

“Aí está a Azambuja, pequena mas não triste povoação, com visíveis sinais de vida, asseadas e com ar de conforto as suas casas. É a primeira povoação que dá indício de estarmos nas férteis margens do Nilo português”.

Almeida Garrett, *Viagens na Minha Terra*, 1846



ARU DE AZAMBUJA | OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA 2012/2027

OUTUBRO 2012

Coordenação do Projeto:



ÍNDICE

| | |
|---|------------|
| 1. ENQUADRAMENTO GERAL | 04 |
| 1.1. Tipo de Operação de Reabilitação Urbana | 04 |
| 1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais) | 05 |
| 2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE | 07 |
| 3. PORQUÊ A CRIAÇÃO DE UMA "SRU" PARTICIPADA POR DIVERSOS MUNICÍPIOS? | 11 |
| 3.1. Objeto da LT-SRU, Justificação Operacional e Estratégica de Intervenção | 13 |
| 3.2. O modelo de sustentabilidade económico-financeira | 17 |
| 4. OBJETIVOS DO PROGRAMA ESTRATÉGICO | 26 |
| 5. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO | 29 |
| 5.1. Trabalhos Preparatórios efetuados | 29 |
| 5.2. Trabalhos de Levantamento efetuados | 29 |
| 5.3. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | 35 |
| 5.4. Trabalhos propostos pelo Programa Estratégico | 35 |
| (a desenvolver durante a execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática) | |
| 6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO | 39 |
| 7. ENQUADRAMENTO LEGAL | 44 |
| 7.1. Quanto aos diplomas aplicáveis | 44 |
| 7.2. Quanto ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) | 46 |
| 8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO | 49 |
| 9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL | 50 |
| 9.1. População Residente | 51 |
| 9.2. Edificado | 55 |
| 10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO | 71 |
| 10.1. Níveis de Intervenção – EDIFICADO | 75 |
| 10.2. ESPAÇO PÚBLICO | 80 |
| 11. CONCLUSÕES QUANTO AO ESPAÇO PÚBLICO E CONTEXTO URBANO | 86 |
| 12. CONCLUSÕES GERAIS QUANTO AO CONJUNTO URBANO | 92 |
| 12.1. Princípios Técnicos de Intervenção | 94 |
| 12.2. Reabilitação Integrada | 96 |
| 12.3. Reabilitação Sustentada | 97 |
| 13. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE AZAMBUJA | 100 |
| 13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja e o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana | 101 |
| 13.2. Análise S.W.O.T. | 106 |
| 14. DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA | 110 |
| 14.1. Reabilitação da zona antiga de Azambuja | 112 |
| 14.2. Renovação da zona antiga de Azambuja | 116 |
| 14.3. Requalificação da zona antiga de Azambuja | 117 |
| 14.4. Revitalização Urbana da zona antiga de Azambuja | 117 |
| 15. PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES DE INTERVENÇÃO | 124 |
| 15.1. Criação de uma Bolsa de Arrendamento Urbano | 126 |
| 15.2. 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.? | 130 |
| 16. PARQUES DE ESTACIONAMENTO TARIFADOS | 144 |
| 17. CUSTOS QUANTO À REABILITAÇÃO GENERALIZADA DO EDIFICADO | 147 |
| 18. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO | 154 |
| 19. CUSTOS QUANTO AO PARQUE DE ESTACIONAMENTO | 161 |
| 20. CUSTOS QUANTO AO INVESTIMENTO PÚBLICO | 162 |
| 21. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | 164 |
| 21.1. Projetos elegíveis para subsídios | 164 |
| 21.2. Projetos elegíveis para JESSICA | 164 |
| 21.3. Projectos viáveis no mercado | 165 |
| 22. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | 167 |
| 23. FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO PLANEAMENTO TERRITORIAL | 169 |
| 24. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA | 174 |
| 24.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira | 174 |
| 25. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL | 191 |
| 25.1. Quanto ao PDM de Azambuja | 191 |
| 25.2. Quanto a outras alterações legislativas | 193 |
| 26. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE AZAMBUJA | 198 |
| 27. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE AZAMBUJA | 202 |
| 27.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU | 204 |
| 27.2. Penalizações para prédios degradados | 209 |
| 28. ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA | 211 |
| ANEXO 1 - LEVANTAMENTO E CARACTERIZAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA | 213 |
| ANEXO 2 - PLANO ESTRATÉGICO PARA O DESENVOLVIMENTO DE AZAMBUJA (ATÉ 2025) | 214 |
| ANEXO 3 - OPÇÕES ESTRUTURANTES | 215 |
| ANEXO 4 - CONTRATO PROGRAMA ENTRE O MUNICÍPIO DE AZAMBUJA E A LT – SRU, E.M. | 216 |
| ANEXO 5 - PLANTA GERAL DE LOCALIZAÇÃO DA ARU | 217 |
| ANEXO 6 - LISTAGEM DE PROPRIETÁRIOS | 218 |
| ANEXO 7 - PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE AZAMBUJA | 119 |
| ANEXO 8 - LISTA DE DESENHOS | 220 |
| ANEXO 9 - REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA | 221 |
| ADENDA | 222 |

ARU DA AZAMBUJA | ENQUADRAMENTO



1. ENQUADRAMENTO GERAL

Nos termos do disposto na legislação em vigor, os objetivos gerais de um programa estratégico estruturam as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo Município de Azambuja 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 respectiva área de reabilitação urbana.

A delimitação de área de reabilitação urbana está associada à 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 – 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 respectiva 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.

É no âmbito de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA** que se desenvolve a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA AZAMBUJA**, que agora se apresenta.

1.2. Delimitação da ARU e dos quarteirões (dados gerais)

A ARU foi subdividida em 12 quarteirões conforme apresentado na planta geral (cfr. anexo 5 – Planta de Localização da ARU). Foram contabilizados 189 edifícios, com 295 prédios independentes (propriedade plena + propriedade horizontal). Foram identificados 289 proprietários cuja informação se anexa ao diagnóstico (cfr. anexo 6 – Lista de Proprietários).

Para calcular a percentagem de proprietários identificados foram considerados:

Edifícios constituídos em propriedade plena – 155 prédios



Figura 1. Planta de Localização da Aru de Azambuja
(cfr. Anexo 5 do presente Programa Estratégico)

Edifícios constituídos em propriedade horizontal – 34, que contêm 140 prédios independentes.

| EDIFICADO | | | | |
|--------------------------------|--------|--|-----|--------|
| | Quant. | | Nº | % |
| S/artigo matricial | 49 | Proprietário não identificado | 3 | 1,02% |
| | | Proprietário identificado | 46 | 15,59% |
| | | Proprietário identificado s/ morada | 21 | |
| C/ artigo matricial | 246 | Proprietário não identificado | 3 | 1,02% |
| | | Proprietário identificado | 243 | 82,37% |
| | | Proprietário identificado s/ morada | 20 | |
| TOTAL DE TITULARES por fracção | 295 | Total de proprietários não identificados | 6 | 2,03% |
| | | Total de proprietários identificados | 289 | 97,97% |

Nota: O total de titulares foi calculado com base nas fracções em propriedade horizontal. Alguns titulares possuem mais do que uma fracção, no entanto, a análise efectuada não contempla esse facto.

Síntese do levantamento por quarteirão

| QUARTEIRÕES | Nº EDIFÍCIOS | FRACÇÕES | | | Nº DE FRACÇÕES VISITADAS | | | |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------------------|-----------|------------|-------------------------|
| | | HAB | N/HAB | TOTAL | HAB | N/HAB | TOTAL | % VISITA POR QUARTEIRÃO |
| - | - | | | | | | | |
| 1 | 13 | 13 | 13 | 26 | 3 | 4 | 7 | 26,92% |
| 2 | 13 | 13 | 17 | 30 | 6 | 15 | 21 | 70,00% |
| 3 | 9 | 17 | 11 | 28 | 6 | 11 | 17 | 60,71% |
| 4 | 12 | 19 | 15 | 34 | 15 | 14 | 29 | 85,29% |
| 5 | 8 | 5 | 8 | 13 | 4 | 6 | 10 | 76,92% |
| 6 | 25 | 30 | 5 | 35 | 18 | 2 | 20 | 57,14% |
| 7 | 21 | 18 | 10 | 28 | 10 | 7 | 17 | 60,71% |
| 8 | 15 | 21 | 10 | 31 | 5 | 6 | 11 | 35,48% |
| 9 | 19 | 29 | 16 | 45 | 10 | 10 | 20 | 44,44% |
| 10 | 17 | 23 | 0 | 23 | 7 | 0 | 7 | 30,43% |
| 11 | 24 | 32 | 0 | 32 | 9 | 0 | 9 | 28,13% |
| 12 | 13 | 36 | 9 | 45 | 3 | 6 | 9 | 20,00% |
| TOTAL | 189 | 256 | 114 | 370 | 96 | 81 | 177 | 47,84% |

Quadro 1. Síntese do Levantamento

2. A REABILITAÇÃO URBANA E A INTER-MUNICIPALIDADE¹

A vila de **Azambuja**, com cerca de 8 230 habitantes (Censos 2011), desde 2002 que está integrada na região estatística (NUTS II) do Alentejo e na sub-região estatística (NUTS III) da Lezíria do Tejo. Até aí fazia parte da antiga região de Lisboa e Vale do Tejo. Pertencia ainda à antiga província do Ribatejo, hoje porém, sem qualquer significado político-administrativo. De notar, ainda, que até 2004, o concelho de Azambuja fez parte da Área Metropolitana de Lisboa, passando então a integrar a Comunidade Urbana da Lezíria do Tejo, cujo território coincide com a NUTS III com o mesmo nome.

O município é limitado a norte pelo município de Rio Maior, a nordeste por Santarém, a leste pelo Cartaxo, a sudeste por Salvaterra de Magos, a sul por Benavente e Vila Franca de Xira e a oeste por Alenquer e a noroeste pelo Cadaval.

É o município mais oriental do distrito de Lisboa, localização que o torna charneira e porta de entrada na Grande Lisboa, quer por auto-estrada, quer por Caminho de Ferro.

O limite do concelho, enquanto limite da administração municipal, assume uma expressão evidente com uma preocupação emergente na sustentabilidade da identidade territorial, e assume-se como uma realidade reconstruída à luz das interrogações teóricas, associada a uma rápida expansão urbana sujeita a diversificadas pressões.

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

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

percurso da afirmação da autonomia municipal podemos juntar as preocupações da **cooperação intermunicipal**, estas duas questões revelaram-se e 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).

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

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.

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 intermunicipalidade, apontando como um dos principais objetivos a implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática em Azambuja 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 vila de Azambuja, apontando para uma reflexão crítica sobre a identidade dos lugares num contexto alargado, numa perspectiva de revisão da própria identidade do espaço metropolitano a partir da cooperação intermunicipal.

Para além do enfoque nas dialécticas 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 – Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M. (LT-SRU.E.M.), esta Operação de Reabilitação Urbana Sistemática (comum aos restantes municípios que integram esta sociedade e a CIMLT – Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo) veio criar uma visão estratégica sobre a sustentabilidade patrimonial no crescimento urbano e sobre as perspectivas 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 da 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, 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) a garantia da efetiva ligação entre a SRU e os órgãos municipais dos municípios onde se situa a Unidade Operacional de Reabilitação; iv) a garantia do cumprimento das obrigações de controlo e reporte financeiro a cada município decorrentes da Lei n.º 53-F/2006.

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 após a reforma legislativa que se avizinha.

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, a Câmara e Assembleias Municipais respectivas 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 de 29 de Dezembro, *maxime* o constante nos artigos 15.º, 16.º, 26.º, 27.º, 29.º, quantificando-se igualmente o nível de participações financeiras a realizar por contrato-programa 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, 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, 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 norteadada 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 gestionárias. 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 rendibilidade não demonstrada, e impossibilitando a realização de juízos relativos à prossecução de objetivos sectoriais e de apoio social. Ora, este tipo de exigências contabilísticas só é de possível aplicação em unidades empresariais.

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).

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, deverão ser celebrados contratos-programa 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 aprovação da Lei n.º 53-F/2006, de 29 de Dezembro. 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 gestionárias 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 gestionários* 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 propõe 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 a 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 respectivos 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 subsidiação. 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 de 15 de Janeiro.

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, parte de um princípio de que eventuais resultados operacionais negativos deverão ser necessariamente cobertos por transferências financeiras providas do orçamento municipal. Nesta perspectiva, 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, que regulam os termos da iniciativa empresarial municipal de base plurianual. Efetivamente, a empresa intermunicipal 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-endividamentos.

Esta solução congemma-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 Azambuja 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 respectivos direitos e obrigações.**

Tendo em vista a optimização 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 ela se desenvolvam ações inovadoras de intervenção.

A Câmara de Azambuja, tomando consciência da necessidade de proceder à reabilitação do seu núcleo antigo, 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.

Coordenação do Projeto:  DOMUSREHABITA



ARU AZAMBUJA | 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)



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 Azambuja 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, 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 respectiva 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 respectivo 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 respectivos 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) Sessões Públicas de Esclarecimento à População – decorreram a 18.Abril.2011 e a 8.Novembro.2011

Foi de extrema importância integrar a população residente na Azambuja neste processo, tendo sido dado início ao mesmo com duas sessões públicas de esclarecimento – sendo a de 8.11.2011 uma reunião de câmara onde foram divulgados os resultados de diagnóstico do levantamento - 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 19.Abril.2011 a 24.Agosto.2011

Esta fase, com duração de, aproximadamente, 4 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, 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.

Foi igualmente efetuado Levantamento de Volumetrias do edificado (incluindo Alçados de Conjunto), assim como a delimitação da propriedade,

que para o presente programa é apenas e só de carácter indicativo, implicando sempre a sua confirmação posterior.

O levantamento de campo foi iniciado a 19 de Abril de 2011 com uma equipa de sete técnicos (pertencentes à LT-SRU e à Câmara Municipal da Azambuja) e finalizado a 24 de Agosto de 2011. Durante os quatro meses de levantamento de campo iniciou-se a respectiva preparação de plantas de apoio e respectivo trabalho de gabinete de verificação e validação das fichas.

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, fracções habitacionais e fracções não habitacionais) baseado na avaliação física efectuada presencialmente por técnicos. 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 fracções existentes.

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

- **Identificação do edifício e/ou fracção** – onde são registadas a morada do edifício, respectivas áreas, nº de pisos, frente de lote, área de construção, etc.
- **Propriedade** – diz respeito à identificação do direito real sobre o edifício e/ou fracção com a respectiva 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, tc.

- **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 justifiquem), anotadas Observações pontuais e efetuada uma Reportagem Fotográfica ao edificado.

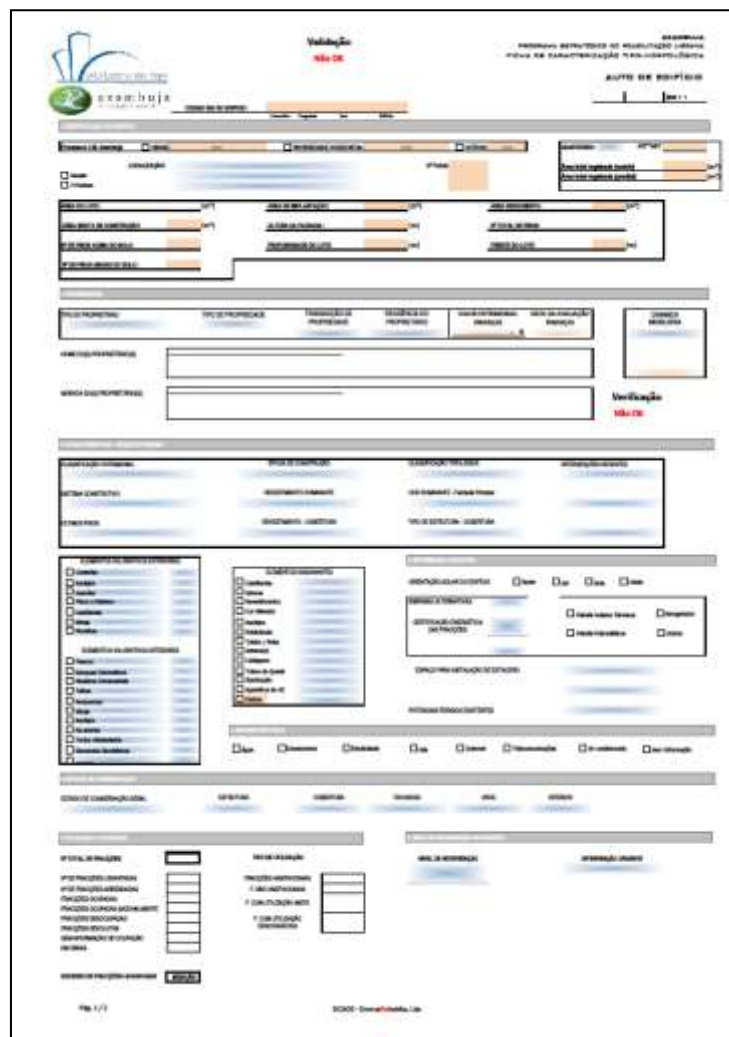


Figura 2. Ficha de Caracterização Tipo-Morfológica (EDIFÍCIO)

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 (respectivo 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' (Habitational Fraction Form). It is divided into several sections:

- Identification:** Fields for 'Fração Habitacional', 'BARRADA', 'Ap', and 'Módulo'.
- Location:** Fields for 'Endereço da fração', 'Código postal', and 'Município de origem (PAISAGEM)'.
- Usage:** Fields for 'Tipologia da fração', 'Número do proprietário', 'Tipo de utilização', and 'Data de aquisição fração'.
- Characteristics:** A table with columns for 'Características' and 'Grau de intervenção'. The 'Características' column lists items like 'Luz', 'Ventilação', 'Água quente', etc. The 'Grau de intervenção' column has checkboxes for 'Não', 'Baixo', 'Médio', and 'Alto'.
- Interventions:** A section with checkboxes for 'Reparação de fachada', 'Reparação de telhado', 'Reparação de interiores', etc.
- Social Inquiry:** A table with columns for 'Número de residentes', 'Sexo', 'Idade', 'Estado civil', 'Profissão', 'Educação', 'Rendimento', 'Tipo de habitação', 'Tempo de residência', 'Local de trabalho', and 'Outros dados relevantes'.

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

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

The image shows a detailed form titled 'Ficha de Fração Não Habitacional'. It includes sections for:

- Identificação:** Fração Não Habitacional, N.º de Fração, and other identifiers.
- Atividade Económica:** Fields for 'Atividade Económica', 'Forma Jurídica da Empresa', 'Setor de Atividade', and 'Forma de Organização da Empresa'.
- Características Físicas:** Fields for 'Situação da Fração', 'Tempo de Construção', 'Resistência do Estruturação', and 'Tipo de Utilização'.
- Patologias e Intervenção:** A large section with multiple checkboxes for identifying structural and non-structural issues, such as 'Fissuras', 'Inclinação', and 'Humidade'.
- Observações:** A text area at the bottom for additional notes.

Figura 4. 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 **189 edifícios** (cada qual correspondente a fichas de

caracterização identificadas por CÓDIGOS SIG), que se reproduzem num total de 370 frações das quais 256 são frações habitacionais e 114 são frações não habitacionais (onde estão incluídos anexos com utilização afeta à habitação).

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 visitados cerca de 79 edifícios (193 frações) correspondentes a 42% do universo levantado. 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.

O motivo pelo qual não foram visitados os espaços interiores de todos os edifícios, prendeu-se essencialmente com as seguintes razões, consideradas de força maior:

- os ocupantes (proprietário/arrendatário) estavam ausentes e não contactaram posteriormente a LT-SRU ou Câmara Municipal de Azambuja, para a marcação de uma visita, conforme aviso colocado no local;
- as frações se encontrarem desocupadas, devolutas ou em ruína;
- os ocupantes não autorizaram a entrada no edifício e/ou fração.

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 Azambuja será executado de acordo com o descrito no artigo 33.º e seguintes do RJRU, cujo levantamento efectuado 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 previstos 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), 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 Azambuja 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 núcleo histórico, uma vez que esta é uma realidade viva e sujeita à inexorável transformação.

Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para Azambuja, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspectiva 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 Azambuja**, 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, reflectida 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 Azambuja 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 respectiva 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 respectivos enfoques/estratégias;
- Ponderar uma estrutura que define a relação que o manual estabelece com o objeto da intervenção e com os seus destinatários;
- Etc.

Coordenação do Projeto:  DOMUSREHABITA



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



azambuja
A evolução é natural

ARU AZAMBUJA | 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)



6. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

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

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

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

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

Esta designação manter-se-á até o início do séc. XIII, altura em que foi substituída pelo topónimo Azambuja, tal como confirma a carta de doação da Azambuja, concedida por D. Afonso II a D. Rolim em 1218.(...)”⁶

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

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

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

Num comentário analítico ao urbanismo de Azambuja, em sentido histórico, diremos que as principais vias estruturantes correm paralelas ao Tejo, cortadas por travessas de ligação em rampa ou degraus, como forma de vencer os declives topográficos do relevo natural. São vias estreitas, mas abertas para a imensidão da lezíria. Forma empírica e ao mesmo tempo sábia, na adaptação geográfica, em adaptabilidade climática e conforto térmico, e no aproveitamento dos materiais construtivos,

⁶ in página on-line da Câmara Municipal de Azambuja, História do Concelho de Azambuja, Câmara Municipal de Azambuja, 2012.

localmente disponíveis. Independentemente dos recursos económicos, sempre parcos nos estratos populares, somos hoje herdeiros de uma experiência urbanística peculiar, que fazem do núcleo habitacional mais antigo de Azambuja, um conjunto harmoniosamente dimensionado, peculiarmente orientado e orientador. Descreveria, desde cedo, a simbólica circular dos percursos processionais, saíssem eles da Matriz ou da Misericórdia.

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

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

função do seu estatuto social, configurando a urbanidade como “espaço público”. Não opta pelo palacete isolado que ninguém vê. Instala-se nas ruas principais onde por todos são vistos os seus teres e haveres. Pontuando a malha medieval construída e restaurada no século XVI, vão aparecer belos exemplares arquitectónicos, pontuados pela linguagem revivalista do neo-clássico, com um contido barroquismo decorativo impressionista, em moda no século XIX, datas testemunhadas nas bandeiras em ferro fundido das portadas. Motivados pelo impacto egocêntrico ou impressão causada no outro, o novo estatuto social e poder económico, do qual mantêm o impulso, dão corpo com o potencial icónico de representação social, esconjurando imagens arcaicas do desejo colectivo pela utopia social, patenteada na profusão decorativa da azulejaria parietal. Aceitando a ideia romântica de Nação e de progresso, associam-na a representações sociais do passado. (...)”⁷

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

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

⁷ In «A Urbanidade como Identidade. Descobrendo os lugares da “memória” - À Descoberta de Azambuja», PEREIRA, J.

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

O núcleo antigo da Vila de Azambuja foi intervencionado, entre 2004 e 2008 no âmbito do Programa Polis de Azambuja, co-financiado por fundos comunitários. Este programa abrangeu a totalidade da Vila e para além de a dotar de novas redes de abastecimento de água, de esgotos e de águas pluviais, teve ainda como objectivo qualificar o espaço público urbano, tendo mesmo criado novos espaços de recreio e lazer, como é caso do jardim urbano de Azambuja.

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 Azambuja.

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 Azambuja, em vigor desde Fevereiro de 1995 (RCM n.º 14/95 de 16 de Fevereiro) e atualmente em processo de revisão, que apresenta orientações para a gestão e intervenção urbanística, nomeadamente para a presente área de reabilitação urbana da Azambuja, às quais este programa obedece e vem de certa forma formalizar.

Conforme a Planta de Ordenamento do PDM da Azambuja, em anexo (cfr. Anexo 7), a ARU em estudo, para além de ser composta por “Espaços Verdes e Espaços Agrícolas em RAN”, divide-se igualmente em “Espaços Urbanos” e “Espaços Urbanizáveis” em Aglomerados do Tipo A, considerando as seguintes regras quanto à construção, reconstrução ou ampliação de edifícios em:

Espaços Urbanos

- a) A construção deverá ser precedida de Plano de Pormenor de forma a garantir a continuidade do tecido urbano e atender à relação com a área construída na envolvente a à rede de arruamentos existente, ou na ausência deste, garantir

alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes, mantendo as cêrceas e volumetria adequadas ao conjunto edificado.

Relativamente à Planta de Condicionantes, deverão respeitar-se os condicionamentos decorrentes do regime de protecção do património edificado e das “Áreas de Protecção a Monumentos”, nomeadamente à Igreja Matriz (ou Igreja de Nossa Senhora da Assunção - Classificada como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 516/71, 22 de Novembro), ao Pelourinho de Azambuja (Classificado como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933), à Igreja e Edifício da Misericórdia de Azambuja (Igreja do Espírito Santo - Classificado como Imóvel de Interesse Público por Decreto n.º 31/83, de 9 de Maio); assim como os condicionamentos decorrentes da protecção de infra-estruturas e equipamentos, nomeadamente os referentes a “Linhas de Média Tensão”.

Espaços Urbanizáveis

- a) A zona da ARU abrangida por estes espaços, atualmente (17 anos após a publicação do PDM da Azambuja), já se encontra totalmente urbanizada e consolidada, pelo que, em sede de revisão do PDM, será certamente inserida em “espaços urbanos”.

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Azambuja, encontra-se actualmente abrangido pelos seguintes diplomas legais em vigor:

a) Plano Diretor Municipal de Azambuja

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/95 de 16 de Fevereiro)

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 de Azambuja

(Regulamento n.º 788/2010, de 19 de Outubro de 2010)

Com a aprovação da presente Área de Reabilitação Urbana e respectivo Programa Estratégico para uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática para a Azambuja, 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), para além da estratégica prevista no presente Programa.

7.2. 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 Azambuja. 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. | <p>✓o Programa Estratégico prevê...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potencializa a recentralização, com formação de sistemas poli-centricos numa perspectiva 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. |

| | | |
|--|--|---|
| <p>II - Concretizar a Visão Policêntrica e Valorizar a Qualidade de Vida Urbana</p> | <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 concelhio 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> <p>- Contribui para o aumento da atractividade residencial do concelho por via da valorização subjectiva 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.</p> |
| | <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> <p>- através da criação das bolsas de arrendamento, poderão afectar-se edifícios a uso turístico.</p> |
| <p>III – Diretrizes ao Nível Municipal</p> | <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> <p>- Através de novas formas de estruturação do discurso arquitectónico 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 <u>Bolsa de Arrendamento Urbano.</u></p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <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> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. |
|--|---|---|

8. ENQUADRAMENTO ESTATÍSTICO

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal (1) | | | | | |
|---|---|------|-----------------------|-----|------|-----|
| | Período de referência dos dados | | | | | |
| | 2011 | | | | | |
| | Forma de ocupação | | | | | |
| | Residência habitual | | Residência secundária | | Vago | |
| | N.º | | N.º | | N.º | |
| Azambuja | | 3059 | | 394 | | 739 |

Alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Forma de ocupação; Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

Nota(s):

(1) Dados Provisórios

Última atualização destes dados: 07 de dezembro de 2011

| Localização geográfica (à data dos Censos 2011) | Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal (1) | | | | |
|---|--|--|---|------------|--|
| | Período de referência dos dados | | | | |
| | 2011 | | | | |
| | Tipo (edifício) | | | | |
| | Total | Clássico construído estruturalment e para possuir 1 ou 2 alojamentos | Clássico construído estruturalment e para possuir 3 ou mais alojamentos | Outro tipo | |
| | N.º | N.º | N.º | N.º | |
| Azambuja | 2427 | 2099 | 235 | 93 | |

Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2011) e Tipo (edifício); Decenal - INE, Recenseamento da População e Habitação

Nota(s):

(1) Dados Provisórios

Última atualização destes dados: 07 de dezembro de 2011

9. LEVANTAMENTO E DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A Área de Reabilitação Urbana da Azambuja, com uma área de – aproximadamente - 9,5 ha, englobando 189 edifícios, 256 frações habitacionais e 114 frações não habitacionais, com uma Área Bruta de Construção Total de 36 874,85 m², possuindo um índice de edificabilidade média de 0,38.

Os dados apresentados têm como base os levantamentos efetuados 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.

9.1. POPULAÇÃO RESIDENTE

9.1.1. Faixa etária do universo inquirido

Relativamente à faixa etária dos **179 habitantes inquiridos** podemos verificar:

- 0 a 19 anos – 25 habitantes
- 20 a 30 anos – 13 habitantes
- 31 a 40 anos – 25 habitantes
- 41 a 50 anos – 21 habitantes
- 51 a 64 anos – 25 habitantes
- ≥ 65 anos – 70 habitantes

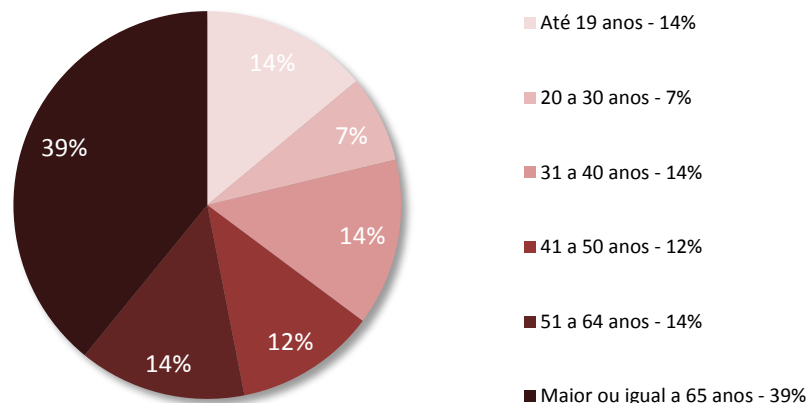


Gráfico 1. Faixa etária do universo inquirido (179 habitantes)

A realidade do envelhecimento populacional é bem patente neste gráfico, que apresenta uma percentagem de 39%, de habitantes com idade superior a 50 anos. As faixas etárias igualmente bem representadas com a mesma percentagem são “até aos 19 anos”, “31 a 40 anos” e “51 a 64 anos”. A faixa menos presente é a dos “21 a 30 anos”, o que demonstra a dificuldade de fixação de população jovem na área em causa.

9.1.2. Nível de Escolaridade

Do universo inquirido conclui-se que a maioria da população tem um nível de escolaridade abaixo do exigido atualmente, possuindo apenas o 1º ciclo onde se adicionou também os que sabem ler e escrever sem terem frequentado a escola. Este sector corresponde a uma população mais envelhecida, cerca de 90% tem mais de 50 anos.

No entanto, o número de pessoas vai diminuindo à medida que o nível de escolaridade aumenta, como é o caso dos que têm formação superior, que corresponde a 12% da população residente aferida. É interessante notar que apenas 2 pessoas possuem mestrado e 1 possui doutoramento.

É também de salientar que existe um grupo considerável de pessoas que não sabem ler nem escrever, cerca de 8%, cuja média de idade é de 79 anos.

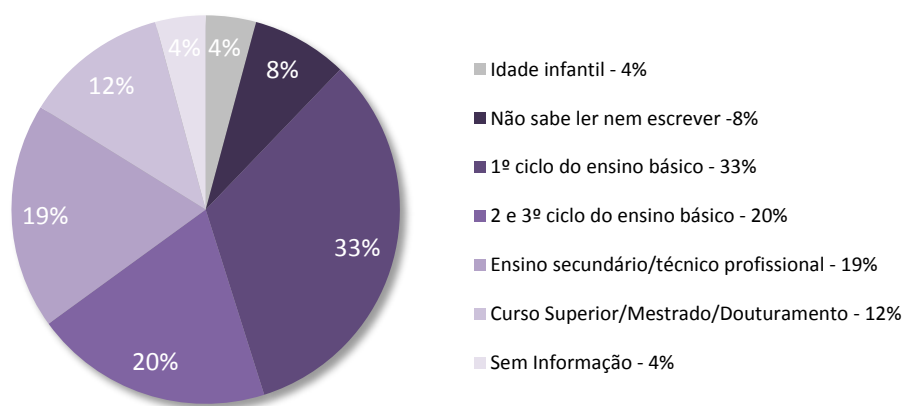


Gráfico 2. Nível de escolaridade do universo inquirido (179 habitantes)

Parece por isso 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.

9.1.3. Condição perante o trabalho

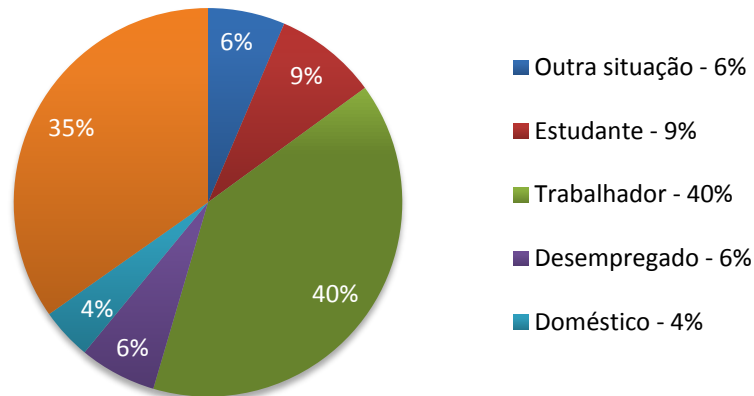


Gráfico 3. Condição perante o trabalho do universo inquirido (179 habitantes)

Através do preenchimento do inquérito social foi possível aferir conforme gráfico que a maioria da população se encontra na vida activa de trabalho, cerca de 40%, muito perto no entanto da percentagem de população já na reforma, cerca de 35%.

Existem cerca de 19% de população inquirida é dependente, como sejam os estudantes, desempregados e domésticos.

Os números referentes a outra situação 6% dizem respeito a crianças com idade inferior a 6 anos.

9.1.4. Fonte de Rendimento

Do inquérito respondido pode-se verificar que a principal fonte de rendimento da população residente na ARU provém do trabalho (40%), seguido da pensão reforma que abrange 35% dos inquiridos.

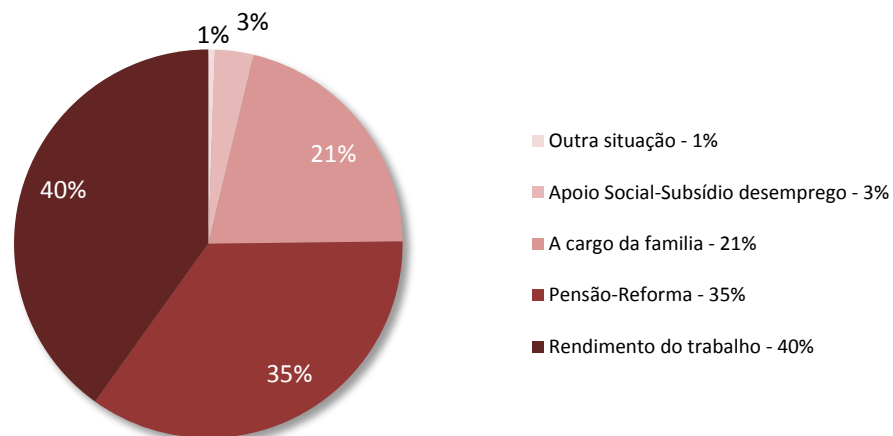


Gráfico 4. Principal fonte de rendimento do universo inquirido (179 habitantes)

Relativamente à percentagem de pessoas a cargo da família é de 21%, o que inclui estudantes, desempregados sem subsídio e domésticos.

A percentagem de residentes que recebe apoio financeiro - seja através do subsídio de desemprego, rendimento mínimo de inserção ou outros - é de apenas 3% (correspondendo a 6 indivíduos no universo inquirido).

9.2. EDIFICADO

9.2.1. Visitas a Edifícios

A Área de Reabilitação Urbana de Azambuja, tem aproximadamente **9,5 ha** e inclui **189 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 370 frações existentes, 47 % das frações foram levantadas (175 frações) e 53 % das frações não foram possíveis de visitar (195 frações) por razões de força maior.

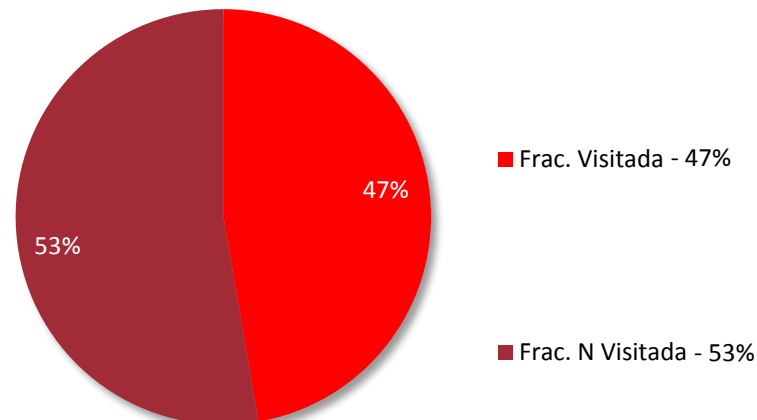


Gráfico 5. Frações Visitadas

9.2.2. Ocupação e Tipo de Utilização de Frações

Da análise dos gráficos conclui-se que a maioria das frações (215) encontram-se ocupadas (58%); 27 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (7%); 90 frações encontram-se desocupadas (24%); 10 frações encontravam-se em obras (3%) e 22 devolutas (6%).

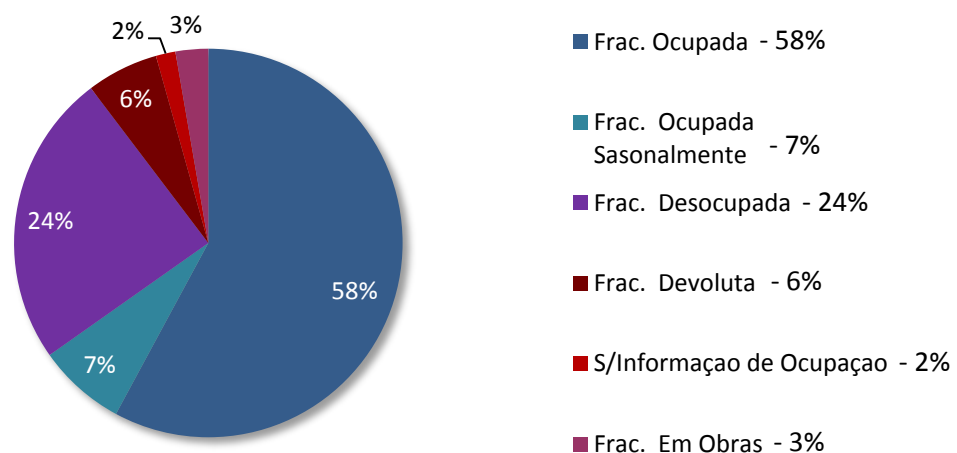


Gráfico 6. Ocupação de Frações

Da informação apurada, atualmente existem 112 frações (90 desocupadas + 22 devolutas), que se encontram sem qualquer utilização e/ou rendimento económico associado, ou seja, 30% do total.

Do levantamento efetuado constata-se que existem **370 frações**, tendencialmente utilizadas para fins habitacionais, uma vez que, **256 frações têm ocupações habitacionais (69%)** e **114 frações com ocupações não habitacionais (31%)**.

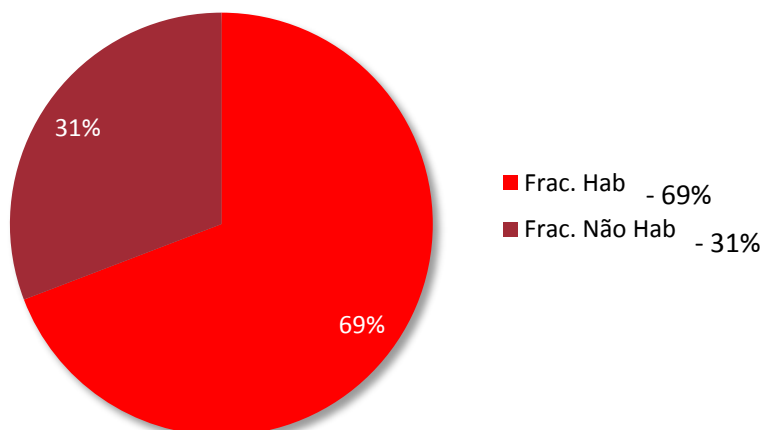


Gráfico 7. Tipo de Utilização das Frações

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

- Armazém (A) - 20 fracções (5%)
- Comércio (C) - 33 fracções (9%)
- Equipamento (E) - 12 fracções (3%)
- Garagem (G) - 6 fracções (2%)
- Habitação (H) - 256 fracções (69%)
- Hotelaria (HT) - 6 fracções (2%)
- Indústria (I) - 2 fracções (1%)
- Restauração (R) - 13 fracções (4%)
- Serviço (S) - 21 fracções (5%)
- Outro (O) - 1 fracções (0%)

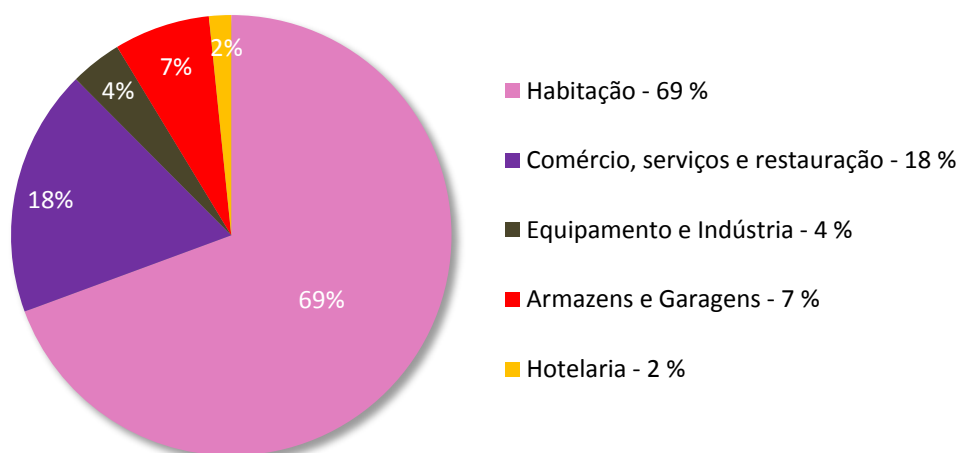


Gráfico 8. Tipo de Utilização por Frações

O quadro abaixo representado regista a informação relativa aos usos por quarteirão.

| | H | C | S | E | I | R | G | A | H | O | TOTAL |
|---------|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| Q1 | 13 | 5 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 26 |
| Q2 | 13 | 4 | 6 | 1 | 0 | 3 | 1 | 0 | 1 | 1 | 30 |
| Q3 | 17 | 5 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 28 |
| Q4 | 19 | 3 | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 3 | 4 | 0 | 34 |
| Q5 | 5 | 1 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 13 |
| Q6 | 30 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 | 35 |
| Q7 | 18 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 | 5 | 0 | 0 | 28 |
| Q8 | 21 | 3 | 0 | 2 | 0 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 31 |
| Q9 | 29 | 6 | 4 | 1 | 0 | 1 | 2 | 2 | 0 | 0 | 45 |
| Q10 | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 |
| Q11 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| Q12 | 36 | 5 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 45 |
| TOTAL | 256 | 33 | 21 | 12 | 2 | 13 | 6 | 20 | 6 | 1 | 370 |
| TOTAL % | 69% | 9% | 5% | 3% | 1% | 4% | 2% | 5% | 2% | 0% | 100% |

Quadro 2. Tipo de Utilização por Quarteirão

Sintetizando a informação do gráfico 8 e quadro 2, podemos verificar que a habitação surge como uso predominante no território com 69%, o que corresponde a 256 das frações totais.

Quanto às frações não habitacionais verifica-se que a maior parte diz respeito a comércio, serviços e restauração, com cerca de 18% das frações, 7% representam armazéns e garagens e 4 % de equipamentos e indústria.

Apesar da ocupação reduzida, a hotelaria ocupa 2% das frações totais.

Podemos depreender que o serviço terciário é a actividade não habitacional mais representativa no território da ARU, criando algum dinamismo na área de estudo.

9.2.3. Regime de Ocupação

Da análise do gráfico em baixo conclui-se que das **215 frações, são ocupadas, maioritariamente, pelos seus proprietários ou outras situações (81%).** Apenas 70 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 19% das 370 frações consideradas nesta área de reabilitação urbana.

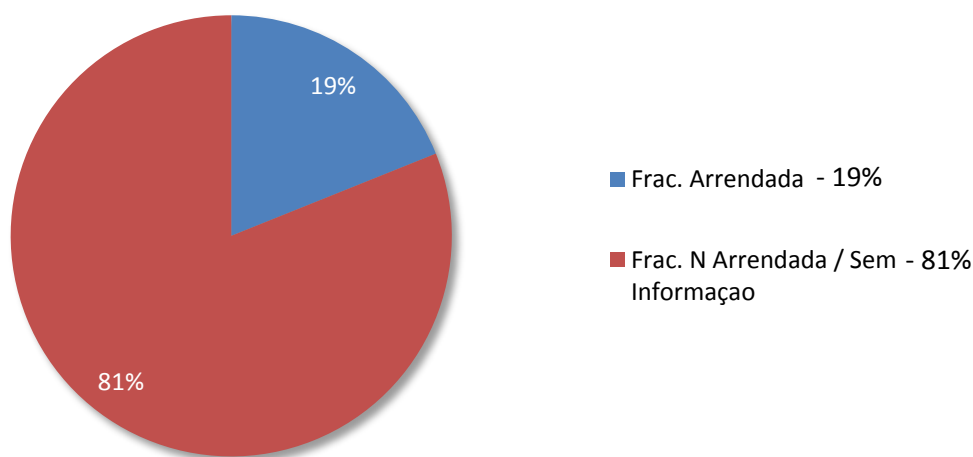


Gráfico 9. Situação das frações face ao arrendamento

A tendência em Azambuja é idêntica à Nacional, quando apenas 19% das frações estão afetas a um regime de arrendamento.

Existem ainda 300 frações (81%) das 370 existentes na ARU, para as quais não se conseguiu obter informação sobre o regime de ocupação e/ou não se encontram arrendadas.

9.2.4. Faixa Etária da População Residente (em frações habitacionais arrendadas)

Apesar de não ter sido possível aferir a idade de 44% dos arrendatários das fracções habitacionais, podem retirar-se indicadores relevantes acerca da idade dos arrendatários.

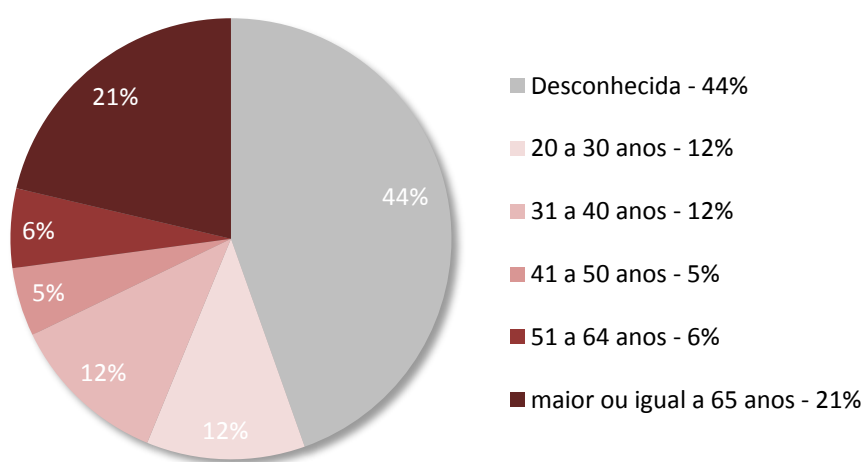


Gráfico 10. Faixa etária da população residente e fracções arrendadas

O gráfico reflecte que a maioria dos arrendatários tem idade igual ou superior a 65 anos, com uma taxa de 21%. Já uma população jovem encontra-se igualmente bem representada com uma ocupação de 12% dos 20 aos 30 anos e 12% dos 31 a 40 anos.

Somadas, estas duas faixas etárias (dos 20 aos 40 anos), conclui-se que o número de população jovem é superior face a uma camada mais envelhecida, o que demonstra alguma dinâmica no mercado de arrendamento urbano, não menosprezando no entanto o elevado número de fracção arrendadas ao sector sénior.

As faixas dos 41 a 50 anos e 51 a 64 representam, respetivamente, cerca de 5/6%, não sendo relevante no contexto global.

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

Relativamente aos valores das rendas praticados em frações habitacionais e apesar de 31% dos valores serem desconhecidos, podemos verificar que existe uma grande percentagem de rendas com valores superiores a 200,00 €, perfazendo um total de 41% (cerca de metade correspondente ao intervalo de valores entre 300,00 € a 500,00 €). O que demonstra que a situação contratual destes ocupantes é recente, com rendas actualizadas e ajustadas ao imóvel em causa.

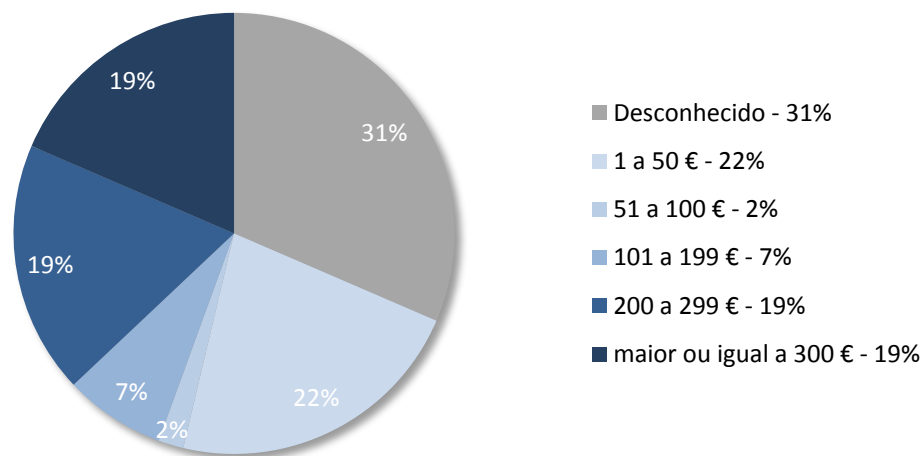


Gráfico 11. Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais e não habitacionais

No entanto, existe um número elevado de rendas com valores entre 1,00 € a 50,00 €, com cerca de 19% das frações habitacionais e não habitacionais. É pouco significativo no cômputo geral, o arrendamento com valores entre os 50,00 € e os 200,00 €.

| Valores Rendas | Habitacionais | Não Habitacionais | Total | % |
|---------------------|---------------|-------------------|-----------|-------------|
| Desconhecido | 17 | 9 | 26 | 31% |
| 1,00 € a 50,00 € | 12 | 4 | 16 | 19% |
| 51,00 € a 100,00 € | 1 | 1 | 2 | 2% |
| 101,00 € a 199,00 € | 4 | 2 | 6 | 7% |
| 200,00 € a 299,00 € | 10 | 2 | 12 | 14% |
| 300,00 € a 500,00 € | 10 | 6 | 16 | 19% |
| maior de 500,00 € | - | 7 | 7 | 8% |
| Total | 54 | 31 | 85 | 100% |

Quadro 3. Valores de arrendamento praticados em frações habitacionais e não habitacionais

Dentro da ARU de Azambuja, as rendas habitacionais mais baixas são de 1,00 € e 2,50 € e as mais altas de 380,00 € e 500,00 €. Por outro lado, as rendas não habitacionais mais baixas são de 18,00 € e 35,00 € e as mais altas de 1000,00 € e 1100,00 €.

9.2.6. Tipo de Proprietário

O tipo de propriedade existente na área levantada é, maioritariamente, PRIVADA, cerca de 98% (186 edifícios), 1% (1 edifício da Santa Casa da Misericórdia (igualmente de natureza privada) e existindo no entanto uma presença PÚBLICA – nada significativa – de e 1% (1 edifício) da Câmara Municipal da Azambuja.

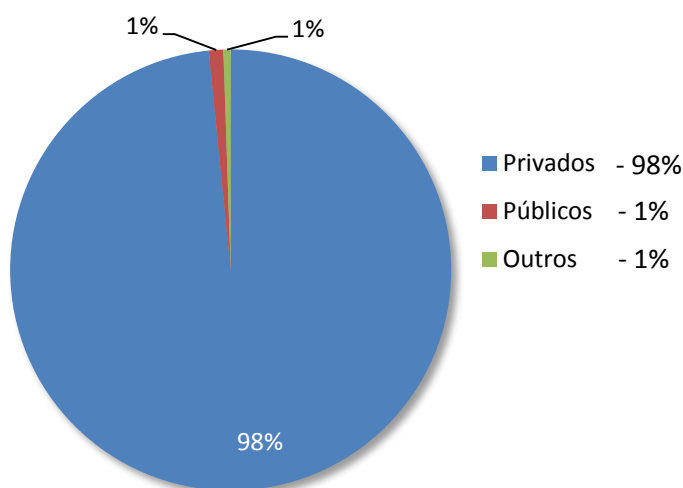


Gráfico 12. Tipo de Proprietário

Demolições/expectantes

Na ARU verifica-se a existência de uma área total de 508,51 m², cujo terreno ainda se encontra expectante ou tenha sido alvo de demolição de edifícios, distribuída pelos seguintes quarteirões:

| Quarteirão | Área (m ²) |
|--------------|------------------------|
| Q 1 | 126,16 |
| Q 2 | 65,88 |
| Q 6 | 106,19 |
| Q 6 | 170,16 |
| Q 6 | 40,12 |
| Total | 508,51 |

Quadro 4. Terrenos expectantes

9.2.7. Dinâmica Imobiliária

Na análise à dinâmica imobiliária das fracções habitacionais e não habitacionais, verifica-se que na ARU a actividade imobiliária é muito reduzida. Apenas 3% das fracções estão em arrendamento e 5% estão à venda.

Comprova-se que não existe dinâmica imobiliária no território em estudo.

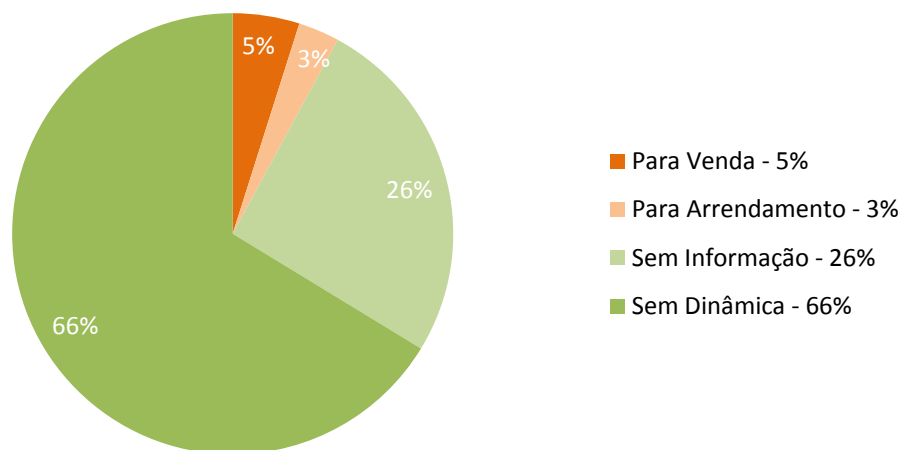


Gráfico 13. Dinâmica imobiliária

| Dinâmica Imobiliária | Habitacionais | Não Habitacionais | Total | % |
|----------------------|---------------|-------------------|------------|-------------|
| Para Venda | 13 | 5 | 18 | 5% |
| Para Arrendamento | 6 | 7 | 13 | 3% |
| Sem Informação | 69 | 26 | 95 | 26% |
| Sem Dinâmica | 168 | 76 | 244 | 66% |
| Total | 256 | 114 | 370 | 100% |

Quadro 5. Dinâmica imobiliária em fracções habitacionais e não habitacionais

9.2.8. Residência Fiscal dos Proprietários

No que respeita à morada fiscal dos proprietários de imóveis inseridos na ARU da Azambuja, e com base no inquérito efetuado no momento das visitas técnicas (informação fornecida pelo inquirido), constata-se que 58% (110 proprietários) residem na vila de Azambuja, 27% (51 proprietários) fora do Concelho e 10% (19 proprietários) residem dentro do Concelho.

Não foi possível obter este tipo de informação para 5% (9) dos imóveis.

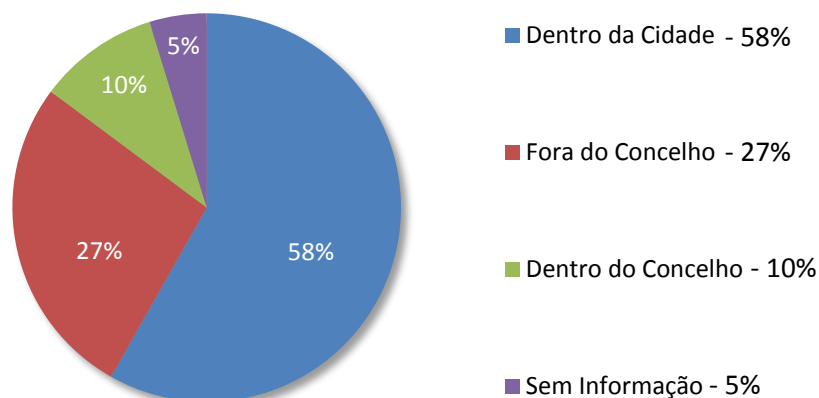


Gráfico 14. Morada do Proprietário

9.2.9. Classificação Patrimonial

Em termos de caracterização patrimonial, o conjunto urbano da Azambuja, não se encontra classificado nem em vias de classificação, pelo que, não existe qualquer proteção especial para o edificado, excepto 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:



SEM INTERESSE

Assim, para efeitos do presente Programa Estratégico entende-se por:

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.

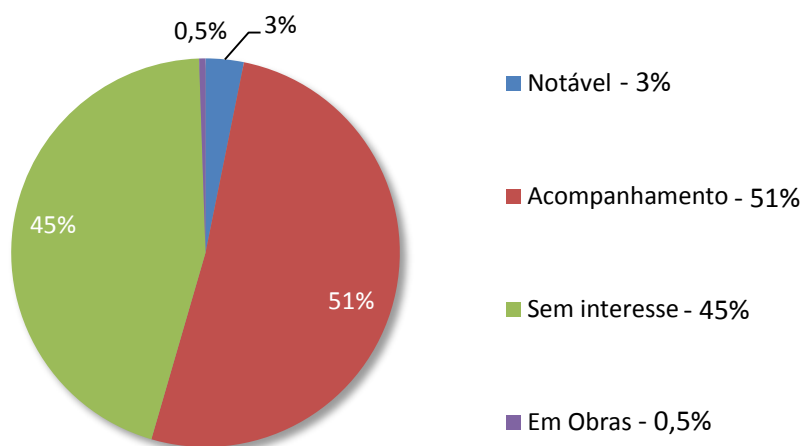


Gráfico 15. Classificação Patrimonial

Assim temos para os 189 edifícios existentes:

- a) **6 edifícios notáveis, 97 de acompanhamento, 85 sem interesse e 1 em obras.**

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

9.2.10. Proteção Patrimonial

O património edificado e de interesse histórico-cultural na vila de Azambuja 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, existe um, que faz parte integrante da ARU de Azambuja.

O referido imóvel, que se encontra protegido 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. É o seguinte:

1 – Igreja do Espírito Santo e Edifício da Santa Casa da Misericórdia de Azambuja
(IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 31/83, DR, 1.ª série, n.º 106 de 09 maio 1983)

Igreja e Edifício da Misericórdia de Azambuja (Igreja do Espírito Santo)

Categoria

Monumento

Descrição

Planta longitudinal, composta, nave única, e capela-mor rectangular. Cobertura de telha a 2 águas. Frontispício de linhas direitas, cunhais de cantaria, tendo no lado esquerdo sineira com frontão triangular; portal com pilastras suportando lintel encimado por elementos decorativos escalonados: lápide datada de 1701, outra com 2 esferas armilares ladeando escudo de Portugal amparado por 2 tenentes e rematada por cruz e 2 pináculos. Fachada lateral direita com várias janelas, duas delas de varandim. Nave com tecto de 2 panos, coro-alto, púlpito de frontão interrompido, no lado do Evangelho, 2 altares de talha junto ao arco triunfal, de volta perfeita e revestido a talha dourada. Capela-mor com abóbada de berço, retábulo, também de talha dourada, com altar-trono. Conserva-se ainda claustro com arcos de volta perfeita, sobre colunas toscanas.



Acessos

Rua Vitor Cordon, nº 30 e Rua do Espírito Santo, nº 1.

Protecção

IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 31/83, DR, 1.ª série, n.º 106 de 09 maio 1983

Enquadramento

Urbano. Ergue-se junto à estrada, tendo anexa outras construções.

Utilização Inicial

Religiosa: igreja da Misericórdia / Administrativa: sede da Santa Casa da Misericórdia

Utilização Actual

Religiosa: igreja da Misericórdia / Administrativa: sede da Santa Casa da Misericórdia / Funerária: capela mortuária

Propriedade

Privada: Misericórdia

Afectação

Sem afectação

Época Construção

Séc. 18

9.2.11. 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 aspeto 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 189 edifícios existentes na ARU.

Assim temos,

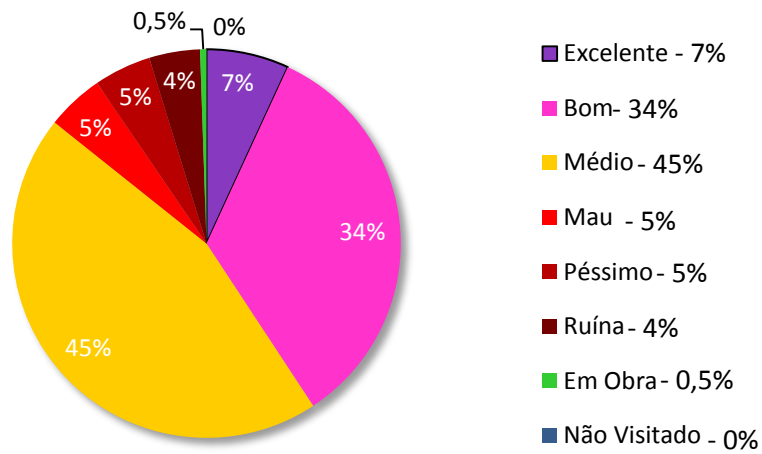


Gráfico 16. Estado de Conservação

Deste modo, da análise dos dados conclui-se que, dos 189 edifícios, temos o seguinte:

1 Edifício em OBRA

8 Edifícios em RUÍNA
9 Edifícios PÉSSIMOS
9 Edifícios MAUS

Edifícios a necessitarem de obras de intervenção profunda

85 Edifícios MÉDIOS

64 Edifícios BONS

13 Edifícios EXCELENTES

Ou seja, dos 189 edifícios existentes, 26 necessitam de obras de intervenção profunda (considerando os imóveis em mau estado, péssimo e em ruína).

9.2.12. 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.

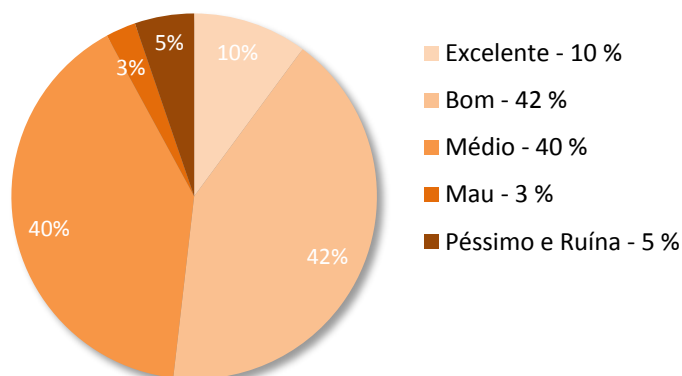


Gráfico 17. Estado de conservação (relação com ABC)

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

| Estado Conservação | Área Bruta | % |
|--------------------|------------------|-------------|
| Excelente | 3.724,45 | 10% |
| Bom | 15.350,77 | 42% |
| Médio | 14.813,79 | 40% |
| Mau | 980,10 | 3% |
| Péssimo e Ruína | 1.935,24 | 5% |
| Em obra | 70,05 | 0% |
| Total | 36.874,40 | 100% |

Quadro 6. Relação entre área bruta de construção e estado de conservação dos edifícios

10. CONCLUSÕES QUANTO AO EDIFICADO

A Área de Reabilitação Urbana de Azambuja, com um total de 36 874,85 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 - 256 das 370 frações consideradas).

Dos 31% das frações não habitacionais, temos 29% afetas a comércio, 18% a serviços, 18% a armazéns, 11 a equipamentos, 11 a restauração, 5 a indústria ligeira, 4% a garagens privativas, 2% a hotelaria e 2% a outros usos.

Cerca de 51% (97) dos edifícios foram considerados de “Acompanhamento”. 3% (6) dos edifícios foram identificados como “Notáveis”.

Uma minoria dos edifícios (incluindo também os que foram apenas visitados pelo exterior) encontra-se em avançado estado de degradação (14%), sendo que, 86% apresentam estados de conservação que vão do Médio ao Excelente. No entanto, mesmo que a maioria das frações visitadas se encontrem ocupadas (58%), 27 frações encontram-se ocupadas apenas sazonalmente (7%), 90 frações encontram-se desocupadas (6%) e 22 devolutas (2%).

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 despovoamento no interior da ARU de Azambuja, quando se constata que 30% do total de frações existentes estão desocupadas e/ou devolutas.**

A maioria das frações não encontram-se arrendada (81%), correspondendo a habitação própria permanente (não necessariamente ocupada). Apenas 70 frações se encontram arrendadas o que corresponde a 19% das 370 frações existentes.

Do gráfico de análise de cheios/vazios concluímos que da área total das propriedades (excluindo espaço público) 23.687,68 m² a implantação de edifícios representa 78,84 % (cerca de 18.676,30 m²) e a área descoberta representa 21,15 % (cerca de 5.011,38 m²).

Conclui-se que existe uma predominância da área ocupada/construída em detrimento de áreas desocupadas/descobertas.

A área da ARU de Azambuja é de 95.526,06 m², sendo a área bruta de construção de 36.874,40 m², de que resulta um índice de construção de 0,38.

Verificam-se que todos os quarteirões têm uma área de implantação superior a 50%, e no caso do Q12, a implantação ocupa a totalidade da área disponível do quarteirão, não existe qualquer logradouro. Os Quarteirões 3 e 8 apresentam cerca de 40% de área descoberta de logradouro.

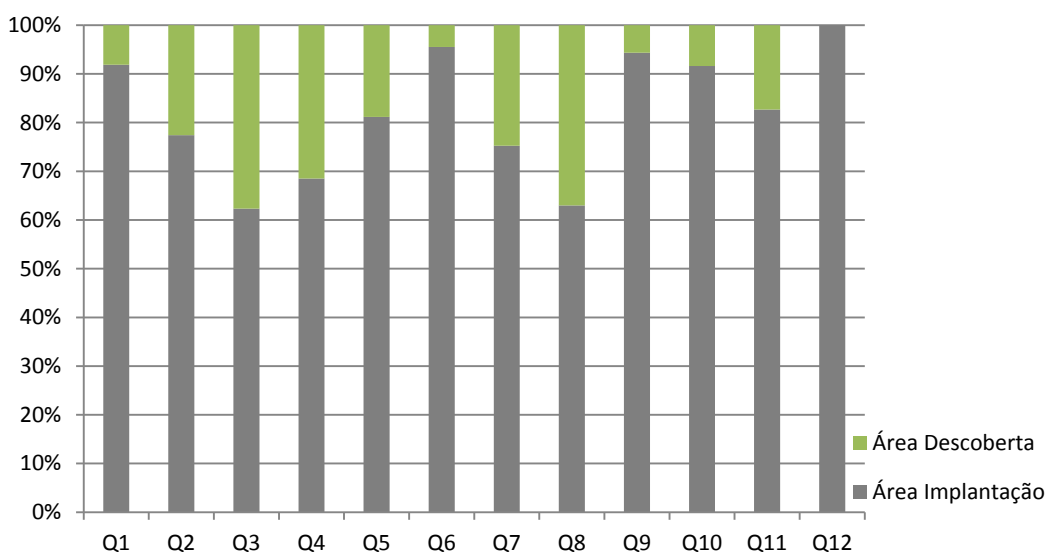


Gráfico 18. Espaço construído/Espaço vazio

Intenções por parte dos inquiridos

Num universo de 370 fracções não foi possível obter informação em 206 (correspondente aos 56%).

No entanto das respostas obtidas destaca-se a “não intenção de fazer obras” com um total de 99 entre fracções habitacionais e não-habitacionais, cerca de 27% dos inquiridos.

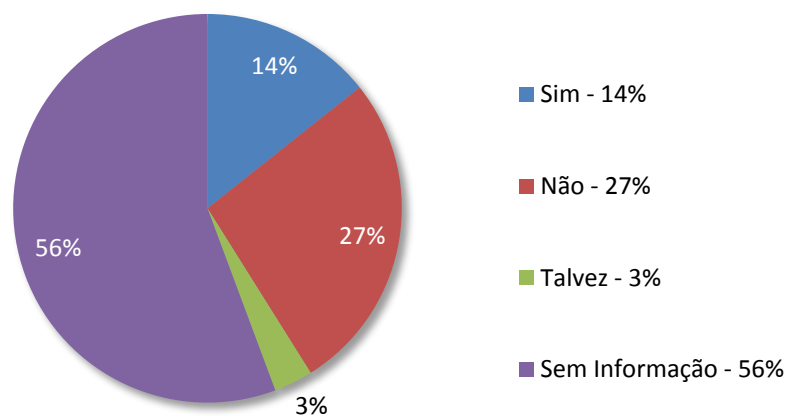


Gráfico 19. Intenções por parte dos inquiridos em efetuar obras

Em contrapartida, 14% afirma ter intenção de realizar obras, 39 em fracções habitacionais e 14 em fracções não habitacionais. Apesar do número não ser elevado, revela que existem ainda assim potenciais interessados em promover obras de reabilitação urbana na ARU.

10.1. Níveis de Intervenção - EDIFICADO

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, o Programa Estratégico de 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 189 edifícios existentes existe um Parecer Técnico associado às Fichas Tipo-Morfológicas de cada um, o qual, foi elaborado tendo em consideração o seu estado de conservação e nível de intervenção que lhe é atribuído (**cfr. 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.

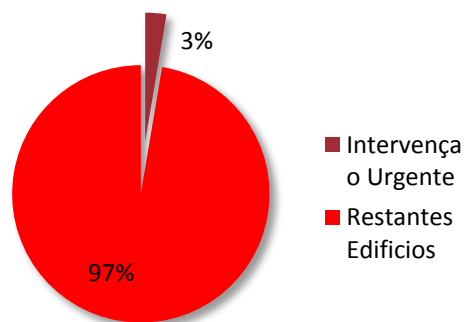
Nível 5 - Edifício novo e/ou não apresenta patologias a salientar.

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)

10.1.1 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 **5 edifícios**, distribuídos pelo tecido urbano da seguinte forma:

| Quarteirão | Intervenção Urgente | Total de Edifícios |
|--------------|---------------------|--------------------|
| Q1 | 0 | 13 |
| Q2 | 0 | 13 |
| Q3 | 0 | 9 |
| Q4 | 0 | 12 |
| Q5 | 0 | 8 |
| Q6 | 0 | 25 |
| Q7 | 3 | 21 |
| Q8 | 0 | 15 |
| Q9 | 2 | 19 |
| Q10 | 0 | 17 |
| Q11 | 0 | 24 |
| Q12 | 0 | 13 |
| Total | 5 | 189 |



Quadro 7. Intervenções Urgentes (edifícios por quarteirão)

Assim, num universo de 189 edifícios, 2,64% dos mesmos carecem de intervenção urgente, pelo facto de apresentarem perigo para a segurança pública e níveis de salubridade bastante reduzidos.

10.1.2 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 189 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 8. Relação entre estados de conservação e níveis de intervenção

Assim temos,

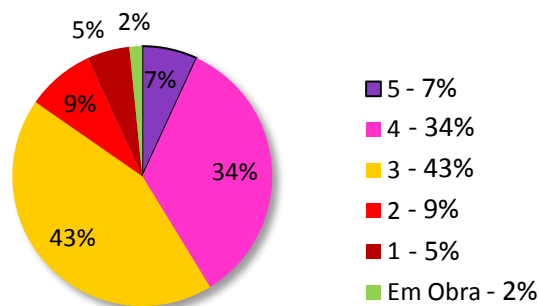


Gráfico 21. Níveis de Intervenção

De acordo com o diagnóstico efetuado, conclui-se que uma parte considerável das intervenções (41%) não é de carácter profundo, as quais variam entre os níveis 4 e 5.

No entanto, numa **primeira** aproximação, se avaliarmos o quadro, conclui-se que **dos 189 edifícios existentes, 108 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 | 1 | 6 | 3 | 2 | 0 |
| Q2 | 1 | 5 | 5 | 0 | 2 | 0 |
| Q3 | 0 | 2 | 6 | 0 | 1 | 0 |
| Q4 | 3 | 3 | 5 | 1 | 0 | 0 |
| Q5 | 0 | 3 | 3 | 1 | 0 | 1 |
| Q6 | 0 | 15 | 6 | 2 | 2 | 0 |
| Q7 | 0 | 5 | 9 | 5 | 2 | 0 |
| Q8 | 0 | 4 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| Q9 | 0 | 8 | 8 | 2 | 1 | 0 |
| Q10 | 3 | 5 | 7 | 1 | 0 | 1 |
| Q11 | 3 | 11 | 9 | 1 | 0 | 0 |
| Q12 | 2 | 3 | 7 | 0 | 0 | 1 |
| Total | 13 | 65 | 82 | 16 | 10 | 3 |

Quadro 9. Níveis de Intervenção em edifícios/quarteirão
(quantificação de edifícios/níveis de intervenção/quarteirão)

Dos edifícios existentes, 65 necessitam de intervenções ligeiras, 13 de nenhuma intervenção e 3 encontravam-se em obras, não sendo possível atribuir um nível de intervenção.

10.2. ESPAÇO PÚBLICO

10.2.1. Caracterização

Espaços públicos de utilização colectiva

A área de reabilitação urbana corresponde a parte do núcleo antigo da fundação da vila de Azambuja, marcada pela centralidade da Igreja Matriz na parte baixa desenvolvendo-se progressivamente para a parte alta, de forma paralela ao Rio Tejo.

Geograficamente, esta área apresenta um declive acentuado vencido por pequenas travessas revestidas de escadas ou rampas que superam as diferenças de cotas (cfr. desenho 1.), praticamente todas pedonais, tornando muito limitada a circulação automóvel dentro da área. Esta condição geográfica oferece no entanto vistas de grande beleza sobre a Lezíria do Tejo, na parte alta da vila.

Urbanisticamente, esta centralidade é composta por um núcleo denso, com pequenos logradouros nas construções antigas e implantações cujo lote é totalmente ocupado nas construções recentes. Existem contudo praças no interior da área de reabilitação urbana, como zona de lazer e esplanada.



Desenho 1.
Travessas e Praças



Desenho 2.
Linha de caminho-de-ferro e Estrada Nacional



Foto 1. Vista da parte alta da ARU – Rua dos Campinos



Foto 2. Vista da parte alta da ARU – Rua dos Campinos

Análise das principais problemáticas observadas no território:

Barreira imaterial representada pela Estrada Nacional 3 (EN3) e física pela linha de comboio que divide o território em dois (cfr. Desenho 2 da página anterior), sendo a zona norte constituída pelo centro urbano de Azambuja (ARU) e a zona sul pelos terrenos agrícolas e industriais que se estendem até à frente ribeirinha;



Foto 3. Estrada Nacional 3



Foto 4. Refer: Linha de Comboio

Terrenos não tratados junto à estação, formando duas bolsas de estacionamento distintas. Estas bolsas foram criadas aquando da Expo 98, com as condicionantes impostas pela EPAL, com recurso a financiamento desse mesmo projecto.



Foto 5. Bolsa de Estacionamento Nascente



Foto 6. Bolsa de Estacionamento Poente

Casco antigo denso de ruas estreitas e travessas com escadas, impossibilitando o acesso de veículos a algumas ruas no interior da ARU, ou de circulação muito condicionada noutras;



Foto 7.

Escadinhas do José Lima



Foto 8.

Rua do Espírito Santo



Foto 9.

Travessa da Misericórdia

Edifícios e terrenos devolutos nas imediações de praças públicas (cfr. Foto 10. e 11.), que contribuem para a degradação da percepção/desvalorização do espaço público, ainda que estes espaços abertos estejam cuidados.



Foto 10. Edifício no Largo de Palmela



Foto 11. Terreno perto do Largo dos Pescadores

10.2.2. Oportunidades e Potencialidades

Sistema de vistas sobre a Lezíria do Tejo e a vila, na parte alta da ARU;

Carácter pitoresco que a vila apresenta no seu interior, especialmente junto ao largo dos pescadores;



Foto 12. Largo dos Pescadores



Foto 13. Largo dos Pescadores

Possibilidade de organização de estacionamento com a criação de parques junto à estação;

Boa rede de transportes públicos: nomeadamente comboios suburbanos para Lisboa, regionais para Santarém e autocarros.



Foto 14. Estação de Comboio (com passagem aérea sobre a EN3)



Foto 15. Paragem de autocarro e táxis

Centralidade da vila relativamente a transportes e acessos da Estrada Nacional 3 (EN3); Edifícios de referência patrimonial e artístico, estando classificados como Imóvel de Interesse Público, que enriquecem a história do território;



Foto 16. Igreja Matriz e Cruzeiro



Foto 17. Antigo Hospital da Misericórdia

Dinamização das praças existentes, através da fixação de população e actividades comerciais/lúdicas.



Foto 18. Largo de Palmela



Foto 19. Largo da Amoreira

10.2.3. 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 67 353,46m², em que 38 769,03 m² (57%) está em bom estado de conservação, 1 766,03 m² (3%) apresenta condições razoáveis e 26 822,61 m² (40%) em mau estado de conservação.

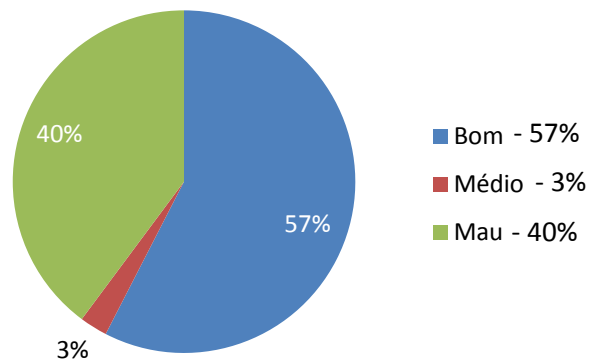
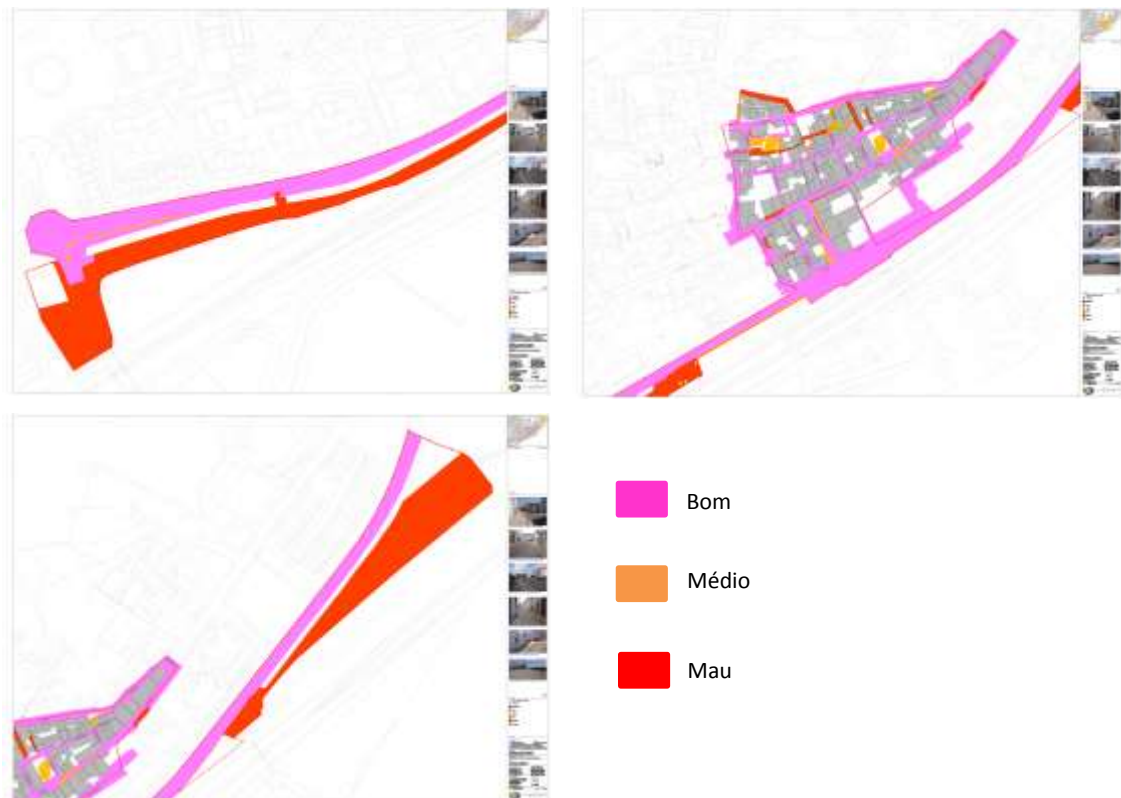


Gráfico 23. Estado de Conservação - Pavimentos



Desenhos 3, 4 e 5. Planta de Estado de Conservação - Pavimentos

11. Conclusões quando ao ESPAÇO PÚBLICO e CONTEXTO URBANO⁸

Começa a haver alguma preocupação com o espaço público, o que leva a acções 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 automóvel⁹.

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 factor que mais caracteriza os tempos da contemporaneidade dos dias de hoje¹⁰.

⁸ In “Principais objectivos e soluções para a melhoria do espaço público”, MASCARENHAS LEMOS, Eduardo, 2010

⁹ 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 acções que se vão desenrolar, em tempo, a partir dos anos 70 até aos dias de hoje (2010).

¹⁰ 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 acções 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 infraestruturas 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 Azambuja, 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”¹¹, 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 Azambuja, 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. Dedicar-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 bairro, parte de cidade, cidade e espaço metropolitano, para os grandes acontecimentos de massas.

¹¹ 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 Azambuja deverão estar diretamente ligados, à componente de recreio, lazer e consumo; reflexo do devido acompanhamento das mudanças comportamentais, que o Município de Azambuja tem prementes. Aliás, a própria população residente no interior da ARU, tem essa preocupação e sensibilidade.

A sugestão mais frequente é precisamente a recuperação do edificado existente, cerca de 32%, uma vez que a degradação de alguns imóveis é bem visível e desvaloriza o restante património. Situação que muito preocupa os residentes dos edifícios contíguos aos devolutos, pela deterioração e falta de condições de higiene que testemunham. A criação de estacionamento – é a sugestão mais premente - em 20%, inclusive alguns mencionam a introdução de parqueamento no núcleo central, e zonas de cargas e descargas para comerciantes.

A terceira sugestão referida prende-se com a qualificação do espaço urbano, com 11%, nomeadamente arranjo da calçada, melhoria dos passeios, que está igualmente ligada com a supressão dos pilaretes que aparece com a seguinte mais indicada, cerca de 9%. As restantes sugestões dividem-se em vários temas, entre estes: reforço da iluminação pública em travessas e ruas secundárias (6%); Limpeza dos logradouros dos edifícios privados (6%); Sinalização, reordenamento de trânsito e colocação de lombas (5%); Mais espaços verdes e melhoria dos existentes (4%) e Limpeza das ruas (2%).

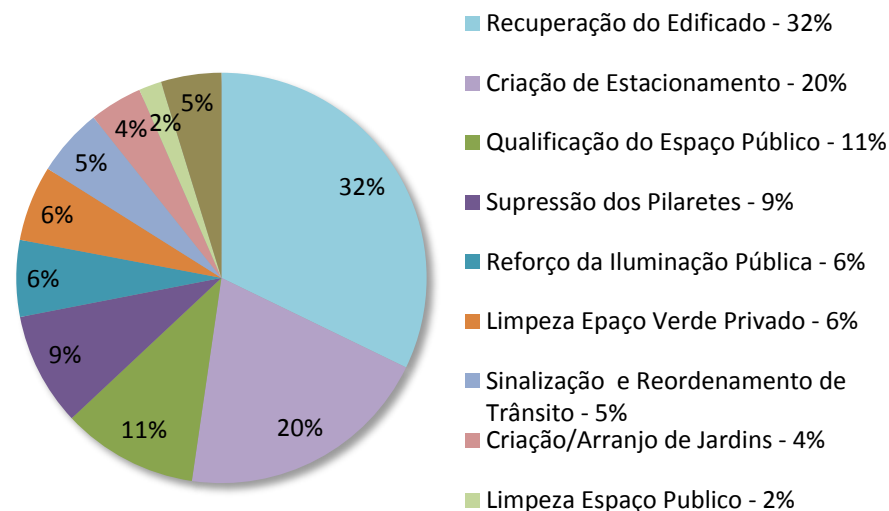


Gráfico 22. Sugestões dos residentes inquiridos

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 zona antiga de Azambuja, pode-se referir a eliminação de barreiras arquitectónicas e de barreiras visuais, a utilização de materiais neutros, reflectivos ou transparentes, 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 parte do núcleo antigo, dando-lhes unidade formal, sem os descaracterizar.

Este facto leva a que os espaços públicos intervencionados em Azambuja, 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 nocturna eficaz que assegure um elevado nível de segurança.

b) Eliminação de Barreiras Arquitectónicas

Um princípio aplicado na política de espaço público é a eliminação de barreiras arquitectónicas na reabilitação urbana. Assim na reabilitação das zonas de circulação pedonal na ARU de Azambuja, 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 percepção da vila de Azambuja e a sua visualização tem limites. Para lá de uma certa dimensão é impossível conceber o espaço e a estrutura das cidades. Criam-se então ilhas na memória e percursos referenciados, física e temporalmente, por objectos arquitectónicos ou naturais, configurações, e espaços de tempo que se demora a percorrê-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 Azambuja, devido à quase ausência de elementos arbóreos, no espaço público, 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 Azambuja, 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 objectivo principal é melhorar a imagem do núcleo antigo, 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 histórico, requalificando o espaço público.

A decisão deverá resultar de uma devida programação destes espaços, com base na adequação procura/oferta que conclua, pela requalificação dos espaços públicos urbanos (de modo a que possam desempenhar, novamente, um papel de destaque na sociabilização urbana) e criação de novos espaços.

Poder-se-á também utilizar os que possuem capacidade de adaptação a outras finalidades e funcionalidades, reconvertendo e quando possível adaptálos ao imprevisto, pois quanto mais versáteis mais atuais eles são e mais utilizados serão numa sociedade em mudança constante.

12. Conclusões Gerais quanto ao CONJUNTO URBANO

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

O processo de reabilitação da zona antiga de Azambuja pressupõe 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 Azambuja 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 Azambuja 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 33º 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 Azambuja, 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 Azambuja, 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.

12.1. 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 Azambuja 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 Azambuja, 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.

12.2. Reabilitação Integrada

O Programa Estratégico da ARU de Azambuja, 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.

12.3. 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 de Azambuja, pretende ir mais além, ampliando o conceito de **Programa Estratégico** e criando um **Programa Estratégico Integrado e Sustentado para a ARU de Azambuja.**

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



azambuja
A evolução é natural

ARU DE AZAMBUJA | OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO -MUNICÍPIO DE AZAMBUJA (de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



13. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO DE AZAMBUJA¹²

“Azambuja 2025 – Uma Estratégia com um Rio de Oportunidades” consubstancia o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja no horizonte de 2025 e resulta da análise e diagnóstico efectuada ao concelho e de um processo de participação, debate e reflexão promovido pela Câmara Municipal, que permitiu construir e consolidar as bases de uma leitura partilhada sobre os desafios e as oportunidades que se colocam ao concelho e ao seu espaço de inserção regional.

O Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja representa o resultado da reflexão técnica levada a cabo pela Augusto Mateus & Associados relativamente aos moldes e formatação da estratégia a adoptar pelo município de Azambuja até 2025.

A abordagem deste documento deixa em evidência o espírito de articulação aplicado ao longo deste processo de reflexão estratégica sobre o futuro de Azambuja, considerando aspectos que têm influenciado a formação e progresso do concelho, e aspectos relacionados com o seu posicionamento face ao País (enquanto realidade económica, social e institucional) e face à sua inserção no espaço territorial da Lezíria do Tejo.

Os principais eixos da estratégia de desenvolvimento de Azambuja, são os seguintes:

Eixo 1: Qualificação e valorização dos espaços empresariais - Território Para Trabalhar, o Eixo 2: Valorização do património cultural e natural - Território para Visitar e o **Eixo 3: Qualificação e valorização do território para a função residencial - Território para**

¹² In “Azambuja 2025 – Uma Estratégia com um Rio de Oportunidades – Estratégia de Desenvolvimento 2025 e Plano de Acção 2030”, CÂMARA MUNICIPAL DE AZAMBUJA, Agosto 2011 (cfr. Anexo 2)

Viver, para o qual a estratégia definida na presente Operação de Reabilitação Urbana para a ARU de Azambuja pretende dar resposta.

Este eixo 3, que ambiciona projectar uma percepção adequada do modelo residencial que se pretende para a Azambuja, com uma, ruralidade moderna que alie a defesa da imagem rural, calma e desafogada do concelho (garantida pela preservação os valores ambientais e paisagísticos, pelo controlo da ocupação edificada do solo e pela consolidação e qualificação das áreas urbanas), à sustentabilidade, inovação e modernidade das soluções urbanísticas e das funções complementares à função residencial – equipamentos colectivos e projecto educativo, serviços, comércio, etc.

O crescimento populacional que resulta da componente migratória, a dinâmica urbanística, a importância dos fluxos pendulares, a localização na fronteira da AML e a existência de boas acessibilidades rodo e ferroviárias, contribuem para a atractividade de Azambuja. O concelho conseguiu manter-se, com algumas excepções, relativamente à margem do processo de suburbanização que, varreu concelhos vizinhos, conservando na actualidade uma paisagem desafogada e rural aliada a aglomerados urbanos interessantes e com uma escala humana e confortável. Estes aspectos são atributos importantes na promoção da residencialidade e da visitação.

O planeamento estratégico estabelece linhas de objectivos para o território, que devem ser transpostas para os instrumentos aplicáveis de planeamento e gestão do território.

O Plano Director Municipal é, por excelência, o instrumento com capacidade para introduzir, quer as medidas orientadoras dos objectivos que se pretendem atingir, quer as medidas limitativas dos eventuais tendências que se pretendam contrariar.

Decorreram já 17 anos desde a publicação do principal instrumento de planeamento e gestão do território do município. Publicado em 1995, o Plano Director Municipal está

desatualizado, quer no que se refere aos dados utilizados (recorre a dados anteriores aos Censos de 1991 e aos resultados provisórios deste recenseamento, corrigidos posteriormente), quer do ponto de vista conceptual e de conformidade com os actuais regimes jurídicos.

Por outro lado, embora dois dos principais objectivos estratégicos do PDM fossem os de contrariar processos de suburbanização, promovendo a consolidação e qualificação dos aglomerados e valorizando a atractividade residencial, e promover a preservação das potencialidades agrícolas, dos valores ambientais e as características rurais do concelho, o Plano Director Municipal permite um nível de densificação e opções de ocupação pouco consentâneos com estes propósitos (veja-se que, apesar dos espaços urbanos e urbanizáveis definidos na Proposta de Ordenamento representarem cerca de 4% da área do concelho, a área edificada corresponde a efectivamente 10% do território municipal) – soluções como habitação colectiva e bifamiliar, interditas apenas em núcleos de Classe E; densidades habitacionais um pouco elevadas; utilizações e parâmetros aplicáveis a espaços agrícolas não integrados em RAN (nomeadamente no que se refere a habitação unifamiliar) promotores da dispersão da edificação em espaço rural, designadamente porque não é imposto um limite mínimo à área da parcela; são exemplos de questões que importa considerar e rever na revisão do PDM de Azambuja.

O desafio que se coloca à Azambuja é então o de criar condições que lhe permitam cativar e acolher novos habitantes, seja em áreas urbanas ou 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 activo e com qualidade. É vital promover a revisão do Plano Director Municipal, 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.

13.1. A relação entre o Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja 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 Azambuja, combinando as intervenções previstas no âmbito dos Eixo 1 e 2 do “Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja” 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 vectores explicativos da qualidade de vida: a atractividade induzida por um território que oferece a percepção de que o estilo de vida urbano interage facilmente com o meio natural envolvente, e a atractividade 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 prover e o dimensionamento e programação de equipamentos.

A existência de um ambiente descongestionado, a 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 colectiva, são factores que pesam na decisão de fixar residência.

Facilmente se percepção o ciclo virtuoso que se estabelece quando um território oferece um mercado de trabalho com opções de emprego e um modelo residencial atractivo (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

vectores de modernidade e urbanidade exigidos pelos conceitos modernos de vivência.

Vejamos alguns dos objectivos associados à Dimensão do Território “para Viver” (Eixo 3) a que a estratégia definida para a ARU de Azambuja pretende dar resposta:

OBJECTIVOS ASSOCIADOS À DIMENSÃO DO TERRITÓRIO “PARA VIVER” (EIXO 3)

1. Posicionamento adequado da oferta de habitação (conceito de produto imobiliário - tipologia habitacional, índices e parâmetros urbanísticos, preço, acesso a equipamentos de utilização colectiva, ao emprego, a serviços e funções centrais, etc.) numa aposta em dimensões múltiplas do sector residencial (residência permanente, segunda residência,) tirando partido do posicionamento na rede urbana regional, da proximidade a Lisboa e equacionando soluções direccionadas:

- a) Para população jovem-adulta altamente qualificada que aqui queira constituir família;
- b) Para o segmento populacional no final da sua vida activa e no início da reforma, atraído maioritariamente por um modelo residencial de segunda habitação (que eventualmente pode tornar-se permanente), tranquilo, qualificado e que permita um acesso facilitado a serviços, equipamentos e utilidades que respondam às necessidades desta população (serviços de proximidade e domiciliários, transportes, cuidados de saúde, actividades de recreio e lazer).

2. Elaboração e revisão dos instrumentos de planeamento urbanístico com vista a garantir a preservação dos valores ambientais e paisagísticos, a evitar a dispersão da ocupação edificada do solo, a promover a consolidação e a qualificação das áreas urbanas garantindo uma melhor integração e articulação dos diversos espaços no interior dos perímetros urbanos e a ajustar a intensidade de uso de solo às características e vocação do território:

- a) potenciar a implantação de conceitos diferenciados de habitação.

3. Regeneração e revitalização urbana, particularmente no que se refere aos centros urbanos antigos dos aglomerados, promovendo não só a reabilitação do edificado, mas também a adequação da malha e dos espaços de circulação, a implementação de equipamento urbano, a qualificação dos espaços verdes e de estadia, a adequação da oferta de equipamentos colectivos e serviços, a valorização do património cultural e construído e a dinamização do comércio local.

Para além dos eixos da Estratégia de desenvolvimento, o Plano de Acção agrega ainda um conjunto de projectos que, no seu conjunto, permitem dar corpo à visão, aos objectivos e à estratégia de desenvolvimento definida para o concelho de Azambuja no horizonte de 2025.

Um dos projectos identificados, prende-se com a “Regeneração Urbana da Zona Antiga da Vila de Azambuja”, de prioridade máxima (★★★★★) e a concretizar no horizonte temporal 2013-2015.

| Regeneração urbana da Zona Antiga da Vila de Azambuja | | B.04 | B |
|---|------------------------------------|--|--|
| Localização | Promotor | Prioridade | Área de influência |
| Concelho de Azambuja / Freguesia de Azambuja | Câmara Municipal | ★★★★★ | Local inserido na rede Regional |
| | Outras entidades/ parceiros | Horizonte temporal | Custo Estimado |
| | IHRU, CCDR, IGESPAR, Etc. | 2013-2015 | €€€ |
| Descrição: | | Fotos: | |
| <p>A malha urbana de traçado orgânico e os edifícios de arquitectura tradicional conferem ao centro histórico de Azambuja um carácter intimista, complementado pela monumentalidade da Praça do Município, com o pelourinho Manuelino e a Igreja Matriz, do edifício da Misericórdia e de algumas casas senhoriais. Este projecto parte da definição de uma Área de Reabilitação Urbana, de acordo com a proposta integradora da Câmara Municipal, tem por objectivos fundamentais: (1) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados e reabilitar o tecido urbano degradado ou em degradação, em respeito pela escala e volumetria do tecido edificado; (2) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural e afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; (3) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos públicos de utilização colectiva; 'Trazer' a Lezíria para dentro da área urbana, através de alinhamentos arbóreos, de espaços verdes e de estadia e da reintrodução / reinvenção de soluções promotoras da permeabilidade da malha; (4) Promover a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; Neste sentido, há ainda que assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; (5) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, e habitação; (6) Promover a melhoria geral da mobilidade e das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; (7) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e utilizar tecnologias 'verdes' e soluções sustentáveis de infra-estruturas e equipamentos, e na gestão urbana.</p> | |  | |
| Resultados, Impacto e Sustentabilidade do Projecto | | | |
| Eliminação de dissonâncias no edificado e problemas relacionados com a conservação e salubridade, valorização do edificado e dos espaços de estadia e circulação, aumento da capitação de áreas verdes, atenuação de barreiras arquitectónicas, criação de regras para regulação de intervenções no edificado; regeneração sócio-económica do espaço urbano; acréscimo da eficiência energética e sustentabilidade dos espaços; etc. | | | |
| Financiamento | | Contributo para outros eixos | |
| Fontes | Peso | A | C |
| Público – Administração Local | ⊖ | ■ | ■ |
| Público – Administração Central | ⊖ | | |
| Comunitário | ⊖ | | |
| | | D | |
| | | ■ | |
| | | | Valorização e regeneração urbanística e sócio-económica do espaço; Eficiência energética e sustentabilidade; Valorização patrimonial; etc. |

Fonte: Ficha de projecto que compõe o Plano de Acção do “Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja”

13.2. Análise S.W.O.T.

Neste ponto, pretendemos abordar os dados recolhidos no diagnóstico efetuado na ARU de Azambuja, o que permite uma articulação das dimensões e compreensão integrada dos problemas e dos recursos existentes. Uma abordagem exclusivamente sectorial dificulta uma visão integrada e pode diluir problemáticas específicas.

A análise detalhada das informações recolhidas a partir dos levantamentos e dos inquéritos efetuados a residentes, foi sintetizada nas grandes linhas de força da matriz S.W.O.T. (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats), tendo por base o documento “Azambuja 2025: uma estratégia com um rio de oportunidades” da autoria de Augusto Mateus & Associados.

As Forças e Fraquezas correspondem aos pontos positivos e negativos, e referem-se à situação presente e à realidade interna do concelho. Ressalva-se que alguns dos aspetos identificados como Forças, ainda não existem no local. A dinâmica que cada um deles poderá proporcionar, aconselha-nos a considerá-los neste conjunto de pontos positivos.

As Oportunidades e Ameaças referem-se a dinâmicas externas, que podem afetar ou vir a afetar positiva e negativamente o contexto em análise.

A utilização desta técnica contribuiu para organizar o diagnóstico, antecipando alguns fatores que poderão ser condicionantes da situação atual.

| | Forças para atingir o objetivo | Fraquezas para atingir o objetivo |
|-------------------------|--|---|
| Fatores Internos | <ul style="list-style-type: none"> - Proximidade à AML/Lisboa - principal pólo de emprego do País e maior mercado de consumo – e posicionamento estratégico junto a importantes vias de comunicação (A1/IP1-A2, A1/IP1-A23, A10/A13-A6, A15, IC2, ...); - Enquadramento estratégico do concelho nos instrumentos de planeamento de nível superior e supra-municipal (Arco Metropolitano de Lisboa, “Porta Norte de Lisboa”); - Integração do concelho numa região de Convergência (NUTS II Alentejo), que confere maiores possibilidades de acesso a fundos comunitários do que se se mantivesse a anterior inserção da Lezíria do Tejo (e de Azambuja, por inerência) na NUTS II Lisboa (região em objectivo Competitividade Regional e Emprego); - Excelente posicionamento de Azambuja face à procura no sector logístico e industrial; - Existência de dinâmica económica e empresarial, criadora de postos de trabalho – Azambuja é receptor líquido de mão-de-obra. - Actividade agrícola com boa produtividade; - Beleza natural e valor ecológico do Estuário do Tejo e dos vales aluvionares; - Crescimento populacional associado ao dinamismo económico e à atractividade residencial do concelho; - Evolução positiva em matéria de equipamentos colectivos e taxas de cobertura satisfatórias e Existência de associativismo e estruturas comunitárias com serviços de apoio à escala local; - Existência de património edificado relevante; - Crescimento do turismo residencial e residências secundárias (entre 1991 e 2001, os alojamentos para uso sazonal ou secundário aumentaram 9%); - Existência de uma rede urbana polinucleada. - Existência de diversos PMOT em elaboração; - Existência de uma campanha de promoção do concelho. | <ul style="list-style-type: none"> - Existência de importantes constrangimentos ao nível das acessibilidades relevantes para o sector logístico e desconsideração da área logística de Azambuja no „Portugal Logístico; - Existência de um tecido produtivo atomizado e de carências em termos de espaços infraestruturados e qualificados para implantação de PME; - Empreendedorismo empresarial pouco expressivo e baixos níveis de inovação e de ligação ao sistema de ensino e investigação; - Dificuldades de concertação entre possíveis parceiros; - Fraca projecção exterior do concelho; - Atravessamento do concelho por importantes Espaços-Canal que condicionam o ordenamento do território; - Existência de constrangimentos decorrentes da aplicação do ^o Municipal e do seu grau de desajuste; - Persistência de importantes debilidades no que se refere à escolarização e qualificações do capital humano e falta de alternativas de progressão curricular dos alunos adequadas às necessidades da estrutura económica local e regional; - Relevante nível de envelhecimento da população e Isolamento e dependência de idosos, particularmente no Alto Concelho; - Abandono das áreas rurais, particularmente no Alto Concelho; - Crescimento urbano recente difuso e pouco estruturado, que contribuí para a desestruturação da actividade agrícola e para o abandono das áreas centrais dos aglomerados; - Existência de debilidades ao nível da integração e intensidade na oferta de transportes públicos; - Necessidade de reforçar e qualificar algumas redes de equipamentos e de diversificar a oferta; - Fraco dinamismo do mercado imobiliário. |
| Fatores Externos | <ul style="list-style-type: none"> - Crescimento populacional associado à capacidade de atracção de população e à criação de emprego; - Planos e projectos para criação, ampliação e qualificação de espaços para implantação de novas actividades económicas; - Localização numa região elegível no âmbito do objectivo de convergência (2007-2013), criando condições para a localização preferencial de actividades económicas e infraestruturas da área de influência de Lisboa; - Presença no concelho de importantes empresas e operadores logísticos, ligados à inovação e ao mercado; - Existência de fortes potencialidades ao nível das actividades associadas ao sector primário e aos recursos endógenos; - Crescente consciência ambiental e de valorização paisagística, associada à importância biofísica, beleza natural e potencialidades turísticas da Frente Tejo e da Lezíria, dos vales aluvionares e do Alto Concelho; - Polis Tejo; - Marketing territorial direccionado para a projecção de uma imagem coerente do concelho, valorizadora da sua baixa densidade de | <ul style="list-style-type: none"> - Incapacidade em qualificar espaços logísticos e empresariais que possam competir com as novas plataformas logísticas existentes no País; - Especialização nos serviços pessoais e empresariais de menor produtividade, associados a fenómenos de deslocalização do centro da AML; - Incapacidade em criar sinergias entre os operadores e empresas de maior dimensão e a estrutura empresarial local; - Concentração do investimento na sede de concelho e em algumas áreas do concelho, contribuindo para a perda de atractividade relativa dos aglomerados rurais e seu despovoamento; - Ocupação das margens ribeirinhas e zonas inundáveis; - Risco de suburbanização; - Dispersão da ocupação edificada do solo pelas zonas rurais com a consequente degradação da paisagem, ocupação de áreas agrícolas e criação de dificuldades acrescidas à implementação de um sistema de transportes públicos sustentável; - Forte dependência relativamente ao transporte individual; - Agravamento da tendência de envelhecimento da população; - Abandono das áreas rurais (despovoamento, risco de incêndio, degradação do território); |

| | |
|---|---|
| <p>ocupação;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existência de aglomerados urbanos com valor de conjunto e de projectos para sua valorização e regeneração urbana; - Existência de projectos e planos para expansão planeada dos aglomerados urbanos; - Plano Estratégico da linha do Oeste, em que Azambuja pode posicionar-se como possível solução na ligação a Lisboa. | <ul style="list-style-type: none"> - Incapacidade em qualificar e povoar os núcleos antigos dos aglomerados urbanos; - Incapacidade em integrar e desenvolver produtos turísticos de excelência em rede com outros municípios que permitam promover os valores turísticos únicos do concelho e da sua envolvente; - Incapacidade em mobilizar os investidores turísticos para se aliarem como parceiros na construção de um caminho comum. |
|---|---|

ARU DE AZAMBUJA | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

(de acordo com a alínea a) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



14.

DA NECESSIDADE DE CRIAR UMA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

As necessidades de renovação e revitalização na zona antiga de Azambuja, 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 Azambuja 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 de Azambuja 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 vila de Azambuja, 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 zona antiga de Azambuja, considera alguns conceitos distintos que surgem em 4 moldes já definidos:**

14.1. REABILITAÇÃO da zona antiga de Azambuja

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 restauro estrito 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 zona antiga de Azambuja 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”.¹³

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 zona antiga de Azambuja é assumida pelo Município 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.

¹³ Arqº Alcino Soutinho in 2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana, 1998:48

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 zona antiga de Azambuja, 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 zona antiga de Azambuja 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.**

14.2. RENOVAÇÃO da zona antiga de Azambuja

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 zona antiga de Azambuja será sempre cirúrgica e quando a reabilitação não for a solução para os problemas encontrados.

14.3. REQUALIFICAÇÃO da zona antiga de Azambuja

A vontade na criação da ARU da zona antiga de Azambuja 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 desta zona da vila de Azambuja (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.

14.4. REVITALIZAÇÃO URBANA da zona antiga de Azambuja

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 de Azambuja. Tal consiste:

- na atração 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 zona antiga de Azambuja 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 Azambuja.

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

- **dimensões de intervenção;**
- **funções urbanas;**
- **habitantes;**
- **novas funcionalidades;**
- **parceiros e recursos.**

Nesse contexto, a revitalização da zona antiga de Azambuja 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 Azambuja, ficará sujeita 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 atores 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 Azambuja 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.



ARU DE AZAMBUJA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

(de acordo com a alínea d) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



15. PROJETOS ESTRATÉGICOS E ESTRUTURANTES 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 de Azambuja tenha decidido conceber o presente Programa Estratégico.

A Câmara Municipal de Azambuja 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 Azambuja. São os seguintes:

1. Criação de Bolsas de Arrendamento Urbano (por iniciativa pública e privada);
2. Criação de dois Parques de Estacionamento tarifados a Nascente e a Poente da estação de caminho-de-ferro.

ARU DE AZAMBUJA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO



15.1. CRIAÇÃO DE UMA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

15.1.2. por iniciativa Pública e Privada

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a zona antiga de Azambuja, 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 respectivos 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 de Azambuja 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 Azambuja 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, perspectivando 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 de Azambuja, atualmente em revisão.

Atenta a sua dimensão eminentemente estratégica, a Câmara Municipal de Azambuja ficará finalmente dotada de um documento que lhe permitirá defender a sua posição – consolidada e compreensiva – não possibilitando que o seu núcleo 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 de Azambuja.

Nestes termos, o município (em articulação com os proprietários) irá desenhar modelos de ordenamento enquadrantes da nova realidade urbana - como facto de desenvolvimento e de criação 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 perspectiva 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 zona antiga de Azambuja, 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...

15.2. 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.?

15.2.1. Análise a partir do rendimento das famílias¹⁴

Em 2011, vivem em Portugal 10,56 milhões de pessoas organizadas em 3,65 milhões de agregados. O parque residencial é de 5,8 milhões de habitações das quais 68,2% são ocupadas como residências habituais e as restantes 18,3% correspondem a segundas residências ou estão desocupadas.

Mais de 73,5% dos agregados familiares vivem em habitações próprias, 19,7% em habitações de aluguer e 4% em habitações cedidas. **No caso da ARU de Azambuja a relação de valores aproxima-se da tendência Nacional, sendo 81% habitações próprias e 19% 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,**

¹⁴ 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

apenas 40% das famílias têm de pagar custos de compra ou de arrendamento enquanto que a média europeia é de 60%.

Numa população como a da zona antiga de Azambuja, 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.

15.2.2. Análise a partir do preço da oferta¹⁵:

Acessibilidade ao mercado

A concretização de uma política de habitação para a ARU de Azambuja, 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 de Azambuja, a criação de uma bolsa de arrendamento urbano (estratégia transversal aos 9 municípios que a integram) cumprindo as seguintes princípios:

¹⁵ 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

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 de Azambuja, 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 Azambuja, 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 uma Sociedade 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 pressuposto já se encontram identificados dentro da Área de Reabilitação Urbana de Azambuja, **26 edifícios** (desocupados e devolutos) e **7 edifícios** (desocupados com proprietários já interessados em reabilitar e colocar em arrendamento), 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, na qual poderá ter a participação da entidade gestora da ARU de Azambuja (Município de Azambuja).

A qualquer momento poderão ser integrados outros, caso os proprietários demonstrem interesse em participar nesta Bolsa de Arrendamento.

MODELO 2

Mecanismo de Investimento Colectivo destinado a Arrendamento Urbano

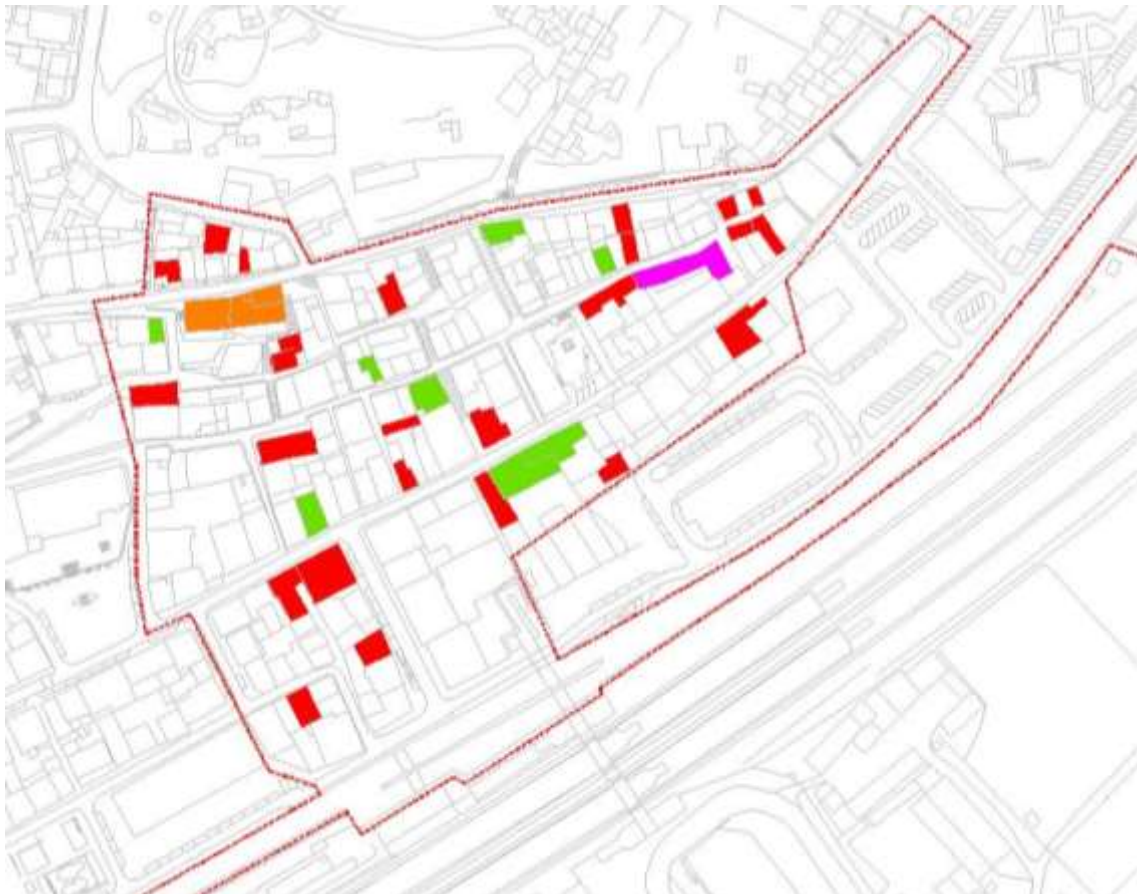
Serão criados pela LT-SRU e Município de Azambuja mecanismos de investimento colectivo aos quais os proprietários interessados poderão recorrer, de modo a verem reabilitados os seus imóveis, cuja finalidade será sempre o arrendamento urbano.

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 efectuada por diversas vias, consoante seja a solução adoptada para o financiamento:

- caso exista a possibilidade de financiamento directo de imóveis privados, o município ou a entidade gestora poderão organizar o sistema colectivo tendo em vista a optimização 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 **4 cenários** (localizados na planta em baixo), 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.



Desenho 6. Localização dos 4 cenários possíveis para Bolsa de Arrendamento

- CENÁRIO 1 – imóveis desocupados e/ou devolutos de propriedade privada
- CENÁRIO 2 – imóveis de propriedade privada, cujos proprietários demonstraram interesse em reabilitar
- CENÁRIO 3 – edifício da Santa Casa da Misericórdia de Azambuja
- CENÁRIO 4 – edifício propriedade da Câmara Municipal de Azambuja

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 Azambuja, existem **26 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 4 104,29 m², ficando a sua reabilitação a cargo do Fundo de Investimento Imobiliário, salvaguardando-se o facto dos proprietários que participarem no mesmo com a entrada do seu imóvel como participação, 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 respectivo Nível de Intervenção, constatamos que apenas 4 edifícios necessitam de obras de contenção de fachada e construção de um interior novo, 3 edifícios necessitam de obras de intervenção mais significativa com manutenção de fachadas e interior, 4 edifícios terão obras de intervenção ligeira e 3 edifícios não necessitam de qualquer tipo de intervenção.

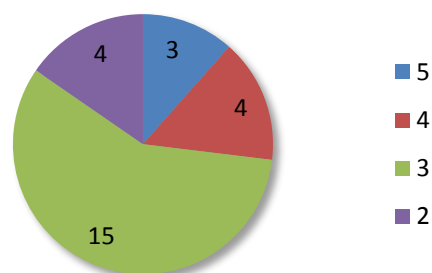


Gráfico 23. Níveis de Intervenção por edifício desocupado, devoluto e em ruína a afetar à bolsa de arrendamento

Deste modo e, para os **26 edifícios** identificados no interior da ARU, consegue-se afectar à Bolsa de Arrendamento, as seguintes tipologias e n.º de fogos:

| n.º de Edifícios | Tipologia | n.º de fogos |
|------------------|--------------|--------------|
| 26 | T1 | 15 |
| | T2 | 9 |
| | T3 | 7 |
| | T4 | 1 |
| | TOTAL | 32 |

Assim, conseguem-se disponibilizar 32 fogos com capacidade máxima de alojamento para 80 habitantes.

CENÁRIO 2

Imóveis de propriedade privada

(cujos proprietários demonstraram interesse em disponibilizar os seus imóveis em arrendamento)

Durante o período de levantamento efectuado aos edifícios que integram a ARU de Azambuja, alguns dos proprietários, demonstraram interesse em reabilitar os seus imóveis e colocar os mesmos em mercado de arrendamento. Foram assim, identificados **7 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 1 621,87 m², podendo neste caso, também ficar a sua reabilitação a cargo do Fundo de Investimento Imobiliário e seguindo o mesmo modelo descrito no Cenário 1.

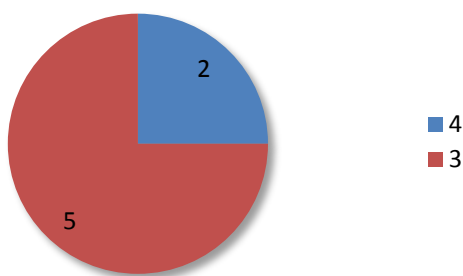


Gráfico 24. Níveis de Intervenção (3 e 4) por edifício desocupado, devoluto e em ruína a afetar à bolsa de arrendamento

Também neste caso foi considerando o estado de conservação inicial dos imóveis (já identificados no interior da ARU) e tendo-lhes sido atribuído o respectivo Nível de Intervenção, constatamos que apenas 5 edifícios necessitam de obras de intervenção mais significativa com manutenção de fachadas e interior e 2 edifícios terão apenas obras de intervenção ligeira.

Deste modo e, para os **7 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 |
|------------------|--------------|--------------|
| 7 | T1 | 6 |
| | T2 | 11 |
| | TOTAL | 17 |

Assim, conseguem-se disponibilizar 17 fogos com capacidade máxima de alojamento para 56 habitantes.



CENÁRIO 3
Imóvel propriedade da Santa Casa da Misericórdia
 (projecto em parceria com a Câmara Municipal de Azambuja)

Ao propor-se a criação de uma “Bolsa de Arrendamento”, que se traduz num mecanismo de investimento em imóveis para arrendamento a ser gerido pelo município ou pela entidade gestora, surge a possibilidade de o imóvel propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Azambuja (antigo Hospital da Misericórdia), ser colocado na referida bolsa, através de um mecanismo de investimento colectivo, tendo em vista a sua reabilitação. Os custos dessa operação serão recuperados por via da sua rentabilização por via do arrendamento. Este mecanismo permitirá o acesso a financiamentos estatais do IHRU.

Com a adaptação do edifício, disponibilizam-se 4 fogos com capacidade máxima para alojar 10 habitantes.

| n.º de Edifícios | Tipologia | n.º de fogos |
|------------------|--------------|--------------|
| 1 | T1 | 3 |
| | T2 | 1 |
| | TOTAL | 4 |



CENÁRIO 4

Imóvel propriedade da Câmara Municipal de Azambuja

(projecto âncora a colocar na Bolsa de Arrendamento)

Considerando que estão previstas verbas a disponibilizar pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) através do Banco Europeu de Investimento (BEI) que, obrigatoriamente, deverão ser afectadas à reabilitação de imóveis de propriedade pública, para disponibilizar em arrendamento urbano;

e

considerando que, o Município de Azambuja dispõe de 1 imóvel no interior da ARU, propõe-se que o mesmo seja a âncora para a constituição de uma Bolsa direccionada para a vertente da reabilitação e arrendamento urbano a preços regulados.

| n.º de Edifícios | Tipologia | n.º de fogos |
|-------------------------|------------------|---------------------|
| 1 | T1 | 4 |
| | T2 | 1 |
| | TOTAL | 5 |

Conclusão

Numa perspectiva optimista, consegue-se com a implementação destes 4 cenários, a introdução de uma carga máxima de **158 novos habitantes** na zona antiga de Azambuja.

ARU DE AZAMBUJA | PROJETOS ESTRATÉGICOS DE INTERVENÇÃO

PARQUES DE ESTACIONAMENTO TARIFADOS

(junto à Estação de Caminho-de-Ferro)



16. Parques de Estacionamento Tarifados

Na sequência do reordenamento urbano da Vila de Azambuja, constituído por seis fases do programa Polis, que teve como objectivo reordenar o espaço, criando mais infra-estruturas viárias, espaços verdes, passeios e estacionamento, entre outros, que outrora eram espaços degradados e envelhecidos, alguns quase baldios em que os automóveis circulavam e estacionavam de forma desorganizada, e considerando a existência da estação ferroviária com ligação a diversos pontos importantes, como a ligação à Capital, da Estrada Nacional n.º 3 e do futuro interface, surge a necessidade de serem criadas zonas de estacionamento que permitam aos habitantes no Município e em concelhos vizinhos, deslocarem-se através de meios de transporte alternativos com segurança e comodidade.



Desenho 4. Localização dos 2 parques de estacionamento – a Nascente e a Poente

Estes espaços dotados de percursos até ao interior da Vila e aos meios de transporte disponíveis têm como objectivo permitir uma resposta mais eficaz, económica e segura às exigências de espaço público e melhorar a qualidade de vida da população local.

Este estacionamento será construído em terrenos de propriedade da Câmara Municipal de Azambuja e, em princípio, dado a explorar.

O **parque nascente** da vila, localiza-se junto à estação de caminhos-de-ferro e confina com a Estrada Nacional n.º 3, encontrando-se inserido num terreno de 10 650 m², este terreno não apresenta quaisquer construções, no entanto, é atravessado pelas condutas da EPAL, sendo necessário manter uma área de segurança que restringe a utilização do terreno para os **9 670 m²**.

O **parque poente** da vila, localiza-se também junto à estação de caminhos-de-ferro e confina também ele com a Estrada Nacional n.º 3, e insere-se num terreno com área de 15 900 m², não apresentando quaisquer construções, no entanto, é também atravessado pelas condutas da EPAL, sendo necessário manter uma área de segurança que restringe a utilização do terreno para os **8.420 m²**.

O número de lugares de estacionamento no parque estão assim distribuídos:

- a) Parque Nascente: 299 automóveis ligeiros, 2 autocarros, 3 reservados a condutores com mobilidade condicionada e 5 motociclos.**
- b) Parque Poente: 436 automóveis ligeiros e 4 reservados a condutores com mobilidade condicionada.**

ARU DE AZAMBUJA | 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)



17. CUSTOS 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 respectivos 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)/ m ² |
|----------------------|--|
| 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 9 298 070,50 € (nove milhões, duzentos e noventa e oito mil, setenta euros e cinquenta cêntimos), cuja responsabilidade é dos respectivos 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 1 do presente Programa Estratégico.

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

| Edifício / SIG | Quarteirão | Custos Totais |
|----------------|------------|---------------------|
| 1103_4003_1 | Q1 | 61.705,00 € |
| 1103_4003_2 | | - € |
| 1103_4003_6 | | 29.750,00 € |
| 1103_4003_7 | | 20.663,50 € |
| 1103_4003_8 | | 39.558,00 € |
| 1103_4003_9 | | 73.212,00 € |
| 1103_4003_10 | | 38.076,50 € |
| 1103_4003_19 | | 81.780,00 € |
| 1103_4003_20 | | 22.750,00 € |
| 1103_4005_2 | | 21.000,00 € |
| 1103_4007_7 | | 54.540,00 € |
| 1103_4007_11 | | 50.057,00 € |
| 1103_4007_12 | | 44.751,00 € |
| TOTAL | | 537.843,00 € |
| 1103_4003_11 | Q2 | 18.970,50 € |
| 1103_4003_13 | | 31.346,00 € |
| 1103_4003_14 | | 36.522,00 € |
| 1103_4003_15 | | 45.453,00 € |
| 1103_4003_16 | | 26.712,00 € |
| 1103_4007_3 | | 38.736,00 € |
| 1103_4007_6 | | 51.119,00 € |
| 1103_4008_4 | | 18.042,50 € |
| 1103_4008_5 | | 131.044,50 € |
| 1103_4008_6 | | 100.782,50 € |
| 1103_4008_9 | | 101.520,00 € |
| 1103_4010_1 | | - € |
| 1103_4010_2 | | 18.091,50 € |
| TOTAL | | 618.339,50 € |
| 1103_4007_1 | Q3 | 129.125,50 € |
| 1103_4007_2 | | 201.526,50 € |

| | | | |
|--------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1103_4007_4 | | 198.039,00 € | |
| 1103_4007_9 | | 137.298,00 € | |
| 1103_4008_10 | | 29.382,50 € | |
| 1103_4008_37 | | 20.429,50 € | |
| 1103_4008_38 | | 10.853,50 € | |
| 1103_4008_39 | | 8.841,00 € | |
| 1103_4052_1 | | 437.138,00 € | |
| TOTAL | | 1.172.633,50 € | |
| 1103_4008_14 | Q4 | 166.992,00 € | |
| 1103_4008_15 | | 238.115,50 € | |
| 1103_4008_18 | | 122.017,00 € | |
| 1103_4008_19 | | 54.460,00 € | |
| 1103_4008_20 | | - € | |
| 1103_4008_21 | | 45.468,00 € | |
| 1103_4008_22 | | - € | |
| 1103_4008_25 | | 16.357,50 € | |
| 1103_4008_26 | | 101.724,00 € | |
| 1103_4008_27 | | - € | |
| 1103_4008_28 | | 12.960,00 € | |
| 1103_9062_1 | | 24.731,00 € | |
| TOTAL | | | 782.825,00 € |
| 1103_4008_17 | | Q5 | 88.161,00 € |
| 1103_4008_23 | obra | | |
| 1103_4008_24 | 17.385,00 € | | |
| 1103_4008_29 | 318.808,00 € | | |
| 1103_4015_1 | 10.597,50 € | | |
| 1103_4015_2 | 19.442,50 € | | |
| 1103_4015_3 | 31.416,00 € | | |
| 1103_4015_12 | 86.884,00 € | | |
| TOTAL | | 572.694,00 € | |
| 1103_4012_23 | Q6 | 14.271,00 € | |
| 1103_4012_24 | | 15.046,50 € | |
| 1103_4012_25 | | 35.266,00 € | |
| 1103_4012_26 | | 24.972,00 € | |
| 1103_4012_29 | | 7.486,50 € | |
| 1103_4012_30 | | 15.705,00 € | |
| 1103_4012_33 | | 39.924,50 € | |
| 1103_4012_34 | | 86.293,50 € | |
| 1103_4014_3 | | 16.114,50 € | |
| 1103_4019_3 | | 34.009,50 € | |
| 1103_4019_23 | | 59.576,50 € | |

| | | |
|--------------|-----------|-----------------------|
| 1103_4024_2 | | 21.088,50 € |
| 1103_4024_3 | | 46.354,00 € |
| 1103_4024_4 | | 22.582,00 € |
| 1103_4024_5 | | 26.274,00 € |
| 1103_4024_6 | | 15.835,50 € |
| 1103_4024_7 | | 7.125,00 € |
| 1103_4024_9 | | 14.378,00 € |
| 1103_4024_10 | | 8.817,00 € |
| 1103_4024_11 | | 10.248,00 € |
| 1103_4024_12 | | 19.582,50 € |
| 1103_4024_13 | | 22.684,50 € |
| 1103_4024_14 | | 17.620,50 € |
| 1103_4024_15 | | 14.508,00 € |
| 1103_4025_2 | | 20.277,00 € |
| TOTAL | | 616.040,00 € |
| 1103_4012_1 | | 94.236,00 € |
| 1103_4012_13 | | 58.395,00 € |
| 1103_4012_14 | | 27.201,00 € |
| 1103_4012_16 | | 35.203,50 € |
| 1103_4012_18 | | 64.893,50 € |
| 1103_4012_19 | | 21.564,00 € |
| 1103_4012_21 | | 247.044,00 € |
| 1103_4019_29 | | 162.064,00 € |
| 1103_4019_30 | | 13.989,50 € |
| 1103_4019_31 | | 39.970,00 € |
| 1103_40231 | Q7 | 27.318,00 € |
| 1103_4023_2 | | 2.679,00 € |
| 1103_4023_3 | | 47.789,00 € |
| 1103_4024_1 | | 57.681,00 € |
| 1103_4025_1 | | 22.911,00 € |
| 1103_4025_3 | | 7.658,00 € |
| 1103_40293 | | 66.461,50 € |
| 1103_4029_4 | | 27.642,00 € |
| 1103_4029_5 | | 28.782,00 € |
| 1103-4029_6 | | 28.210,00 € |
| 1103_4035_1 | | 14.310,00 € |
| TOTAL | | 1.096.002,00 € |
| 1103_4008_1 | | 84.203,00 € |
| 1103_4008_2 | Q8 | 71.312,50 € |
| 1103_4008_3 | | 114.261,00 € |
| 1103_4008_8 | | 61.992,00 € |

| | | |
|--------------|------------|-----------------------|
| 1103_4009_1 | | 26.478,00 € |
| 1103_4009_2 | | 266.280,00 € |
| 1103_4011_1 | | 68.117,00 € |
| 1103_4011_5 | | 17.531,50 € |
| 1103_4012_15 | | 15.431,50 € |
| 1103_4012_20 | | 62.191,50 € |
| 1103_4012_22 | | 46.893,00 € |
| 1103_4020_4 | | 25.836,00 € |
| 1103_4022_1 | | 183.725,50 € |
| 1103_4022_2 | | 81.165,00 € |
| 1103_4022_7 | | 60.057,00 € |
| TOTAL | | 1.185.474,50 € |
| 1103_4008_16 | | 60.820,50 € |
| 1103-4008_40 | | 91.759,50 € |
| 1103_4011_2 | | 57.946,00 € |
| 1103_4012_27 | | 46.920,00 € |
| 1103_4012_28 | | 39.726,00 € |
| 1103_4012_31 | | 78.554,00 € |
| 1103_4012_39 | | 22.739,50 € |
| 1103_4013_1 | | 78.537,00 € |
| 1103_4013_2 | | 40.859,00 € |
| 1103_4013_3 | Q9 | 54.397,00 € |
| 1103_4013_4 | | 30.651,00 € |
| 1103_4013_5 | | 8.316,00 € |
| 1103_4013_6 | | 123.408,00 € |
| 1103_4013_7 | | 47.436,00 € |
| 1103_4014_1 | | 87.384,00 € |
| 1103_4014_2 | | 41.619,00 € |
| 1103_4026_1 | | 17.538,50 € |
| 1103_4026_2 | | 18.203,50 € |
| 1103_4026_3 | | 35.445,00 € |
| TOTAL | | 982.259,50 € |
| 1103_4019_24 | | 20.220,00 € |
| 1103_4019_25 | | 22.673,00 € |
| 1103_4019_26 | | 9.663,50 € |
| 1103_4019_32 | | 20.457,00 € |
| 1103_4019_33 | Q10 | 6.907,50 € |
| 1103_4019_34 | | - € |
| 1103_4019_43 | | - € |
| 1103_4036_1 | | 22.410,00 € |
| 1103_4036_2 | | obra |

| | | | |
|--------------|-------------|---------------------|---------------------|
| 1103_4036_3 | | 3.777,00 € | |
| 1103_4036_4 | | 6.747,00 € | |
| 1103_4088_7 | | 37.030,00 € | |
| 1103_4088_8 | | - € | |
| 1103_4088_9 | | 16.716,00 € | |
| 1103_4088_10 | | 11.245,50 € | |
| 1103_4088_12 | | 45.993,50 € | |
| 1103_4088_13 | | 20.044,50 € | |
| TOTAL | | 243.884,50 € | |
| 1103_4012_2 | Q11 | 14.010,00 € | |
| 1103_4012_4 | | - € | |
| 1103_4012_5 | | - € | |
| 1103_4012_6 | | - € | |
| 1103_4012_7 | | 35.622,00 € | |
| 1103_4012_9 | | 12.694,50 € | |
| 1103_4012_10 | | 29.631,00 € | |
| 1103_4012_11 | | 5.586,00 € | |
| 1103_4012_35 | | 6.943,50 € | |
| 1103_4012_36 | | 8.926,50 € | |
| 1103_4012_37 | | 10.033,50 € | |
| 1103_4012_38 | | 26.246,50 € | |
| 1103_4017_4 | | 9.592,50 € | |
| 1103_4017_5 | | 21.591,50 € | |
| 1103_4019_4 | | 52.836,00 € | |
| 1103_4019_5 | | 26.250,00 € | |
| 1103_4019_6 | | 43.736,00 € | |
| 1103_4019_7 | | 11.310,00 € | |
| 1103_4019_8 | | 45.339,00 € | |
| 1103_4019_9 | | 75.337,50 € | |
| 1103_4027_2 | | 53.795,00 € | |
| 1103_4033_1 | | 21.744,00 € | |
| 1103_4033_2 | | 37.908,50 € | |
| 1103_4033_4 | | 13.320,00 € | |
| TOTAL | | | 562.453,50 € |
| 1103_4008_33 | | Q12 | obra |
| 1103_4008_34 | - € | | |
| 1103_4008_35 | - € | | |
| 1103_4017_1 | 83.275,50 € | | |
| 1103_4017_2 | 16.968,00 € | | |
| 1103_4018_1 | 74.116,00 € | | |
| 1103_4018_2 | 15.935,50 € | | |

| | | |
|--------------|--|---------------------|
| 1103_4018_3 | | 17.892,00 € |
| 1103_4018_4 | | 13.639,50 € |
| 1103_4019_1 | | 296.415,00 € |
| 1103_4019_12 | | 40.866,00 € |
| 1103_4019_20 | | 251.076,00 € |
| 1103_4019_21 | | 117.438,00 € |
| TOTAL | | 927.621,50 € |

18. CUSTOS QUANTO À IMPLEMENTAÇÃO DA BOLSA DE ARRENDAMENTO URBANO

(para 4 cenários possíveis assentes nos 2 modelos de negócio descritos anteriormente)

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 e devolutos (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 afectar 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 EDIFICIO | Área Disponível (m ²) | Nº de Pisos | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | N. I. | Valor /m ² (€) | Custo de Obra (€) |
|--------------|-----------------------------------|--------------|----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|---------------------------|-----------------------|
| 1103_4003_10 | 108,79 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 350,00 € | 38.076,50 € |
| 1103_4007_12 | 127,86 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 44.751,00 € |
| 1103_4008_6 | 287,95 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 3 | 350,00 € | 100.782,50 € |
| 1103_4008_9 | 676,8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 4 | 150,00 € | 101.520,00 € |
| 1103_4008_14 | 278,32 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 600,00 € | 166.992,00 € |
| 1103_4008_27 | 411,66 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 5 | - € | - € |
| 1103_9062_1 | 70,66 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 24.731,00 € |
| 1103_4015_12 | 248,24 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 86.884,00 € |
| 1103_4024_6 | 105,57 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 150,00 € | 15.835,50 € |
| 1103_4023_3 | 136,54 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 3 | 350,00 € | 47.789,00 € |
| 1103_4029_4 | 46,07 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 600,00 € | 27.642,00 € |
| 1103_4029_5 | 47,97 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 600,00 € | 28.782,00 € |
| 1103_4012_20 | 177,69 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 350,00 € | 62.191,50 € |
| 1103_4011_2 | 165,56 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 57.946,00 € |
| 1103_4013_2 | 116,74 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 40.859,00 € |
| 1103_4013_5 | 55,44 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 | 150,00 € | 8.316,00 € |
| 1103_4014_2 | 277,46 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 | 150,00 € | 41.619,00 € |
| 1103_4019_25 | 64,78 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 22.673,00 € |
| 1103_4019_34 | 65,33 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 | - € | - € |
| 1103_4088_8 | 89,06 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 5 | - € | - € |
| 1103_4012_7 | 59,37 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 600,00 € | 35.622,00 € |
| 1103_4019_8 | 129,54 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 45.339,00 € |
| 1103_4017_2 | 48,48 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 16.968,00 € |
| 1103_4018_1 | 211,76 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 74.116,00 € |
| 1103_4018_2 | 45,53 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 15.935,50 € |
| 1103_4018_3 | 51,12 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 17.892,00 € |
| TOTAL | 4104,29 | ----- | 0 | 15 | 9 | 7 | 1 | -- | ----- | 1.123.262,50 € |

Logo, dos 26 edifícios (32 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais:

| SIG EDIFÍCIO | Custo de Obra (€) | Rendimento Mensal (€) | Rendimento Anual (€) |
|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1103_4003_10 | 38.076,50 € | 380,00 € | € 4 200,00 |
| 1103_4007_12 | 44.751,00 € | 560,00 € | € 6 720,00 |
| 1103_4008_6 | 100.782,50 € | 380,00 € | € 4 560,00 |
| 1103_4008_9 | 101.520,00 € | 760,00 € | € 9 120,00 |
| 1103_4008_14 | 166.992,00 € | 690,00 € | € 8 280,00 |
| 1103_4008_27 | - € | 345,00 € | € 4 140,00 |
| 1103_9062_1 | 24.731,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 |
| 1103_4015_12 | 86.884,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 |
| 1103_4024_6 | 15.835,50 € | 380,00 € | € 4 560,00 |
| 1103_4023_3 | 47.789,00 € | 725,00 € | € 8 700,00 |
| 1103_4029_4 | 27.642,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4029_5 | 28.782,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4012_20 | 62.191,50 € | 381,00 € | € 4 572,00 |
| 1103_4011_2 | 57.946,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 |
| 1103_4013_2 | 40.859,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4013_5 | 8.316,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4014_2 | 41.619,00 € | 380,00 € | € 4 560,00 |
| 1103_4019_25 | 22.673,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4019_34 | - € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4088_8 | - € | 560,00 € | € 6 720,00 |
| 1103_4012_7 | 35.622,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4019_8 | 45.339,00 € | 625,00 € | € 7 500,00 |
| 1103_4017_2 | 16.968,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4018_1 | 74.116,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 |
| 1103_4018_2 | 15.935,50 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| 1103_4018_3 | 17.892,00 € | 280,00 € | € 3 360,00 |
| TOTAL | 1.123.262,50 € | 10.346,00 € | € 123 792,00 |

Cenário 2

Imóveis de propriedade privada

(cujos proprietários demonstraram interesse em reabilitar os seus imóveis para os colocar em arrendamento)

| SIG EDIFÍCIO | Área Disponível (m ²) | Nº de Pisos | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | N. I. | Valor /m ² (€) | Custo de Obra (€) |
|--------------|-----------------------------------|-------------|----------|----------|-----------|----------|-----|-------|---------------------------|---------------------|
| 1103_4008_15 | 680,33 | 3 | 0 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 238.115,50 € |
| 1103_4008_18 | 348,62 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 122.017,00 € |
| 1103_4012_23 | 95,14 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 150,00 € | 14.271,00 € |
| 1103_4019_30 | 39,97 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 13.989,50 € |
| 1103_4012_28 | 264,84 | 2 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 4 | 150,00 € | 39.726,00 € |
| 1103_4012_10 | 84,66 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 29.631,00 € |
| 1103_4033_2 | 108,31 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 37.908,50 € |
| TOTAL | 1 621,87 | ----- | 0 | 6 | 11 | 0 | --- | --- | ----- | 495 658,00 € |

Logo, dos 7 edifícios (17 fogos) e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais:

| SIG EDIFÍCIO | Custo de Obra (€) | Rendimento Mensal (€) | Rendimento Anual (€) | Retorno do Investimento (anos) |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1103_4008_15 | 238.115,50 € | 1.875,00 € | € 22 500,00 | 10 |
| 1103_4008_18 | 122.017,00 € | 1.250,00 € | € 15 000,00 | 8 |
| 1103_4012_23 | 14.271,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 | 3 |
| 1103_4019_30 | 13.989,50 € | 280,00 € | € 3 360,00 | 4 |
| 1103_4012_28 | 39.726,00 € | 1.035,00 € | € 12 420,00 | 3 |
| 1103_4012_10 | 29.631,00 € | 345,00 € | € 4 140,00 | 7 |
| 1103_4033_2 | 37.908,50 € | 345,00 € | € 4 140,00 | 9 |
| TOTAL | 495 658,00 € | 5.475,00 € | € 65 700,00 | ----- |

Cenário 3

Imóvel propriedade da Santa Casa da Misericórdia

(projecto em parceria com a Câmara Municipal de Azambuja)

| SIG EDIFICIO | Área Disponível (m ²) | Nº de Pisos | T0 | T1 | T2 | T3 | T4 | N. l. | Valor /m ² (€) | Custo de Obra (€) |
|--------------|-----------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------------------------|---------------------|
| 1103_4008_29 | 498,62 | 2 | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | 3 | 350,00 € | 174.517,00 € |
| TOTAL | 498,62 | ---- | 0 | 3 | 1 | 0 | 0 | -- | ----- | 174.517,00 € |

Logo, dos 4 fogos e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais:

| SIG EDIFICIO | Custo de Obra (€) | Rendimento Mensal (€) | Rendimento Anual (€) |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 1103_4008_29 | 174.517,00 € | € 1 185,00 | € 14 220,00 |
| TOTAL | 174.517,00 € | € 1 185,00 | € 14 220,00 |

Cenário 4
Imóvel propriedade da Câmara Municipal de Azambuja
 (projecto âncora a colocar na Bolsa de Arrendamento)

| SIG EDIFICIO | Área Disponível (m ²) | Nº de Pisos | T 0 | T 1 | T 2 | T 3 | T 4 | N. I. | Valor /m ² (€) | Custo de Obra (€) |
|--|-----------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------------------------|---------------------|
| 1103_4019_29 | 384 | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 600,00 € | 230.400,00 € |
| Construção Nova (proposta para o logradouro do 1103_4019_29) | 142 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | - | 850,00 € | 120.700,00 € |
| TOTAL | 526 | ---- | 0 | 4 | 1 | 0 | 0 | -- | ----- | 351.100,00 € |

Logo, dos 5 fogos e tendo por base os valores estimados descritos anteriormente, retiram-se a partir do arrendamento dos mesmos, os seguintes rendimentos mensais e anuais:

| SIG EDIFICIO | Custo de Obra (€) | Rendimento Mensal (€) | Rendimento Anual (€) |
|--------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 1103_4019_29 | 351.100,00 € | € 1 465,00 | € 17 580,00 |
| TOTAL | 351.100,00 € | € 1 465,00 | € 17 580,00 |

19. CUSTOS QUANTO AO PARQUE DE ESTACIONAMENTO

| PROJECTO | n.º total de lugares | Custo de Obra (€) |
|-----------------|----------------------|---------------------|
| Parque Nascente | 302 | 249.662,50 € |
| Parque Poente | 440 | 213.400,00 € |
| TOTAL | 742 | 463.062,50 € |

| PROJECTO | Custo de Obra (€) | Tarifa Diária (€) | Tarifa Semanal (€) |
|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Parque Nascente | 249.662,50 € | 1,30 € | 4,00 € |
| Parque Poente | 213.400,00 € | | |
| TOTAL | 463.062,50 € | ----- | ----- |

20. CUSTOS 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)

Fazem parte do programa de investimento público do Município de Azambuja na presente ARU, os seguintes projectos:

1 - Reabilitação de imóvel sito em Rua dos Campinos n.º 37 com a Travessa do Cabral s/n e Largo da Amoreira n.º 1 (edifício código SIG 1103_4019_29 - propriedade do Município), para arrendamento urbano, disponibilizando, 5 fogos de habitação (4 T1 e 1 T2)

2 - Construção de dois parques de estacionamento tarifados, junto à estação de caminho-de-ferro de Azambuja, disponibilizando no total 749 lugares de estacionamento (ligeiros), e 2 autocarros e 5 motocicletas.

| Projecto | Valor de Obra (€) |
|---|--------------------------|
| Reabilitação de Imóvel para arrendamento urbano | € 351 100,00 |
| Parque de Estacionamento - Nascente | € 249 662,50 |
| Parque de Estacionamento - Poente | € 213 400,00 |
| Total | € 814 162,50 |

ARU DE AZAMBUJA | ELEGIBILIDADE DOS PROJETOS EM FUNDOS COMUNITÁRIOS



21. FINANCIAMENTO - ELEGIBILIDADE DAS INTENÇÕES DE PROJETOS A DESENVOLVER NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De iniciativa Pública e Privados

21.1. 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.

21.2. 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) Parques de estacionamento tarifados junto à Estação de Caminho-de-Ferro de Azambuja
- b) Fundo de Investimento Imobiliário como gestor da Bolsa de Arrendamento

21.3. Projectos 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.

Coordenação do Projeto:  DOMUSREHABITA



ARU DE AZAMBUJA | PRAZO DE EXECUÇÃO DOS PROJECTOS

(de acordo com a alínea b) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



22.

• 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 Azambuja será de 15 anos (no total), considerando a implementação dos seguintes projectos estratégicos, independentemente de virem a surgir outros durante este período:

2012/2020 Bolsa de Arrendamento

- Implementação da Bolsa de Arrendamento com imóveis privados reabilitados

2013/2015 Bolsa de Arrendamento - projecto âncora I

- Reabilitação de imóvel municipal para colocação em arrendamento

2012/2014 Bolsa de Arrendamento - projecto âncora II

- Adaptação a fogos de habitação do antigo Hospital da Misericórdia para colocação em arrendamento - parceria com Câmara Municipal de Azambuja

2013/2014 Parque de Estacionamento - Nascente

- 299 automóveis ligeiros, 2 autocarros, 3 reservados a condutores com mobilidade condicionada e 5 motocicletas.

2013/2014 Parque de Estacionamento - Poente

- 436 automóveis ligeiros e 4 reservados a condutores com mobilidade condicionada.

2012/2027 Reabilitação do Edificado

- Reabilitação de edifícios a cargo dos respectivos proprietários

**ARU DE AZAMBUJA | PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO
(INCLUINDO PROGRAMA PÚBLICO DE INVESTIMENTO)**
(de acordo com a alíneas g) e h) do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



23.

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 perceção 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 Azambuja, afigura-se no seguinte:

- a importância da forma urbana para exprimir uma organização social, em que o 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 processos 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) ter em consideração as necessidades específicas da região e reduzir as disparidades injustificáveis relativamente a regiões vizinhas;

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

c) evitar, 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 Azambuja**, 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 inter-cidades - 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 para 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...

24. NÍVEIS DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

24.1. A Sustentabilidade Económico-Financeira

Imperativo de auto sustentabilidade financeira

As intervenções adotadas para a ARU de Azambuja assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis 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 de Azambuja, definiram-se as seguintes **Opções Estratégicas:**

24.1.1. Política de Financiamento da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática na ARU de Azambuja.

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.

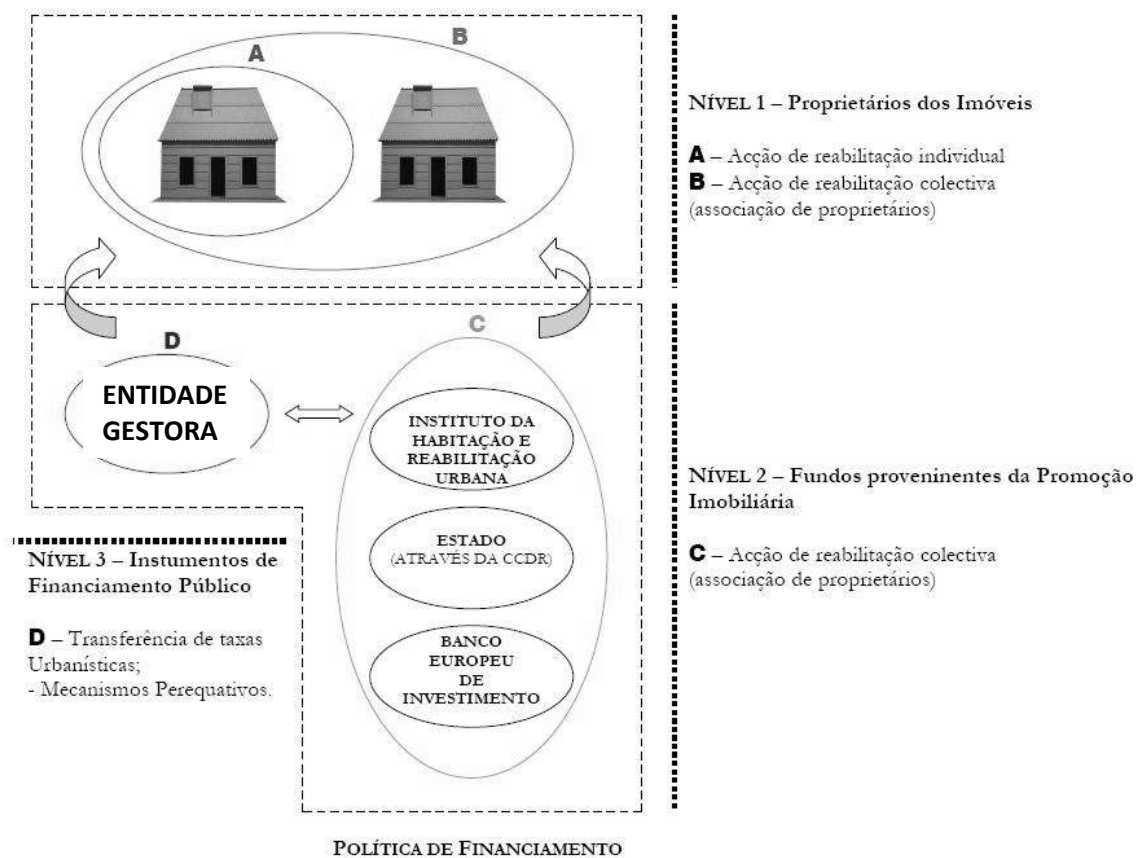
Assim, quando falamos em reabilitação há que ter em conta a conjugação de duas valências essenciais que assentam, por si só, em dois pressupostos:

- 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 de Azambuja 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 Azambuja, 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 Azambuja

Será exigido um esforço financeiro na reabilitação dos imóveis localizados na ARU de Azambuja, 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 – coordenada 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 Azambuja

A ARU de Azambuja é relativamente apetecível da perspetiva imobiliária. Nesta perspetiva, a Câmara Municipal de Azambuja 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 Azambuja, 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 Azambuja.

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 desta zona da vila de Azambuja. 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 de Azambuja, 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 ¹⁶ e materialmente assente no princípio da proporcionalidade ou equivalência jurídica¹⁷. Nestes termos, as taxas podem ter, além das óbvias e necessárias finalidades financeiras (cobertura parcial ou

¹⁶ Cfr. Cardoso da Costa, *Curso de Direito Fiscal*, 2.ª edição, Coimbra, 1972, págs. 11 e 12.

¹⁷ Cfr. Alberto Xavier, *Manual de Direito Fiscal*, 1984, pág. 44.

total dos encargos com a prestação pública¹⁸), outras finalidades selecionadas pelo legislador de entre o universo de fins possíveis das receitas coactivas, compatíveis com o princípio do Estado Social de Direito¹⁹. **Essas finalidades extra-reditícias dentro da ARU de Azambuja (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)**²⁰;
- (2) orientação de comportamentos (promoção ou dissuasão²¹), e, finalmente,**
- (3) fornecimento de determinados bens essenciais a “preços” inferiores aos praticados em circunstâncias normais pelo mercado (fornecimento de bens semi-públicos)**²².

¹⁸ 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.

¹⁹ 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.

²⁰ 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*.

²¹ 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.

²² 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 de Azambuja 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 passarão 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 Azambuja. 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 Azambuja 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 Azambuja.

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 de Azambuja,

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 deverão ser urgentemente realizados, com base no Regulamentos Municipais de Taxas e 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 de Azambuja, 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 benefícios²³.

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*;

²³ 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, atualmente, e 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 de Azambuja 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 Azambuja, 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 (0,38) 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 Azambuja 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) Forma de Contribuição à Entidade Gestora

Neste caso, todos os novos promotores, bem como os proprietários que virem os seus imóveis reabilitados deverão aceder voluntariamente ao pagamento de uma contribuição para a entidade gestora que irá amortizar os investimentos efectuados ao nível dos equipamentos públicos. Esta forma de financiamento cooperativo evitará que todos os encargos necessários à operação de reabilitação do espaço público sejam efectuados de uma só vez.

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

Nesta matéria, caberá ao **Município de Azambuja** (entidade gestora) e LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da intermunicipalidade, elaborando processos de candidatura 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.

v) 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 Azambuja, irá 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.

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



25. SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL A NÍVEL MUNICIPAL

25.1. Quanto ao PDM de Azambuja

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 Azambuja;
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, enquadra-se no objectivo - 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 actividades.

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 objectivos 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 de Azambuja deverá ser implementado um sistema de incentivos que vise premiar a reabilitação urbana na cidade consolidada, canalizando investimento para o centro.

25.1.1. Implementação prática de Mecanismos Perequativos Globais

A nova Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território irá prevêr 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 Azambuja, já foram consideradas estas orientações, tendo sido encontrado o índice de edificabilidade média existente no interior da mesma.

25.2. 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 fracções 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 fracções reabilitados não deveriam estar sujeitos ao cumprimento das regras de acessibilidade, exacto 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 excepcionais. Sugere-se por isso a isenção de IMT:

- a) na aquisição de imóveis degradados ou suas fracções para reabilitação; perda do benefício caso a operação de reabilitação não seja concluída no prazo de 3 anos a contar da data de aquisição (actualmente 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 (actualmente é apenas para habitação própria - Artº 71º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais);
- c) para “Acções 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 (actualmente 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 direccionado 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 adoptar 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 projecto co-financiado por fundos comunitários.

4.2. Quando estiver em causa a aquisição de serviços, estudos, projectos ou de criações conceptuais nos domínios da arquitectura 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 directo 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 Directo, 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



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



azambuja
A evolução é natural

ARU DE AZAMBUJA | ENTIDADE GESTORA

(de acordo com a alínea i) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



26. ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA NA ARU DE AZAMBUJA

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

Assim, o **Município de Azambuja** 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 possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;

- viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- 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 de Azambuja**, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Azambuja, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

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

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

Coordenação do Projeto: **DOMUSREHABITA**



ARU DE AZAMBUJA | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS



27.

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU DE AZAMBUJA

Para efeitos de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e demais apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, o presente documento fixa alguns conceitos 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. No entanto, em sede de levantamento foram considerados como fracções, outros tipos de espaços, nomeadamente garagens e outros anexos;

«**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 Reabilitação Urbana (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 Azambuja, sendo tal reabilitação certificada pela Entidade Gestora (**Município de Azambuja - como Entidade Autónoma de Gestão**) ou pelo IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana no caso de se tratarem de imóveis classificados ou em vias de classificação.

27.1. Efeitos imediatos com a aprovação da ARU

27.1.1. 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 45º e 71º 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 de Azambuja, 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 respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excepto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- 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 respectivo 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 Azambuja 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 Azambuja, 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 Azambuja, 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 (renovável por mais 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, as empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou
-

partes autónomas destes afetos 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 respectivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

27.1.2 Incentivos Municipais à Reabilitação

A. CAMPANHA DA CAL (DE JUNHO A SETEMBRO)

O Município de Azambuja, com a colaboração das Juntas de Freguesia, disponibiliza a todos os munícipes, um programa intitulado “Campanha da Cal”, entre os meses de Junho e Setembro (todos os anos).

Esta medida tem como objetivo sensibilizar os munícipes para caíarem as fachadas das suas residências, contribuindo para a conservação e embelezamento do património construído.

Ao longo dos referidos quatro meses (até finais de Setembro), são atribuídos aos munícipes 5 kgs (cinco) de cal por cada unidade habitacional, a qual deverá ser levantada nas Juntas de Freguesia do Concelho.

B. APOIO À REALIZAÇÃO DE OBRAS PARA ESTRATOS SOCIAIS DESFAVORECIDOS

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

Os apoios previstos podem revestir a seguinte forma:

- a) Fornecimento, a título gratuito, de materiais de construção;
- b) Disponibilização de equipamento de construção;
- c) Elaboração de projectos de obras pelos serviços municipais;
- d) Formalização de pedidos de licenciamento ou de autorização de obras particulares.

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

27.2. Penalizações para prédios degradados

27.2.1. 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 Câmara Municipal e de acordo com a legislação aplicável, nomeadamente o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de Agosto e na Lei n.º 64-A de 31 de Dezembro.

Coordenação do Projeto:  DOMUSREHABITA



UNIÃO EUROPEIA
Fundo Europeu
de Desenvolvimento Regional



azambuja
A evolução é natural

ARU DE AZAMBUJA | PRAZO DE EXECUÇÃO DO PROGRAMA

(de acordo com a alínea b) do número 2 do artigo 33º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)



28.

ÂMBITO TEMPORAL E MONITORIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O Programa Estratégico para a Operação de Reabilitação Sistemática da Área de Reabilitação Urbana de Azambuja vigorará pelo prazo de 15 anos contados a partir do dia da sua publicação em Diário da República.

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 respectivo instrumento de programação.

O referido relatório - e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal - serão objecto de divulgação na página electrónica do Município.

ARU DE AZAMBUJA | ANEXOS



ANEXO 1

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja

Operação de Reabilitação Sistemática

Levantamento e Caracterização Tipo-Morfológica

ANEXO 2

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja Operação de Reabilitação Sistemática

Plano Estratégico para o Desenvolvimento de Azambuja (até 2025)

ANEXO 3

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja

Operação de Reabilitação Sistemática

Opções Estruturantes

Peças Desenhadas

1. Planta Síntese – Proposta de Intervenção
2. Planta de Intervenções Urgente
3. Planta de Usos propostos
4. Planta de Custos de Intervenção
5. Planta de Imóveis de Propriedade Pública

ANEXO 4

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja Operação de Reabilitação Sistemática

Contrato Programa entre o Município de Azambuja e a LT – SRU, E.M.

ANEXO 5

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja Operação de Reabilitação Sistemática

Planta Geral de Localização da ARU

ANEXO 6

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja

Operação de Reabilitação Sistemática

Listagem de Proprietários

ANEXO 7

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja Operação de Reabilitação Sistemática

Plano Diretor Municipal de Azambuja Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes

ANEXO 8

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja

Operação de Reabilitação Sistemática

Lista de Desenhos

ANEXO 9

Área de Reabilitação Urbana de Azambuja Operação de Reabilitação Sistemática

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)

ADENDA

No documento intitulado “ARU de Azambuja | Operação de Reabilitação Urbana Sistemática”, nomeadamente nos anexos respeitantes às peças desenhadas, onde se ler **Unidade de Intervenção** deverá ler-se **Área de Reabilitação Urbana**, eliminado a referência à área maior.