412_153_50		20.580,00 €
1412_154_2		22.176,00 €
1412_154_3		6.345,00 €
1412_154_7		- €
1412_154_8		- €
1412_154_10		25.070,50 €
TOTAL		3.388.626,00 €

21. QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

(para 1 cenário possível assente nos 2 modelos de negócio descritos no ponto 15.2.2 do capítulo 15)

Para a proposta para a criação de uma bolsa de arrendamento, o quadro seguinte, apresenta apenas os imóveis cuja propriedade é privada e que atualmente estão desocupados (sem utilização/rendimento). Considerando que se propõe a sua reabilitação para disponibilização de fogos para arrendamento, os valores de intervenção por m² variam consoante a pré-existência e o seu estado de conservação.

Ou seja:

a) Nível de Intervenção e Custo de Obra (valores estimados por m²)

Os edifícios considerados como aptos a afetar à bolsa de arrendamento, foram escolhidos segundo o nível de intervenção necessário à sua reabilitação, utilizando sempre a pré-existência edificada (por estarem desocupados e/ou devolutos), em detrimento da edificação nova.

Assim, para o cálculo da estimativa de custo de intervenção foram considerados valores de acordo com o nível de conservação do edifício atualmente, assumindo as obras necessárias à sua reconversão e nível de intervenção que lhe é atribuído pelo presente Programa. Temos então as seguintes considerações:

Nível de Intervenção (N.I.)	Custo de Obra (estimado)/ m²
5	0,00 €
4	150,00€
3	350,00 €
2	600,00 €
1	850,00 €

b) Tipologias e Valores de Arrendamento

As tipologias consideradas dos edifícios a reabilitar, são as que já se encontram disponíveis nos mesmos e mais à frente identificados.

Tendo em consideração a disponibilização de fogos para arrendamento (aplicável em todos os cenários), foram assumidos como justos e competitivos no mercado, os seguintes valores demonstrativos mensais:

Tipologia	Valor de Renda/mês (demonstrativo)
T1	280,00 €
T2	345,00 €
T3	380,00 €
T4	430,00 €

Cenário 1

Imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada

(identificados durante o levantamento da ARU)

SIG EDIFÍCIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	T1	T2	T3	T4	N. I.	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1412_159_32	96,27	1	0	1	0	0	3	350,00 €	33.694,50 €
1412_159_37	118,1	1	0	1	0	0	3	350,00 €	41.335,00 €
1412_160_2	64,88	1	0	1	0	0	4	150,00 €	9.732,00 €
1412_165_12	54,65	1	0	1	0	0	3	350,00 €	19.127,50 €
1412_166_7	52,57	1	1	0	0	0	4	150,00 €	7.885,50 €
1412_167_2	95,96	1	0	1	0	0	4	150,00 €	14.394,00 €
1412_167_3	68,83	1	0	1	0	0	3	350,00 €	24.090,50 €
1412_169_4	84,55	1	0	1	0	0	4	150,00 €	12.682,50 €
1412_169_5	53,5	1	1	0	0	0	3	350,00 €	18.725,00 €
1412_169_7	41,89	1	1	0	0	0	3	350,00 €	14.661,50 €
1412_169_16	51,31	1	1	0	0	0	3	350,00 €	17.958,50 €
1412_169_17	56,58	1	1	0	0	0	3	350,00 €	19.803,00 €
1412_169_18	57,46	1	1	0	0	0	3	350,00 €	20.111,00 €
1412_169_19	45,18	1	1	0	0	0	2	600,00 €	27.108,00 €
1412_170_15	99,55	1	0	0	1	0	3	350,00 €	34.842,50 €
1412_170_16	123,24	1	0	0	0	1	3	350,00 €	43.134,00 €
1412_144_2	158,62	2	0	1	0	0	3	350,00 €	55.517,00 €
1412_150_5	39,13	1	1	0	0	0	3	350,00 €	13.695,50 €
1412_151_22	189,97	1	0	0	1	0	3	350,00 €	66.489,50 €
1412_151_28	371,75	1	0	0	0	1	3	350,00 €	130.112,50 €
1412_153_8	46,53	1	0	1	0	0	3	350,00 €	16.285,50 €
1412_153_25	89,61	1	0	1	0	0	4	150,00 €	13.441,50 €
1412_159_35	104,59	1	0	2	0	0	1	850,00 €	88.901,50 €
1412_160_7	180,65	1	0	0	1	0	4	150,00 €	19.795,50 €
1412_167_4	228,21	1	0	0	1	0	2	600,00 €	136.926,00 €
1412_168_3	75,9	1	1	0	0	0	2	600,00 €	45.540,00 €
1412_143_1	285,22	2	0	1	0	0	2	600,00 €	171.132,00 €
1412_143_6	214,16	2	0	0	1	0	3	350,00 €	74.956,00 €
1412_143_2	168,12	2	0	0	1	0	3	350,00 €	58.842,00 €
1412_153_13	88,91	1	1	0	0	0	3	350,00 €	31.118,50 €
1412_153_26	80	1	0	1	0	0	3	350,00 €	28.000,00 €
1412_153_27	62,21	1	1	0	0	0	2	600,00 €	37.326,00 €
1412_154_6	93,33	1	0	1	0	0	3	350,00 €	32.665,50 €
1412_152_7	54,31	1	1	0	0	0	3	350,00 €	19.008,50 €
TOTAL	3695,74		12	15	6	2			1.399.038,00 €

Logo, dos 34 edifícios (35 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais (valores estimados):

SIG EDIFÍCIO	Valor estimado da Intervenção (€)	Rendimento Mensal Estimado (€)	Rendimento Anual Estimado (€)
1412_159_32	33.694,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_159_37	41.335,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_160_2	9.732,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_165_12	19.127,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_166_7	7.885,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_167_2	14.394,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_167_3	24.090,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_169_4	12.682,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_169_5	18.725,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_169_7	14.661,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_169_16	17.958,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_169_17	19.803,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_169_18	20.111,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_169_19	27.108,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_170_15	34.842,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_170_16	43.134,00 €	420,00 €	5.040,00 €
1412_144_2	55.517,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_150_5	13.695,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_151_22	66.489,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_151_28	130.112,50 €	420,00 €	5.040,00 €
1412_153_8	16.285,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_153_25	13.441,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_159_35	88.901,50 €	690,00 €	8.280,00 €
1412_160_7	19.795,50 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_167_4	136.926,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_168_3	45.540,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_143_1	171.132,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_143_6	74.956,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_143_2	58.842,00 €	380,00 €	4.560,00 €
1412_153_13	31.118,50 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_153_26	28.000,00 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_153_27	37.326,00 €	280,00 €	3.360,00 €
1412_154_6	32.665,50 €	345,00 €	4.140,00 €
1412_152_7	19.008,50 €	280,00 €	3.360,00 €
TOTAL	1.399.038,00 €	11.655,00 €	139.860,00 €

Cenário 2

Imóveis desocupados e/ou devolutos – por via da entidade gestora

(a serem adquiridos pela Entidade Gestora, para reabilitar e colocar em arrendamento)

SIG EDIFICIO	Área Disponível (m ²)	Nº de Pisos	T 1	T 2	T 3	T 4	N. I.	Valor estimado da Intervenção (€)	Valor de aquisição como novo (€)	Valor estimado para a aquisição para reabilitar (€)
1412_159_32	96,27	1	0	1	0	0	3	33.694,50 €	77 016,00 €	43 321,50 €
1412_159_37	118,1	1	0	1	0	0	3	41.335,00 €	94 480,00 €	53 145,00 €
1412_167_2	95,96	1	0	1	0	0	4	14.394,00 €	76 768,00 €	62 374,00 €
1412_169_4	84,55	1	0	1	0	0	4	12.682,50 €	67 640,00 €	54 957,50 €
1412_170_15	99,55	1	0	0	1	0	3	34.842,50 €	79 640,00 €	44 797,50 €
1412_170_16	123,24	1	0	0	0	1	3	43.134,00 €	98 592,00 €	55 458,00 €
1412_144_2	158,62	2	0	1	0	0	3	55.517,00 €	126 896,00 €	71 379,00 €
1412_151_22	189,97	1	0	0	1	0	3	66.489,50 €	151 920,00 €	85 430,50 €
1412_160_7	180,65	1	0	0	1	0	4	19.795,50 €	144520,00 €	124724,50 €
1412_143_6	214,16	2	0	0	1	0	3	74.956,00 €	171 328,00 €	96 372,00 €
1412_143_2	168,12	2	0	0	1	0	3	58.842,00 €	134 496,00 €	75 654,00 €
1412_153_13	88,91	1	1	0	0	0	3	31.118,50 €	71 128,00 €	40 009,50 €
1412_153_26	80	1	0	1	0	0	3	28.000,00 €	64 000,00 €	36 000,00 €
1412_154_6	93,33	1	0	1	0	0	3	32.665,50 €	74 664,00 €	41 998,50 €
TOTAL	1791,37	7	1	7	5	1		547.466,50 €	-	885621,5€

Assim, o valor global de aquisição e intervenção (estimado) é de **1 433 088,00 € (um milhão, quatrocentos e trinta e três mil e oitenta e oito euros)**.

22

Quanto aos IMÓVEIS COM POTENCIAL TURÍSTICO

(a afetar à categoria “Alojamento Local” nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março)

SIG EDIFICIO	Valor estimado /m ² (€)	Valor estimado da Intervenção (€)
1412_148_9	800,00 €	502.376,00 €
1412_143_13	800,00 €	487.472,00 €
1412_171_3	1.400,00 €	607.600,00 €
TOTAL		1.597.448,00 €

23. Quanto ao INVESTIMENTO PÚBLICO

(Programa de Investimento Público - de acordo com a alínea g) do artigo 33º 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)

Fazem parte do programa de investimento público do Município da Golegã na presente ARU, os seguintes projetos:

1 - Ordenamento das Margens do Rio Almonda

PROJETO	Custo de Obra (€)
Intervenção nas Margens	894 317,81 €
Intervenção no Açude	178 382,22 €
TOTAL	1 072 700,03 €

2 – Requalificação do Largo da Praça e área adjacente

PROJETO	Custo de Obra (€)
Requalificação do Largo da Praça e área adjacente	325 000,00 €
TOTAL	325 000,00 €

3 – Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros

PROJETO	Custo de Obra (€)
Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros	41 382,00 €
TOTAL	41 382,00 €

4 – Reconversão de terreno baldio a Jardim.

PROJETO	Custo de Obra (€)
Arranjos de espaços exteriores	16 260,01€
Apoio ao edifício	24 381,00 €
TOTAL	40 641,01 €

Assim, em termos de valor global de investimento público temos **1 479 723,04€ (um milhão, quatrocentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e três mil e quatro cêntimos)**.

Projeto	Valor de Obra (€)
1 - Ordenamento das Margens do Rio Almonda	1 072 700,03 €
2 - Requalificação do Largo da Praça e área adjacente	325 000,00 €
3 - Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros	41 382,00 €
4 - Conversão de terreno baldio a Jardim	40 641,01 €
Total	1 479 723,04 €

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



24. FINANCIAMENTO - Elegibilidade das intenções de Projetos a desenvolver na Área de Reabilitação Urbana

De iniciativa Pública e Privados

24.1. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA SUBSÍDIOS

- Risco elevado, procura fraca e pouca viabilidade financeira;
- Taxa externa de rentabilidade (macro) mais importante que o TIR financeiro do projeto;
- Projetos que promovem o desenvolvimento social e económico;
- Falta de interesse do mercado

PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis privados, cujos proprietários possuam carências financeiras.
- b) Reabilitação de imóveis ao abrigo do NRAU;
- c) Aquisição e reabilitação de imóveis (promovido pelo Município) destinados a realojamento dentro da ARU.
- d)

24.2. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA JESSICA

- Perfil de risco pouco nítido;
- Necessidade de financiamento a longo prazo (empréstimo/capital);
- Necessidade de mais seguros e garantias;
- O retorno do projeto não satisfaz as exigências dos promotores no mercado;
- Importância de ambos TIR;
- Impacto sócio-económico

PROJETO

- a) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento

24.3. PROJETOS VIÁVEIS NO MERCADO

- Perfil de risco bem definido;
- Necessidade de satisfazer as condições de financiamento do mercado;
- Retornos dos projetos em linha com o perfil de risco assumido e com as exigências de rentabilidade dos investidores;
- Prioridade da TIR.

PROJETO

- a) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento;
- b) Reabilitação de imóveis no interior da ARU para colocar na Bolsa de Arrendamento.

24.4. PROJETOS ELEGÍVEIS PARA O PRODER

Instrumento estratégico e financeiro de apoio ao desenvolvimento rural do continente, para o período 2007-2013, aprovado pela Comissão Europeia, Decisão C(2007)6159, em 4 de dezembro, cofinanciado pelo FEADER – Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural.

PROJETO

- a) Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros – já possui financiamento aprovado pelo PRODER, nos seguintes moldes:
- 60% PRODER
 - 40% Junta de Freguesia de Azinhaga

24.5. PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DO BEI

Empréstimo do Banco Europeu do Investimento (BEI) destinado à reabilitação urbana em Portugal até 2016, atingindo os 290 milhões de euros.

Deste valor, 50 milhões são investidos na criação de um programa a nível nacional, tendo como prioridade as áreas de reabilitação urbana das zonas históricas. O objetivo final é voltar a atrair a população para esses locais, atualmente com fraca densidade populacional.

O Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem a responsabilidade de receber os projetos propostos pelos municípios de todo o país, que serão sujeitos a concurso público. **A verba atribuída destina-se apenas a ser aplicada por entidades públicas, municípios, empresas municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana.**

O programa implica também que o edifício reabilitado não se destine a ser vendido, mas sim a arrendado com rendas condicionadas.

A data limite dos reembolsos é 2015 e os projetos de reabilitação devem estar finalizados até 2016.

PROJETO

- a) Aquisição e Reabilitação de imóveis no interior da ARU para disponibilizar em arrendamento.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJETOS

(de acordo com a alínea b) do artigo 33º 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)



25

Prazo de Execução da Operação de Reabilitação Urbana

Para os Projetos estruturantes apresentados no presente programa, estima-se o seguinte prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga:

2015/2030

Bolsa de Arrendamento - por via privada

- Implementação da Bolsa de Arrendamento com imóveis privados reabilitados

2015/2016

Bolsa de Arrendamento - por via Municipal

- Aquisição de imóveis desocupados e/ou devolutos por parte da Entidade Gestora, para reabilitar e colocar em arrendamento

2015/2030

Reconversão de terreno baldio em Jardim Público

- Com a reestruturação deste espaço ficam reunidas as melhores condições para que as associações da freguesia bem como pessoas/famílias possam desfrutar do espaço para lazer, refeições, festas, romarias e festivais, dando-lhe uma maior valorização e atractividade.

EM EXECUÇÃO

Ordenamento das Margens do Rio Almonda

- A intervenção abrange uma área de aproximadamente 1.3ha, apresentando uma configuração longitudinal que acompanha o Rio Almonda, maioritariamente na sua margem direita, contígua ao limite a Nascente da malha urbana da Azinhaga, sendo limitada a Norte pela Rua do Lobo e a Sul pela Ponte do Cação.

2015/2030

Largo da Praça

- A requalificação dar-se-á através da melhoria das condições de acessibilidade nos arruamentos, mobiliário urbano ecológico, iluminação de baixo consumo e eficiência, equipamentos públicos de utilização coletiva modernos e colocação de Quiosque com afetação para comércio.

EXECUTADO

Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros

- O espaço existente a intervir tem como finalidade transformar um espaço agora afeto a lavadouros públicos não utilizados em local de apoio às associações da Freguesia, festas, romarias, festivais, desenvolvendo-se num só piso, com zonas de serviço, adequando o espaço em local de apoio que incluirá uma pequena cozinha, um bar e armazém.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO (INCLUINDO PROGRAMA PUBLICO DE INVESTIMENTO)

(de acordo com a alíneas g) e h) do artigo 33º 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)



26.

Financiamento através do PLANEAMENTO TERRITORIAL

Os aglomerados urbanos – atuais, do passado e do futuro – correspondem ao somatório de intervenções sucessivas de múltiplas gerações. Criação e *habitat* do homem, vão reproduzindo a conceção que estes vão tendo do território e a respectiva organização social.

Num momento em que os aglomerados urbanos sofrem transformações profundas deverá ser adotado um modelo de desenvolvimento urbano que os assuma na sua globalidade – e que, como tal, os pretenda ordenar.

Neste âmbito, a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga, afigura-se no seguinte:

- a importância da forma urbana para exprimir uma organização social, em que habitante se possa identificar e situar, o que pressupõe uma forma explícita e perceptível de organização política, acautelando sempre a sua instrumentalização;
- a eficácia e a eficiência que poderão resultar da adoção de processos sistemáticos e repetitivos, acautelando sempre a sua utilização excessiva e a uma massificação redutora;
- o facto de os aglomerados urbanos serem de facto constituídos por diversas partes, cada uma com os seus próprios elementos, e que o reconhecimento de tal facto irá facilitar a sua organização e funcionamento; contudo, cada parte, não deverá ser considerada isolada nem autónoma, mas antes permeável e articulada com muitas

outras, através de uma teia de relações que visa a potenciação e a maximização das valências locais;

- o entendimento dos aglomerados urbanos como locais de enraizamento, o que pressupõe um urbanismo de continuidade, uma perspetiva temporal (a intervenção presente, como algo que se acrescenta ao passado e terá influência no futuro);

- o entendimento de que a procura da forma urbana terá que ser articulada com os processo de construção e de que, na atualidade ainda mais do que outrora, é indispensável que um modelo de ordenamento considere e envolva os agentes construtores de *habitat*.

Em particular, a implantação dos equipamentos, serviços e infraestruturas públicas ou de interesse público dentro da Área de Reabilitação Urbana, irá decorrer de critérios racionais. Nomeadamente:

a) tem em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;

b) facilita o acesso da população aos equipamentos coletivos e serviços públicos,

c) evita, no seu conjunto, em níveis mínimos, os efeitos desfavoráveis que o processo de regeneração urbana possa ter sobre o meio natural, sobre a população e sobre a economia local.

Nesta **discussão sobre uma intervenção urbana integrada, estratégica e programada para a ARU de Azinhaga**, podem destacar-se **quatro grandes desafios e desígnios fundamentais para a sua regeneração urbana:**

1. aumenta a eficácia e a eficiência do sistema urbano, promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e intercidades - inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano;
2. dinamiza a sociedade civil, promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico;
3. promove uma intervenção urbana equilibrada e articulada, tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais;
4. contribui para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos), propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.

Três valências fundamentais estão previstas neste programa, enquanto **planeamento estratégico transversal**, a saber:

1. Promoção e manutenção da diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida da população;
2. Implementação de projetos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e

direcionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, atividades económicas e populações;

3. Monitorização dos objetivos, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os atores desde a fase de conceção da estratégia à execução de objetivos.

O presente Programa Estratégico qualifica uma “área revitalizada”, como a capacidade de **gerar atividades, transações e promover a diversidade**:

- a) Atividades** – cria as bases para a vitalidade, energia, animação, acontecimento num determinado contexto urbano, o que exige a presença de pessoas (a residir, a trabalhar, a passar), e viabilidade e sustentabilidade ao nível do que produz e como se mantém. Essa atividade corresponde a uma vitalidade económica (investimento na área, emprego, transação de propriedades), social (uso do espaço público) e cultural (eventos, espetáculos).
- b) Transações** – cria as bases para promover trocas ao nível económico (consumo, transação de propriedades), social (relações, compromisso e participação) e cultural (*networks*, trocas de informação e ideias).
- c) Diversidade** – pode ser económica (de atividades, estabelecimentos, habitações), social (cidade facilitadora para a expressão de um individualismo criativo) e cultural (multi-identidades, cidade tolerante).

Este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana cria o modelo de orientação par a promoção da revitalização, desenvolvendo nesta perspectiva de **processo e estratégia**, procurando articular territórios diferentes e desenvolve uma política que cruza esferas de decisão de escala diferente, tanto de índole vertical (de hierarquia diferente), como

horizontal (multiplicidade de iniciativas sectoriais que podem ter influência no território).

De que maneira?

...o ponto seguinte dá a resposta...

27 • Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

27.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira

Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções adotadas para a ARU de Azinhaga assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros suscetíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. **A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados.**

Efetivamente, atendendo aos diversos constrangimentos jurídico-financeiros, as entidades públicas não estão em condições de financiar operações de reabilitação casuísticas em áreas específicas. Para este facto concorrem, quer as obrigações decorrentes do Pacto de Estabilidade e Crescimento (congeminações com a redução de receita proveniente dos impostos) que limitam a ação da Administração Central, quer as limitações decorrentes da Lei Orgânica n.º 2/2002, e sucessivamente reafirmadas nas diversas Leis do Orçamento do Estado, que limitam o endividamento das autarquias locais. Tais constrangimentos impedem qualquer ação pública, seja a que nível for, no financiamento integral deste tipo de intervenções.

Por outro lado, a metodologia adotada em muito ultrapassa os processos típicos de angariação de recursos financeiros, tais como o aumento da cêrcea do edifício, ou qualquer outra forma de expansão do seu volume. Assim, e sem prejuízo de tal ser

possível e atentas as condicionantes do Plano Diretor Municipal da Golegã, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

27.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Azinhaga.

Sistema Tripartido

O pressuposto de auto-sustentabilidade enunciado não pressupõe qualquer cedência a interesses especulativos imobiliários. Muito pelo contrário. Efetivamente, atendendo aos constrangimentos sociais das áreas em causa, qualquer intuito de realização de mais-valias imobiliárias gratuitas seria imoral e atentatório do espírito que deve nortear as intervenções urbanísticas desenvolvidas no âmbito de uma reabilitação urbana.

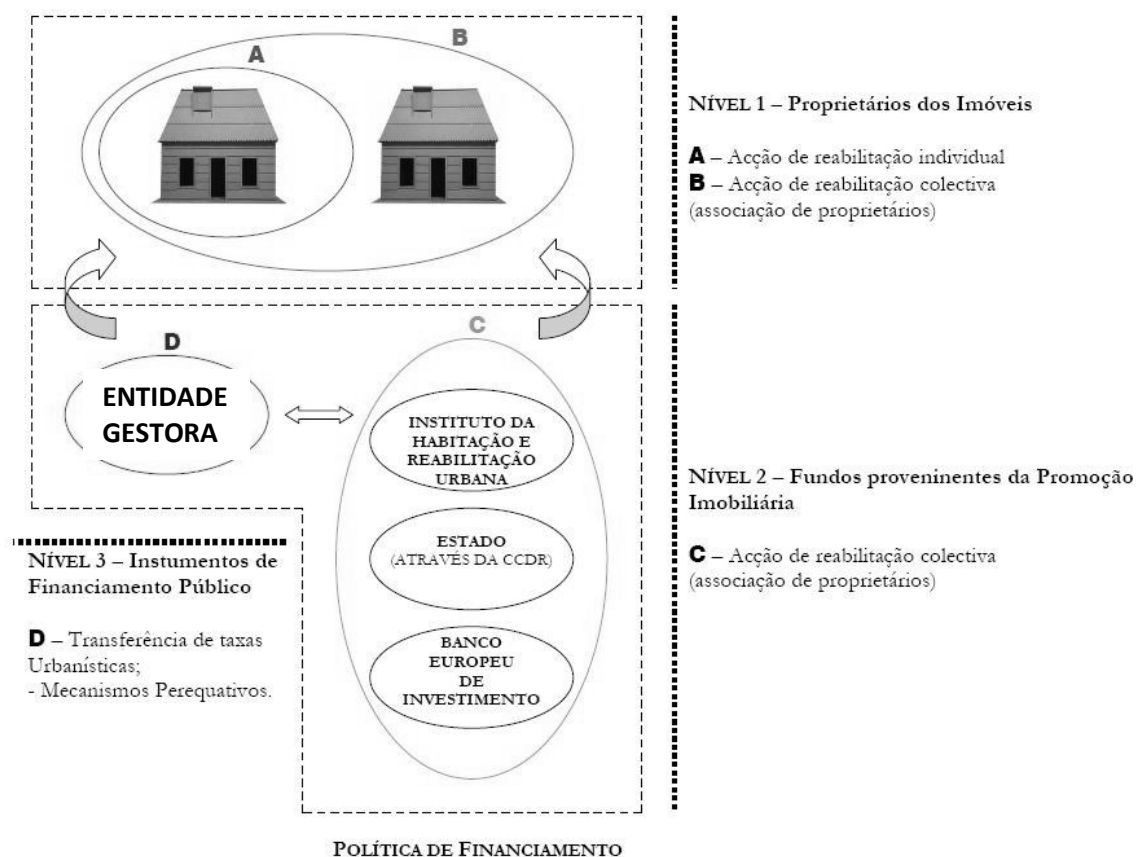
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 1.º - Uma lógica de recuperação do espaço urbano e desenvolvimento social (reabilitação integrada);
- 2.º - Uma lógica de geração de lucros essenciais para a auto-sustentação do projeto e para a remuneração dos capitais investidos (reabilitação auto-sustentada).

Apesar de todos os esforços que a Câmara Municipal da Golegã tem vindo a desenvolver em prol da reabilitação, não se poderá esperar que seja esta ou o Estado Português, a desenvolver todo o esforço necessário neste sentido. Tal não só é desnecessário como é contraproducente. Efetivamente, uma política deste teor seria não só financeiramente inviável como iria originar uma subsídio-dependência totalmente desnecessária e evitável. Neste âmbito, deverá ser adotado uma de duas

hipóteses: um **modelo misto de financiamento da operação**, quer com a intervenção de um promotor com competência da regulação do mercado imobiliário ou através da **criação de Parcerias Público-Privadas (PPP's)**, sendo o último, um sistema reformista de coordenação entre os sectores públicos e privados para a promoção e desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana.

Nos termos destas novas formas de organização, e seguindo, em parte, o modelo instituído na Bélgica, as **PPP's** são um dos meios mais eficazes para a realização de projetos de alguma dimensão e que conciliam os dois tipos de interesses – público e privado. Sociedades anónimas conjugadas em capitais públicos e privados para essa finalidade, tendo por objeto a administração, gestão e representação dos fundos de investimento imobiliário, assim como o desenvolvimento de projetos sustentáveis amplamente direccionados para a reabilitação urbana em zonas degradadas.



Fonte: DomusReHabita, Lda. - Níveis de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana

E, note-se, que não se está a falar de projetos individualizados de frações ou edifícios. Está em causa, neste propósito, um núcleo urbano degradado e descaracterizado a vários níveis. A aposta num sistema sustentável irá constituir uma decisiva alavanca para a atuação em sede de reabilitação. Assumindo-o como um produto que privilegia a qualidade em detrimento da quantidade, deve sujeitar a sua ação a uma constante análise da capacidade da sua carga sistémica, promovendo deste modo, a monitorização e avaliação dos resultados com base em indicadores distintos dos clássicos indicadores relativos à construção implementando formas de gestão pró-ativa, para além da clássica gestão reactiva.

No entanto, e em termos de sustentabilidade da operação a realizar na ARU de Azinhaga, os fluxos financeiros decorrentes de construção nova deverão ser necessariamente aplicados na angariação de recursos financeiros para a ação de reabilitação. Por sua vez, os custos com infraestruturas urbanas de proximidade terão de ser sustentados pelos novos promotores imobiliários, pelo menos em parte.

Esta solidariedade/comunicabilidade financeira poderá ser efetuada intra-ARU, inter-ARU ou mesmo, inter-territorial, das seguintes formas:

a) PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Privada – Proprietários dos Imóveis para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Azinhaga, por parte dos seus proprietários – mas que face ao levantamento socioeconómico efetuado – não poderá aproximar-se do valor de mercado, dado que o tecido social tem fraca capacidade financeira. Neste caso será necessária a **comparticipação financeira de uma entidade operacional pública.**

Assim, foi efetuada uma distinção entre os imóveis habitados (pelos próprios ou por arrendatários) e os imóveis devolutos. Neste último caso, a ação da Entidade Gestora será mais musculada, exigindo a sua reabilitação imediata. Efetivamente, neste último caso não existem condicionantes de ordem económico-social a respeitar, sendo que os edifícios devolutos geram enormes externalidades negativas nas áreas em redor (v.g. insegurança, insalubridade, degradação paisagística), fatores redutores dos níveis de Bem-Estar Social que fundamentam a ação de intervenção mais acutilante.

Nesta perspectiva, poderá ser desenvolvida uma ação privada de reabilitação individual (A), mas coordenada a nível global pela entidade gestora, *maxime*, por via do Programa Estratégico, ou uma ação privada coletiva (B), por via da criação de uma associação de proprietários, fomentada e orientada pela entidade gestora, tendo em vista a execução deste documento.

Este tipo de iniciativa deverá ser a base da intervenção, atento o princípio da subsidiariedade da ação pública face à ação privada. De facto, se a ação privada – coordenado pelo instrumento público de orientação – for suficiente para a resolução da questão, *in casu*, a concretização da ação de reabilitação, não será necessária qualquer ação pública (salvaguardado, claro está, a intervenção no espaço público).

A intervenção pública limitar-se-á, neste nível, ao papel regulador e orientador do mercado.

b) SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) – Ação Mista – Parcerias Público-Privadas para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga

A ARU de Azinhaga é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal da Golegã poderá desenvolver ações de expropriação

de determinados imóveis (armazéns degradados, anexos ilegais, casas abarracadas) e aí negociar a construção com o promotor/regulador (ou colocar esses imóveis no mercado), com salvaguarda dos mecanismos concursais, gerando assim a liquidez necessária à subsídio dos proprietários privados carenciados e ao melhoramento dos espaços públicos. Este modelo de Parceria Público-Privada visando a revitalização urbana deverá ser fomentado, adicionando-se um elevado grau de certeza quanto ao conteúdo das intervenções possíveis e a garantia de uma aprovação célere dos processos de licenciamento (se necessários).

Note-se que as mais-valias fundiárias realizadas serão integralmente reinvestidas na realização das diversas operações de reconversão urbanística. Note-se que os terrenos serão valorizados tendo em consideração a melhoria da qualidade urbanística da ARU, o que legitima a sua cobrança por parte do organismo operacional.

Neste nível, para além do papel regulador e orientador, a ação pública deverá fomentar a criação das parcerias, tendo em vista a catalisação dos investimentos e a convergência de interesses, nos diversos sectores de atividade económica.

O alcance destas parcerias (designadamente, concessão urbanística, administração conjunta, empreitada única ou contrato de reabilitação urbana) pode estender-se para além da área de intervenção. Efetivamente, qualquer ação relevante na área concelhia poderá ter como elemento de compensação o financiamento de ações relevantes ao nível do projeto previsto para a ARU de Azinhaga, justificando-se, desta forma, uma intervenção mediadora da Câmara Municipal.

c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO – Ação Pública – Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU de Azinhaga

Quando se fala em auto-sustentabilidade desta operação de reabilitação sistemática e na desnecessidade de financiamento público da mesma, tal não significa que a intervenção pública seja totalmente desprezada. Efetivamente, não se poderá esquecer que existe um interesse público da coletividade na reabilitação da Azinhaga. Por outro lado, face aos

imperativos constitucionais de redistribuição de riqueza, uma ação de co-financiamento dos proprietários carenciados seria totalmente justificada. No entanto, e sem prejuízo dos fundos disponíveis para o efeito, as entidades públicas, nomeadamente a Câmara Municipal da Golegã, irá utilizar de forma inovadora os instrumentos que tem ao seu dispor no sentido do apoio a esta ação de reabilitação, sem que venha a ser necessário despender qualquer recurso público adicional. Vejamos:

i) Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova

A relação jurídica subjacente a uma taxa encontra-se estruturalmente assente na prestação de utilidades concretas, determinadas ou determináveis a favor do sujeito passivo ¹⁴ e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica¹⁵. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

¹⁴ Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

¹⁵ Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública¹⁶), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito¹⁷. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU de Azinhaga (cuja implementação passará em parte pela criação da Bolsa de Arrendamento Urbano) irão passar por:**

- (1) inserção de padrões de eficiência nos mercados (superação de falhas de mercado)**¹⁸;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão¹⁹), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**²⁰.

¹⁶ No limite, e quando estiverem em causa prestações essenciais (saúde, segurança, administração da justiça, educação, assistência social), poderá assentar-se a prestação pública em padrões de gratuitidade.

¹⁷ Sobre o Estado Social de Direito, cfr. Marcelo Rebelo de Sousa, *Direito Constitucional I*, págs. 297 e ss. e Jorge Miranda, *Manual de Ciência Política e Direito Constitucional*, Tomo I, 5ª ed., 1996, págs. 94 e 95.

¹⁸ Em determinados casos, a taxa poderá constituir o mecanismo eficiente de regulação do mercado, fixando o quantitativo da prestação na lógica mais aproximada possível ao de mercado de concorrência perfeita (custo ou utilidade marginal), nomeadamente nos casos em que as infraestruturas relativamente às quais se pretende tributar a utilização se apresentam como monopólios naturais, ou, como veremos no caso das taxas urbanísticas, quando esteja em causa o fornecimento de bens públicos ou semi-públicos. cfr. Carlos Baptista Lobo, *Contributo para uma teoria geral das taxas, no prelo*.

¹⁹ Nuns casos entender-se-á que é conveniente não dissuadir os cidadãos de utilizarem o serviço: (serviços de polícia, sanitários, etc.); nestes casos tender-se-á, quando taxa exista, a manter o seu custo a nível muito baixo, no fito de evitar que se renuncie ou fuja ao uso do serviço. Noutros casos, porém, pretender-se-á dissuadir o contribuinte de um uso precipitado ou imoderado do serviço -- é o que sucede, com variantes consoante os países, com os serviços judiciais: as taxas respetivas (custas) dão elevado rendimento, não tanto por razões financeiras, como para evitar o recurso precipitado ou quereloso aos tribunais.

²⁰ Assim, se o Estado pretender fornecer bens semi-públicos (por exemplo, ensino universitário, serviços de transporte ferroviário ou rodoviário, serviços de saúde, entre outros) poderá exigir aos particulares um montante inferior ao custo da prestação pública. As utilidades criadas são concretas e determinadas e o utilizador é identificado – logo susceptíveis de serem fornecidas numa lógica de mercado -, no entanto, o decisor político decidiu, tendo em consideração os constrangimentos constitucionais, num outro sentido, optando por fornecer esses bens a um custo inferior ao custo real, o que implica uma

No entanto, os fins genéricos de promoção da justiça social e de aumento do nível de Bem-Estar Social, obrigou à adoção de soluções de financiamento economicamente eficientes, não se encontrando estabelecida neste Programa Estratégico uma hierarquia rígida entre a função financeira e as funções não financeiras.

Assim, **o regime das taxas urbanísticas da Câmara Municipal da Golegã será devidamente alterado, de modo a adotar uma lógica assente no princípio da equivalência restrita – recuperação dos custos de infraestruturação urbanística - ora, esta perspetiva vai desfavorecer a construção nova face à reabilitação do edificado.**

Também numa lógica de equivalência funcional agravada, própria da taxa enquanto figura tributária típica, as **taxas urbanísticas passaram a ser agravadas para essa construção nova, sendo que os recursos financeiros adicionais angariados irão servir para financiar a reabilitação dos edifícios localizados no interior da ARU de Azinhaga. No caso concreto da presente ARU, existem áreas de expansão urbanística nas proximidades. Ora, a tributação aditivada dessa nova construção irá servir para financiar a ação da Entidade Gestora dentro da Área de Reabilitação Urbana.**

Essa tributação é totalmente justificada pelas seguintes razões:

subsidição do consumo dessas utilidades através da canalização de recursos provenientes dos impostos.

- 1) **a construção nova implica a construção de novas infraestruturas e o reforço das existentes. No caso concreto, a ARU dispõem já dessas infraestruturas, pelo que qualquer intervenção deveria ser isenta das mesmas;**

- 2) **a nova construção tem um impacto paisagístico bastante forte, e potencia um aumento do trânsito, gerando exterioridades negativas ambientais na área em redor. Ora, essas exterioridades serão interiorizadas através dessa taxa;**

- 3) **a reabilitação do edificado na ARU de Azinhaga aumentará o valor de mercado das novas edificações, o que justifica a imposição agravada da taxa de urbanização.**

Desta forma, além de se combater a especulação imobiliária e se promover a ocupação de zonas da cidade devidamente consolidadas e dotadas de infraestruturas urbanas, em detrimento do alargamento dos limites urbanos que exigem cada vez mais investimentos públicos que atualmente são inoportáveis, arrecadar-se-ão recursos significativos que serão aplicados na revitalização da ARU de Azinhaga.

ii) Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Imóveis situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática

Nas áreas onde os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultariam do nível de edificabilidade média decorrente do PDM da Golegã, serão estabelecidos mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com

maior intensidade construtiva compensam efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos serão conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

Estes são instrumentos que deverão sofrer alterações, nomeadamente os Regulamentos Municipais de Taxas, e com a aplicação efetiva do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A faculdade de construir e de edificar é inerente ao direito de propriedade privada. O plano administrativo condiciona, no entanto, essa esfera de liberdade privada, tendo em vista um eficiente ordenamento do território.

As opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implicou o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação.

É, pois, na óptica do princípio da igualdade intra-plano que se devem entender os mecanismos perequativos.

Assim, qualquer limitação ao direito de propriedade privada deverá ser fundamentada por motivos de relevante interesse público. Essas cedências obrigatórias dos particulares relativamente ao seu direito de edificação são justificadas por imperativos de eficiência: só a Câmara Municipal da Golegã, encarregue do ordenamento territorial, tem a capacidade de proceder ao desenho infra-estrutural necessário ao suporte urbano envolvendo uma multiplicidade de proprietários individuais. Qualquer ação privada (cooperativa) a este propósito é excessivamente onerosa, e na grande maioria

das ocasiões, revela-se mesmo impossível atendendo aos interesses divergentes em presença.

Estas cedências edificatórias são, no entanto, condicionadas à prossecução do interesse público, tendo o cedente direito de reversão sobre as parcelas cedidas sempre que haja desvio de utilização, e medidas numa óptica estritamente objetiva.

A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade.

Este princípio constitucional deve ser perspectivado, segundo Fernando Alves Correia, em três dimensões distintas: igualdade imanente ao plano (proibição do arbítrio), igualdade transcendente ao plano, que se decompõe, por sua vez, em igualdade perante encargos públicos (expropriações do plano) e igualdade perante benefícios²¹.

Em termos potenciais, são diversos os mecanismos de perequação, dividindo-se entre técnicas perequativas de benefícios e técnicas perequativas de encargos.

Na nossa legislação atual, encontramos como técnicas perequativas de benefícios:

- As transferências no seio das associações de proprietários (compensações em espécie previstas nos artigos 119.º a 124.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método cooperativo*;

²¹ Fernando Alves Correia, “Manual do Direito do Urbanismo”, Almedina, Coimbra, 2001, pág. 477 e segs.

- As cedências de terreno para construção por parte do município (compensações em espécie previstas nos n.º 5 e 6 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método impositivo em espécie*;
- As transferências de índices entre proprietários (compensações em numerário previstas no artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99) – *método negocial*;
- Os descontos em taxas municipais ou as compensações pecuniárias diretas atribuídas pelo município; *compensações em numerário*.

Como técnicas perequativas de encargos encontramos:

- A cedência-padrão de terreno para infraestrutura pública e compensação pecuniária por eventuais desvios (compensação pecuniária e em espécie – artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99).
- Obrigação de desenvolvimento de condutas relativas à repartição dos custos de urbanização (artigos 118.º n.º 3 e 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99) através a exigência de realização de obras de urbanização (Decreto-Lei n.º 555/99) ou pelo pagamento de uma “taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas (artigo 3.º e 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99).

Assim, a perequação de benefícios ou encargos não assume qualquer veste de privilégio ou benesse, ou de custo ou encargo, antes se constituindo como um direito fundamental dos cidadãos diretamente baseado no princípio constitucional da igualdade económica.

Atualmente, o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no seu artigo 138.º, prevê em termos meramente enunciativos, três mecanismos de perequação: o estabelecimento de um índice médio de utilização (mecanismo de perequação de benefícios); o estabelecimento de uma área de cedência média (mecanismo

de perequação de benefícios – se positivo; mecanismo de ponderação de encargos – se negativo) e a repartição dos custos de urbanização (mecanismo de repartição de encargos).

Nesta perspetiva, os proprietários que, nos termos de um plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.

A Câmara Municipal da Golegã aparecerá, nestas operações, como um mero mediador/executor destas operações.

Assim, no caso concreto da Área de Reabilitação Urbana, qualquer condicionalismo do PDM, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implicará simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.

Caso se pretenda, o nível de edificabilidade pode ser considerado:

- i) dentro da própria ARU de Azinhaga, pelo que proprietários não condicionados devem compensar (diretamente ou através da instância pública) os proprietários condicionados, o que possibilita o financiamento cruzado no seu interior;**
- ii) entre o nível de edificabilidade no interior da ARU (1,6) e a nova construção circundante à mesma (em áreas próximas e não necessariamente confinantes);**
- iii) entre a totalidade da área limite de intervenção da ARU de Azinhaga e as áreas confiantes, o que permitiria ir buscar recursos à construção nova emergente.**

Note-se que qualquer opção a este propósito é parte integrante desta Estratégia, permitindo a canalização de recursos para os proprietários sujeitos a condicionalismos construtivos.

Assim, em jeito de conclusão, face ao atual enquadramento legal e constitucional regulador da atividade urbanística vigente no nosso País, os instrumentos perequativos configuram-se como um instrumentos obrigatórios de compensação, que se corporizam na exigência de um montante pecuniário ao proprietário que detenha uma capacidade edificatória superior ao índice médio de construção, montante esse que deveria necessariamente ser canalizado para os proprietários que sofram um constrangimento edificatório superior ao mesmo índice médio, ou seja, que detenham um direito concreto a construir inferior ao índice padrão médio.

iii) Catalisação de Apoios Públicos – Fundos Municipais e Fundos Nacionais (IHRU)

Nesta matéria, caberá à **LT, Sociedade de Reabilitação Urbana**, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da inter-municipalidade, elaborando processos de candidatura – em colaboração com a **Câmara Municipal da Golegã** – de modo a angariar e catalisar os apoios disponíveis ao nível do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, bem como a aplicação dos fundos para a reabilitação urbana, arrendamento urbano, a serem disponibilizados por outras entidades, assim como, eventualmente, a candidatura à iniciativa “JESSICA” e a Fundos de Desenvolvimento Urbano.

iv) Conclusões quanto ao custo de obra para justa repartição de benefícios e encargos

A estimativa das intervenções a inscrever na execução da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Azinhaga, irão pressupor o desenvolvimento integral dos mecanismos de auto-sustentabilidade propostos na presente Estratégia. Nesta óptica, nenhum esforço financeiro público terá de ser efetuado. Os fluxos provenientes da ação de reabilitação/regeneração das áreas serão suficientes para compensar os custos incorridos.

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL



28. Sugestões de Alteração Regulamentar dos Instrumentos de Gestão Territorial a Nível Municipal

28.1. QUANTO AO PDM DA GOLEGÃ

28.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território prevê a necessidade de aquisição de Patrimónios Públicos de Solo, que conterà as verbas da aplicação do mecanismo de recuperação de mais-valias fundiárias obtidas por via de reclassificação do solo.

Este património público servirá essencialmente para financiar operações de reabilitação. Neste quadro, e de forma a operacionalizar este mecanismo de financiamento que servirá para sustentar a operação de reabilitação urbana constante no presente programa, haverá que prever ao nível do PDM o nível de edificabilidade média do concelho, que servirá de referencial para a recuperação de mais-valia em caso de autorização de construção de edificação nova.

Neste quadro, o benefício concreto face à edificabilidade média (padrão) gerará um montante que se aplicará, nos termos da lei, para o financiamento da reabilitação urbana.

No âmbito da presente ARU de Azinhaga, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média existente no interior da mesma.

28.1.2. Estratégia Territorial

A estratégia de desenvolvimento territorial, a definir em sede de Plano Diretor Municipal, deverá ser suportada por medidas e ações de carácter eminentemente territorial, focalizadas na reutilização, reabilitação e compactação da cidade consolidada através de 3 prioridades:

1. Regenerar a cidade consolidada;
2. Promover a qualificação urbana;
3. Estimular a participação e melhorar o modelo de governação.

Estas 3 prioridades deverão alicerçar-se nas seguintes opções estratégicas :

1. Mais famílias a residirem em Azinhaga;
2. Mais empresas e mais empregos;
3. Mais reabilitação e melhor aproveitamento do edificado e da infra-estrutura existente;
4. Melhor espaço público e mais áreas pedonais;
5. Menos carros a circular, melhores transportes públicos e mais suaves;
6. Mais verde e maior eficiência energética.

As grandes linhas e políticas urbanísticas municipais deverão ser direccionadas para:

1. Estratégia de reabilitação urbana;
2. Promoção de habitação a custos regulados/acessíveis;
3. Regeneração de Bairros Municipais;
5. Atração de empresas.

A Reabilitação Urbana, como prioridade de intervenção no tecido da cidade, enquadrar-se no objetivo - Regenerar a cidade consolidada / Promover a qualificação urbana.

A degradação do edificado e a desqualificação do espaço público deve ser combatida através da requalificação de áreas centrais e da cidade consolidada, criando condições para atrair população e atividades.

A amplitude dos problemas da cidade consolidada justifica por isso que a estratégia de desenvolvimento territorial defina a sua reabilitação/revitalização como uma prioridade estratégica. Esta deverá ter como objetivos a reabilitação do edificado e do património, a compactação da cidade consolidada, através do aproveitamento da infra-estrutura existente da reocupação dos fogos desocupados e devolutos, a reconversão dos espaços desativados com novas funções urbanas através de projeto urbano integrado.

Para a prossecução destes objetivos, na execução do PDM da Golegã deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

28.1.3. Ordenamento

Motivada pela necessidade de ordenamento da margem direita do Rio Almonda, adjacente à malha urbana, a Câmara Municipal da Golegã tem previsto a alteração ao PDM, nomeadamente a:

- a) Eliminação da “Unidade Operativa de Planeamento e Gestão - U8 – Ordenamento da Margem do Rio Almonda”;
- b) Qualificação dos solos na área de intervenção.

28.2. QUANTO A OUTRAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Para além da simplificação dos mecanismos previstos na recente Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, a presente Estratégia de Reabilitação Urbana ganharia outra eficácia com outros ajustamentos na legislação, nomeadamente:

1- Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar nos Edifícios (Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril)

Considerando que o Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril é uma transposição parcial para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2002/91/CE do Parlamento Europeu e Conselho, de 16 de Dezembro, sobre Desempenho Energético dos Edifícios, deveria o mesmo ser alterado de modo a ir ao encontro do referido no artigo 6º da referida diretiva em relação a “Edifícios Existentes”, o qual estabelece uma área mínima (1000 m²) para a obrigação de cumprir os requisitos estabelecidos e apenas na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e económico.

Assim, os edifícios e frações existentes, não deveriam estar sujeitos ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 78/2006 de 4 de Abril, do Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de Abril (RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios) nem do Decreto-Lei n.º 79/2006 de 4 de Abril (RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios), desde que, inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana.

2- Acessibilidades

A maioria dos núcleos antigos (geralmente coincidentes com a delimitação das áreas de reabilitação urbana), são constituídos por edifícios anteriores ao Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, e por sua vez, com características físicas que não são compatíveis com a sua adaptação de modo a satisfazer todas as regras de acessibilidade.

Assim, desde que inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, os edifícios e frações reabilitados não deveriam estar sujeitos ao cumprimento das regras de acessibilidade, exceto nos casos em que já residam nos mesmos, pessoas com mobilidade reduzida.

3- Benefícios Fiscais

3.1. Adicionalmente aos já previstos, devem ser alargados os benefícios fiscais para incentivar a circulação da propriedade imobiliária carecida de reabilitação. As questões da circulação de propriedade são um elemento essencial.

3.2. O regime jurídico da reabilitação urbana prevê mecanismos de venda forçada, para além da expropriação, mas estes devem ser meios excecionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:

- a) na aquisição de imóveis degradados ou suas frações para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- b) na primeira transmissão de imóveis degradados - seja para habitação própria ou para arrendamento (atualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- c) para “Ações de Reabilitação” certificadas pela entidade gestora no âmbito de Programa de Reabilitação Urbana. Perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 4 anos a contar da data da aquisição (atualmente são 2 anos - Artº 45º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais).

3.3. Deve ser reavaliado o quadro dos apoios financeiros a reabilitação, o qual deve ser inteiramente direcionado para os apoios às Áreas de Reabilitação Urbana.

3.4. Deve equacionar-se a recetividade do sistema financeiro em financiar o investimento privado na reabilitação urbana. Se tal se mostrar necessário, o Estado deveria equacionar contratar linhas de crédito a serem disponibilizadas a empresas disponíveis para investirem na aquisição e reabilitação de imóveis.

3.5. O município deve continuar a beneficiar do acesso a financiamento para reabilitação urbana sem contar para os limites de endividamento - incluindo para investimento na requalificação de espaço público e de imóveis municipais.

4- Outras sugestões:

4.1. Manter a possibilidade (prevista no Decreto-Lei n.º 72-A/2010 de 18 de Junho) de se adotar o procedimento de concurso público urgente, previsto nos artigos 155º e seguintes do Código dos Contratos Públicos (CCP), na celebração de contratos de empreitada em Áreas de Reabilitação Urbana, quando se trate de um projeto co-financiado por fundos comunitários.

4.2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projetos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitetura ou engenharia para a execução, gestão ou fiscalização de obras de reabilitação urbana inseridas em Áreas de Reabilitação Urbana, aplicar o regime geral para as aquisições de serviços, não limitando a escolha do ajuste direto a um valor de contrato inferior a 25.000,00 € (prevista no n.º4 do artigo 20.º do CPP).

4.3. Estando em causa a necessidade de execução de obras urgentes, destinadas a corrigir más condições de segurança, salubridade e habitabilidade, deverá ponderar-se a possibilidade de permitir aos Municípios e entidades gestoras o recurso ao Ajuste Direto, para a celebração de contratos de prestação de quaisquer serviços e de empreitadas de obras públicas de reabilitação urbana inseridas em

Áreas de Reabilitação Urbana, cujo valor do contrato não ultrapasse os 450.000,00 €, evitando-se submeter uma grande maioria destas obras a um procedimento administrativo mais complexo, logo mais demorado.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | ENTIDADE GESTORA



29. Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana na ARU de Azinhaga

O MUNICIPIO DA GOLEGÃ assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Azinhaga do Intendente, 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 MUNICIPIO DA GOLEGÃ irá dispor, numa óptica 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 acções de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- viii)** o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU, e;
- ix)** e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

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

- a) As competências para a prática dos actos 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 actual 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 respectiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual versão;
- c) Adopção 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 actual versão;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Recepção 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 fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- b) Identificar os prédios ou fracções 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 actividades económicas, com aplicação restrita a acções 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 colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- f) Constituir fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



30.

Benefícios e Incentivos à Reabilitação de Edifícios na ARU de Azinhaga

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros á reabilitação urbana, o presente documento fixa alguns conceitos o técnicos fundamentais para a sua atribuição, os seguintes:

«**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;

«**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;

«**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;

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;

«**Fração**» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

«**Habitação**» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

«**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;

«**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;

«**Prédio urbano objeto de reabilitação urbanística**»: entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (cfr. Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro), com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação dentro da ARU de Azinhaga, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora ou pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratarem de imóveis classificados ou em vias de classificação.

30.1. EFEITOS IMEDIATOS COM A APROVAÇÃO DA ARU

30.1.1. Benefícios Fiscais

Nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e de acordo com os artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), conferem-se aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, inseridos na Área de Reabilitação Urbana da ARU de Azinhaga, nos termos estabelecidos na legislação aplicável e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, os seguintes benefícios fiscais:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- b) 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:

- i. 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;
 - ii. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.
- c) 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.
- d) São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - i. Imóveis, localizados na Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga e recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. 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.
- e) 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 na Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação.

- f) 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:
- i. Imóveis situados na Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga, recuperados nos termos da presente estratégia de reabilitação;
 - ii. 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.
- g) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- h) São isentas de 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.
- i) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA, as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
- j) Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA (6%), as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou

partes autónomas destes adectos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

- k) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

30.2. PENALIZAÇÕES PARA PRÉDIOS DEGRADADOS

30.2.1. Majorações para prédios urbanos degradados

- a) Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
- b) Para efeitos da aplicação da taxa majorada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas é da competência da entidade gestora ou da Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA



31.

Âmbito Temporal e Monitorização da Área de Reabilitação

Urbana

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República. De acordo com o Ponto 1, do artigo 20 do DL 307/2009 – o PERU só pode ser prorrogado se o prazo definido neste for inferior a 15 anos.

A Entidade Gestora elaborará anualmente um Relatório de Monitorização de Operação de Reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

A cada 5 anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Câmara Municipal submeterá à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objecto de divulgação na página eletrónica do Município e da Entidade Gestora.

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIAO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



ARU DE AZINHAGA | ANEXOS



ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica

ANEXO 2

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Opções Estruturantes

Peças Desenhadas

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgente
3. Planta de Custos de Intervenção
4. Planta de Imóveis de Propriedade Pública
5. Planta de Terrenos Expectantes
6. Projeto de Ordenamento das Margens do Rio Almonda
7. Projeto de Requalificação do Largo da Praça e área adjacente
8. Projeto de Adequação de Lavadouros Públicos a Cozinha/Bar e Lavadouros
9. Projeto de Conversão de terreno baldio a Jardim

ANEXO 3

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga

Operação de Reabilitação Sistemática

Contrato Programa entre o Município da Golegã e a LT – SRU, E.M.

ANEXO 4

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Planta Geral de Localização da ARU

ANEXO 5

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Listagem de Proprietários

ANEXO 6

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Plano Diretor Municipal da Golegã Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes

ANEXO 7

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga

Operação de Reabilitação Sistemática

Lista de Desenhos

ANEXO 8

Área de Reabilitação Urbana de Azinhaga Operação de Reabilitação Sistemática

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Coordenação do Projeto:  **DOMUSREHABITA**
reabilitação integrada e sustentável em edifícios e núcleos urbanos, lda.



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA AZINHAGA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

ERRATA

No âmbito do **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Azinhaga - Operação de Reabilitação Urbana Sistemática** elaborado no âmbito do DL 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, vimos esclarecer que, em todos os documentos que fazem parte deste Programa Estratégico (Peças Desenhadas e/ou Peças Escritas), onde se lê "UI – Unidade de Intervenção" deve ler-se "ARU – Área de Reabilitação Urbana".

Assim, o conteúdo desta Errata deverá ser considerado para este Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Azinhaga, do Município da Golegã.

Lisboa, 3 de Junho de 2013