



azambuja  
Município

## LT, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja



## ÍNDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU .....	5
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	11
5   BENEFÍCIOS FISCAIS .....	14
6   ANEXO.....	18

## 1 | INTRODUÇÃO

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

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

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

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

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

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

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM é a única SRU INTERMUNICIPAL do país constituída com o objetivo de criar economias de escala, atrair investidores privados e otimizar processos com vista à reabilitação urbana dos concelhos que integram a CIMLT.

A LTSRU foi fundada em 2009 e actualmente é participada por 9 municípios, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém.

O Município de Azambuja tem feito um esforço para manter a sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento, possíveis parcerias em obras a realizar, daí a sua participação na LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM:

Sendo a LTSRU uma empresa dedicada exclusivamente à reabilitação urbana, regendo-se naturalmente pela lei deste sector, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a sua nova redacção Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana veio trazer novas possibilidades.

A lei refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que a LTSRU iniciou o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1 de Azambuja, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Azambuja dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja.

## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

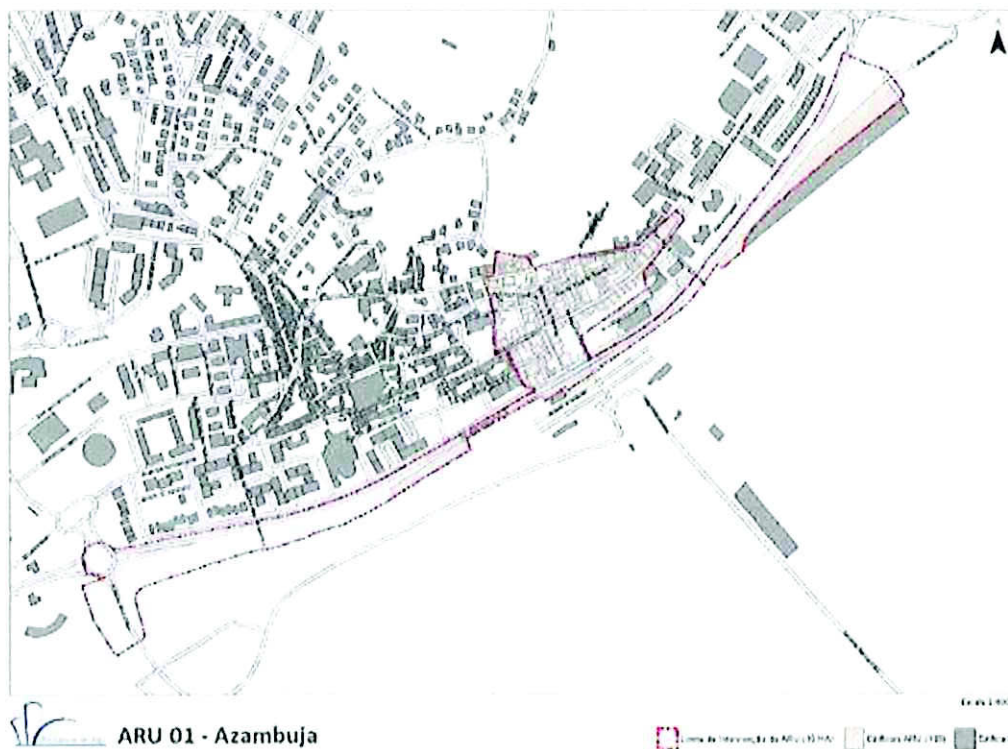
A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1 de Azambuja, com 10.0 hectares, integra a Vila de Azambuja, sede de concelho e distrito de Lisboa. O município é limitado a norte pelo município de Rio Maior, a nordeste por Santarém, a leste pelo Cartaxo, a sueste por Salvaterra de Magos, a sul por Benavente e Vila Franca de Xira e a oeste por Alenquer e pelo Cadaval.

A ARU dista cerca de 50 km de Lisboa e 26 km de Santarém.

A área é ladeada a Sul pelos férteis terrenos agrícolas e pelo rio Tejo.

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

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



**A ARU 1 de Azambuja possui:**

Área: 10.0 Hectares

Nº. de prédios: 189

A área de reabilitação é delimitada a norte pela Rua dos Campinos e Rua do Moinho, a sul pela Estrada Nacional 3 e bolsas de estacionamento, a Este pelo Largo de São Sebastião e a Oeste pela área de merendas na Rua D. João Afonso Esteves de Azambuja, Escadas do Quebra Costas e Rua de Trás da Igreja.

A Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja abrange parte da zona antiga da Vila. O património arquitectónico existente na ARU é de grande valor destacando-se a Igreja e Edifício da Misericórdia de Azambuja, património classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto Decreto n.º 31/83, DR, 1.ª série, n.º 106 de 09 Maio 1983. Adjacente à ARU1 encontra-se a Igreja Matriz e o Pelourinho ambos Imóvel de Interesse Público.

Esta área apresenta uma malha urbana do tipo orgânica, de ruas estreitas, becos e escadinhas, tipicamente Medieval. Fruto de um desenvolvimento de séculos sem regras e adaptando-se ao terreno, que junto ao Rio Tejo se apresenta praticamente plano, mas que vai ganhando algum relevo à medida que nos afastamos do Rio. Esta zona abrange parte da área consolidada da vila.

A maioria das edificações é caracterizada por estrutura em madeira e alvenaria mista, rés-do-chão, habitações e pequenos armazéns de suporte à actividade agrícola, caracterizado por urbanismo compacto de ruas estreitas, algumas exclusivamente pedonais, como Travessa do Parra Preta, Travessa do Cabral, Escadas da Figueira, Travessa de Pedro Vaz, Beco do Rato.

As primeiras construções seriam, na sua maioria, apenas de rés-do-chão. Actualmente a maior parte das construções já apresentam um primeiro andar ou mais.

Em ambos os lados da Rua Victor Córdon, especialmente a Sul, denotam-se algumas construções recentes, da última metade do século XX, com estrutura em betão armado, de 3 pisos e usos mistos.

Na área de estudo, poderemos encontrar uma convivência lado a lado de edifícios de várias épocas. Em certas situações, esta convivência poderá parecer dissonante, fragmentado a imagem urbana de uma vila simples e harmoniosa.

Alguns edifícios pertencentes a esse conjunto encontram-se em estado de degradação, dada a falta de manutenção ou ocupação do espaço, nomeadamente das construções mais antigas.

A ARU tem um carácter tendencialmente habitacional (69%), existindo no entanto uma série de serviços e comércios (18%) e armazéns e garagens (7%) localizados no rés-do-chão.

Apesar do comércio existente na área de reabilitação urbana, esta carece de mais dinamismo comercial e empresarial, alicerçado numa população jovem e ativa.

A presença da estação ferroviária perto da área em causa e as suas ligações para Lisboa-Santarém são um factor muito positivo, quanto à atracção de novos públicos e fixação de empresas.

Os espaços públicos apresentam-se em geral em bom estado, tendo em conta as intervenções recentes de criação de um jardim urbano e duas rotundas à entrada/saída da Vila de Azambuja e à reformulação de trânsito subsequente, ao abrigo do Programa Pólis.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

#### **EDIFICADO**

- Existência de 112 frações desocupadas/devolutos;
- Existência de 8 edifícios em ruínas;
- Existência de 18 edifícios em mau/péssimo estado de conservação;
- Existência de cerca de 4 terrenos expectantes;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios.



Figura 1 – Edifício devoluto no Largo de Palmela



Figura 2 – Edifício devoluto na Rua Espírito Santo e Travessa da Oliveira



Figura 3 – Edifício em ruína com duas frentes para a Rua dos Pescadores e Espírito Santo



Figura 4 – Terreno expetante na Rua dos Campinos



Figura 5 – Edifício em mau estado de conservação na Rua dos Pescadores



Figura 6 – Edifício Dissonante na Rua Victor Córdon



## ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de lugares de estacionamento dentro da Vila;
- Ruas estreitas e de declive acentuado sem circulação viária;
- Iluminação pública insuficiente.



Figura 7 – Rua Victor Córdon, com estacionamento insuficiente



Figura 8 – Rua Espírito Santo exígua para circulação e estacionamento



Figura 9 – Escadinhas do José Lima



Figura 10 – Largo da Amoreira com iluminação insuficiente

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Azambuja, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano, através da profunda intervenção do Programa Polis e apoio à manutenção de fachadas pelo programa 'Campanha da Cal'. A manutenção e preservação da identidade da Vila têm vindo a ser premissa do Município.

O núcleo da Vila apresenta algum dinamismo pelos serviços que alberga, sendo a sua centralidade e proximidade à estação ferroviária, as suas principais vantagens competitivas.

No entanto, existem diversas fracções habitacionais/comerciais desocupadas e devolutas, que se tornam num factor de preocupação, pelo efeito de desvalorização que provocam no edificado envolvente.

Torna-se assim necessário criar mecanismos para a alteração desta situação e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a ocupação de todas as fracções e incentivando a fixação de novos públicos.

A reabilitação do edificado degradado tem um papel fundamental na valorização do património edificado e caracterização da Vila de Azambuja.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Vila.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma acção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

## 4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Azambuja tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012).

### 1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da lezíria do Tejo por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que potenciem o desenvolvimento do turismo.

### 2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

- Centrar o investimento municipal em acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

### **4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL**

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

### **5º APOIO AOS PRIVADOS**

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/fracções desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilitar a entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos actores locais.

### **MEDIDAS DE ATUAÇÃO:**

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

## 5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Nos termos estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objecto de acções de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um **período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

## DEFINIÇÃO

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

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

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

## 1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

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

## 2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

### CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

#### TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

#### TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.



### **TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**




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

## 6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana 1 de Azambuja.



Escala 1:4000

-  Limite de Intervenção da ARU (10 HA)
-  Edifícios ARU (189)
-  Edificado