



azambuja  
Município

## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3

### Manique do Intendente



## ÍNDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU .....	6
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	10
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	11
5   BENEFÍCIOS FISCAIS .....	12
6   ANEXO.....	14

## 1 | INTRODUÇÃO

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

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

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

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

- O Programa Pólis, em Azambuja, decorreu entre 2004-2008, repartiu-se em seis fases, com um custo de cerca de 8 milhões de euros, financiado a 55% por verbas comunitárias a fundo perdido, cujas principais obras foram: substituição e dimensionamento das redes de abastecimento de água e de águas residuais domésticas e pluviais; reordenamento do trânsito, requalificação do Campo da Feira, criação do Jardim Urbano Dr. Joaquim A. Ramos, do Jardim da Quinta da Areeira, e das rotundas localizadas nas entradas Poente e Nascente da vila;
- Arranjo da Praça dos Imperadores, em Manique do Intendente, realizado em 2002, que a tornou num espaço pedonal sem circulação viária, pela repavimentação com calçada e colocação de obstáculos à entrada de cada eixo;
- Reordenamento da Rua 25 de Dezembro, em Vale Brejo, freguesia de Aveiras de Cima, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais e execução de passeios;
- Reordenamento da Rua 25 de Abril, em Maçussa, com substituição das redes de abastecimento de água, águas residuais domésticas e pluviais, substituição dos pavimentos e implementação de medidas para a acalmia do trânsito (lombas reductoras de velocidade);

- Empreitadas integradas na candidatura “Projeto Integrado de Regeneração Urbana da Azambuja”;
- Reordenamento urbano do Largo da República, em Aveiras de Cima. Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana) e particulares através de programas que coordena.

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

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, o Município de Azambuja, no âmbito da sua atividade na Sociedade de Reabilitação Urbana da Lezíria do Tejo, e nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, publicado através do DL n.º 307/2009, de 23/10, republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14/08 e alterado pelo DL n.º 136/2014 de 09/09, decidiu criar as seguintes áreas de reabilitação urbana:

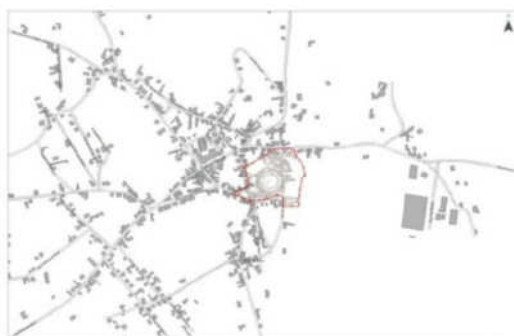
- Área de Reabilitação Urbana 1 – Azambuja, cuja delimitação foi publicada em Diário da República através do Edital n.º 783/2013, de 2 de agosto, e que dispõe de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, cuja aprovação foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º.10371/2015, de 11 de setembro;
- Área de Reabilitação Urbana 2 – Azambuja, cuja delimitação foi publicada em Diário da República através do Edital n.º 4/2013, de 3 de janeiro, e cujo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana se encontra atualmente em período de discussão pública, nos termos do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- Área de Reabilitação Urbana 3 - Manique do Intendente, cuja delimitação foi publicada em Diário da República através do Edital n.º 3/2013, de 3 de janeiro, e cujo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana se encontra atualmente em período de discussão pública, nos termos do n.º 4 do artigo 17.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.



Planta 1: Área de Reabilitação Urbana 1 de Azambuja



Planta 2: Área de Reabilitação Urbana 2 de Azambuja



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

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelece no seu artigo 15.º que a delimitação de área de reabilitação urbana caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Considerando que, em Reunião de Câmara de 1 de dezembro de 2015, foi deliberado enviar para discussão pública os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana das Áreas de Reabilitação Urbana 2 e 3, em Azambuja e Manique do Intendente, respetivamente, e que consequentemente, este período não estará concluído a tempo de se proceder à aprovação destes programas antes do termo da vigência das suas delimitações, que ocorrerá a 3 de Janeiro de 2016, considera-se necessário proceder à redelimitação destas áreas, para que findo o referido período de discussão pública se possa proceder à aprovação dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, nos termos do RJRU.

Estas novas delimitações não implicarão quaisquer alterações relativamente às respetivas delimitações antecedentes, tendo-se tão-somente atualizado a caracterização da área e os objetivos estratégicos em função da informação mais rigorosa, atualmente disponível, decorrente da elaboração dos referidos Programas Estratégicos.

## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 3, com a dimensão de 2,67 hectares, situa-se no núcleo antigo da vila de Manique do Intendente, no concelho de Azambuja e distrito de Lisboa.

O concelho de Azambuja é limitado a norte pelo concelho 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 3 dista sensivelmente de 72 km de Lisboa e 27 km de Santarém.

Situada no norte do concelho de Azambuja, a vila de Manique do Intendente é o maior aglomerado da freguesia com o mesmo nome. Com 908 residentes, dista cerca de 72 km de Lisboa e 27 km de Santarém.

A envolvente deste aglomerado é constituída maioritariamente por mosaico agrícola, apresentando ainda quintas de pequena e média dimensão a nordeste e a Ribeira do Judeu e grandes unidades florestais a sul.

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



ARU 03 - Azambuja - Manique do Intendente

 Limite de Intervenção da ARU (2,67 HA)  Edifícios ARU (72)  Edificado

**A ARU 3 em Manique do Intendente é constituída por:**

Área: 2.67 Hectares;

N.º de propriedades: 68;

N.º de Edifícios: 95;

N.º de frações: 108.

A área de reabilitação centra-se na Praça dos Imperadores, sendo delimitada a norte pela Rua Pina Manique, a sul pela Rua D. Maria I, Largo 1º de Maio e Travessa de Trajano, a este por terrenos particulares e a oeste pela Rua António Ferreira Camilo e Rua do Augusto.

Com origem num conjunto urbano mandado edificar pelo Intendente Pina Manique no final do século XVIII, Manique do Intendente é hoje uma freguesia do concelho da Azambuja.

Concebida de raiz e projectada à luz dos princípios iluministas, com base nos modelos da cidade ideal, a sua concretização não foi além da Praça dos Imperadores, construção evolvente e do Palácio de Pina Manique, que ficou por concluir.

No entanto, e apesar dos princípios fundadores não terem prosseguido, o conjunto monumental, de natureza conceptual e matriz erudita, exprime bem a ousadia que norteou a sua concepção. Para além do valor artístico e arquitectónico dos edifícios, ganha destaque no panorama português, pelo facto de ser das raras fundações urbanas construídas de raiz.

O desenvolvimento posterior deu origem à organização de uma estrutura espacial simplificada e irregular, em volta do complexo arquitectónico e preenchidos com edifícios correntes, implantados ao longo das vias regionais e dos caminhos rurais. Do plano original, apenas restaram a Praça dos Imperadores e o Palácio de Pina Manique.

Apesar da escala monumental formada pela praça e edificado contíguo, a vila de Manique constitui um conjunto simples e harmonioso, com uma imagem urbana sedimentada.

Alguns edifícios pertencentes a esse aglomerado encontram-se em estado de degradação, dada a falta de manutenção das construções mais antigas e/ou desocupação de imóveis.

A ARU tem um carácter tendencialmente habitacional, existindo pouca oferta de comércio ou serviços.

Os espaços públicos apresentam-se em geral em bom estado, tendo em conta a manutenção efetuada.

O facto desta área se encontrar distante da sede do Município e do principal meio de transporte público, o comboio, torna-se uma desvantagem na fixação de negócios e novos públicos.



Seguidamente enunciam-se as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

### EDIFICADO

- Existência de cerca de 24% de frações desocupadas;
- Existência de cerca de 5 edifícios em mau ou péssimo estado de conservação;
- Inexistência de mercado de arrendamento, apenas 8 % das frações estão arrendadas.



Figura 1 – Igreja em mau estado de conservação no Largo de Santo António



Figura 2 – Edifício devoluto na Rua de Sertório



Figura 3 – Edifício em ruína na Rua de César



Figura 4 – Edifício devoluto na Rua Santo António





Figura 5 – Edifício devoluto



Figura 6 – Edifício em mau estado de conservação na Travessa de César

### ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado ao longo das vias;
- Pavimento em mau estado.



Figura 7 – Vista da Praça dos Imperadores



Figura 8 – Pavimento em mau estado

### 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. A manutenção e preservação da identidade da povoação de Manique do Intendente têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal de Azambuja.

A povoação de Manique apresenta fraco dinamismo ao nível de serviços e comércio, tornando-se numa desvantagem para os seus habitantes, que têm de se deslocar à vila de Azambuja, ou a centros urbanos com alguma dimensão situados nos concelhos vizinhos (Rio Maior e Cartaxo), para ter acesso a oferta mais variada.

É de notar a existência de diversos edifícios de carácter habitacional devolutos ou em mau estado de conservação, nomeadamente ao nível das coberturas e fachadas. Este progressivo abandono descaracteriza o aglomerado e desvaloriza os edifícios adjacentes.

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

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano de interesse histórico situado no centro da vila de Manique do Intendente que necessita de ser intervencionado para que a respetiva identidade não se perca ou sofra descaracterizações, e bem assim, para que a qualidade de vida da população melhore significativamente, através de uma acção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Neste sentido, verifica-se que a delimitação da ARU 3 dá cumprimento ao artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que determina o objeto das áreas de reabilitação urbana.

## 4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU 3 tem como objetivos estratégicos, destinados a investir o município de Azambuja de um papel mais ativo e dinamizador na criação de condições favoráveis à reabilitação urbana, os seguintes:

- **DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E INCENTIVO À ATIVIDADE ECONÓMICA**

Com o objetivo de evitar o despovoamento da vila e contribuir para o aumento de rendimentos;

- **PROMOÇÃO DA COESÃO SOCIAL E TERRITORIAL**

Com o objetivo de reforçar laços inter-geracionais e promover ligações com o concelho.

## 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 frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

Aos prédios urbanos objeto de ações 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 do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

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.

### DEFINIÇÃO DE “AÇÕES DE REABILITAÇÃO”

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

<b>Nível</b>	<b>Estado de Conservação</b>
<b>5</b>	Excelente
<b>4</b>	Bom
<b>3</b>	Médio
<b>2</b>	Mau
<b>1</b>	Péssimo



Quadro 1 – Níveis de estado de conservação

A avaliação para aferição dos níveis de estado de conservação do imóvel é realizada em dois momentos, um anterior e outro posterior à ação de reabilitação, sendo efetuada com base na ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e seguindo as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’.

## 6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana 3

Manique do Intendente

