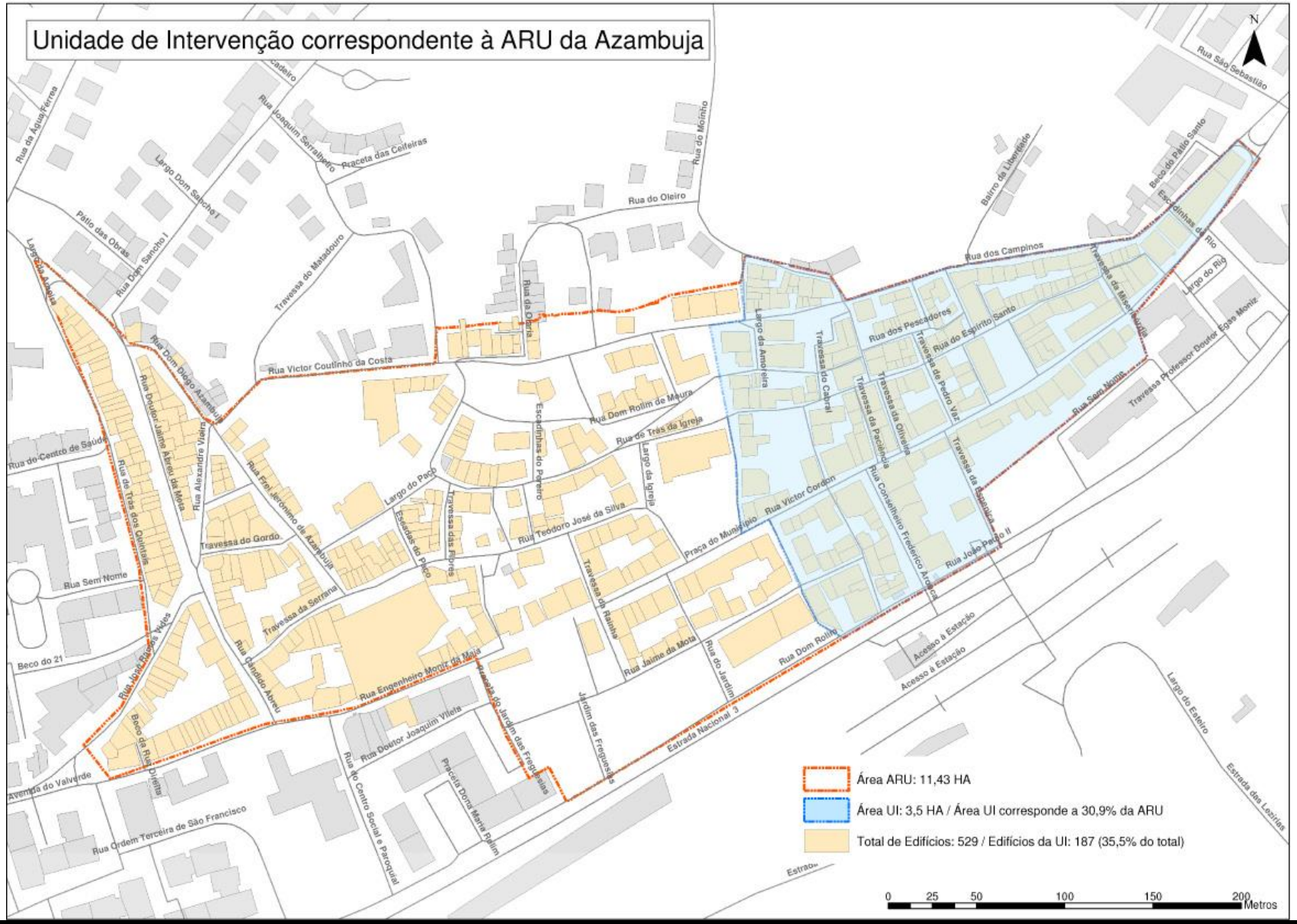
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AZAMBUJA

Novembro 2011



ARU – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
UI – UNIDADE DE INTERVENÇÃO

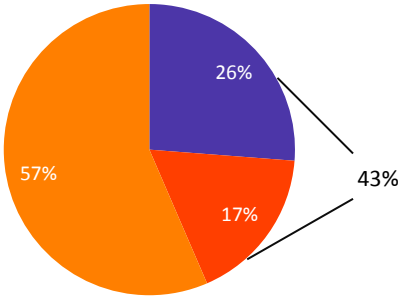
azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Delimitação de quarteirões

QUARTEIRÕES	N.º PROPRIEDADES	FRACÇÕES			FRACÇÕES VISITADAS		
		HAB.	N/HAB.	TOTAL	HAB.	N/HAB.	TOTAL
1	14	13	13	**26**	3	4	**7**
2	14	13	17	**30**	6	12	**18**
3	9	17	11	**28**	7	10	**17**
4	12	19	15	**34**	19	9	**28**
5	9	5	9	**14**	3	5	**8**
6	29	30	5	**35**	18	1	**19**
7	21	18	10	**28**	8	6	**14**
8	15	21	9	**30**	6	5	**11**
9	19	29	16	**45**	9	6	**15**
10	17	23	0	**23**	7	0	**7**
11	24	32	0	**32**	9	0	**9**
12	13	36	9	**45**	2	6	**8**
TOTAL	**196**	256	114	**370**	97	64	**161**

Fracções visitadas

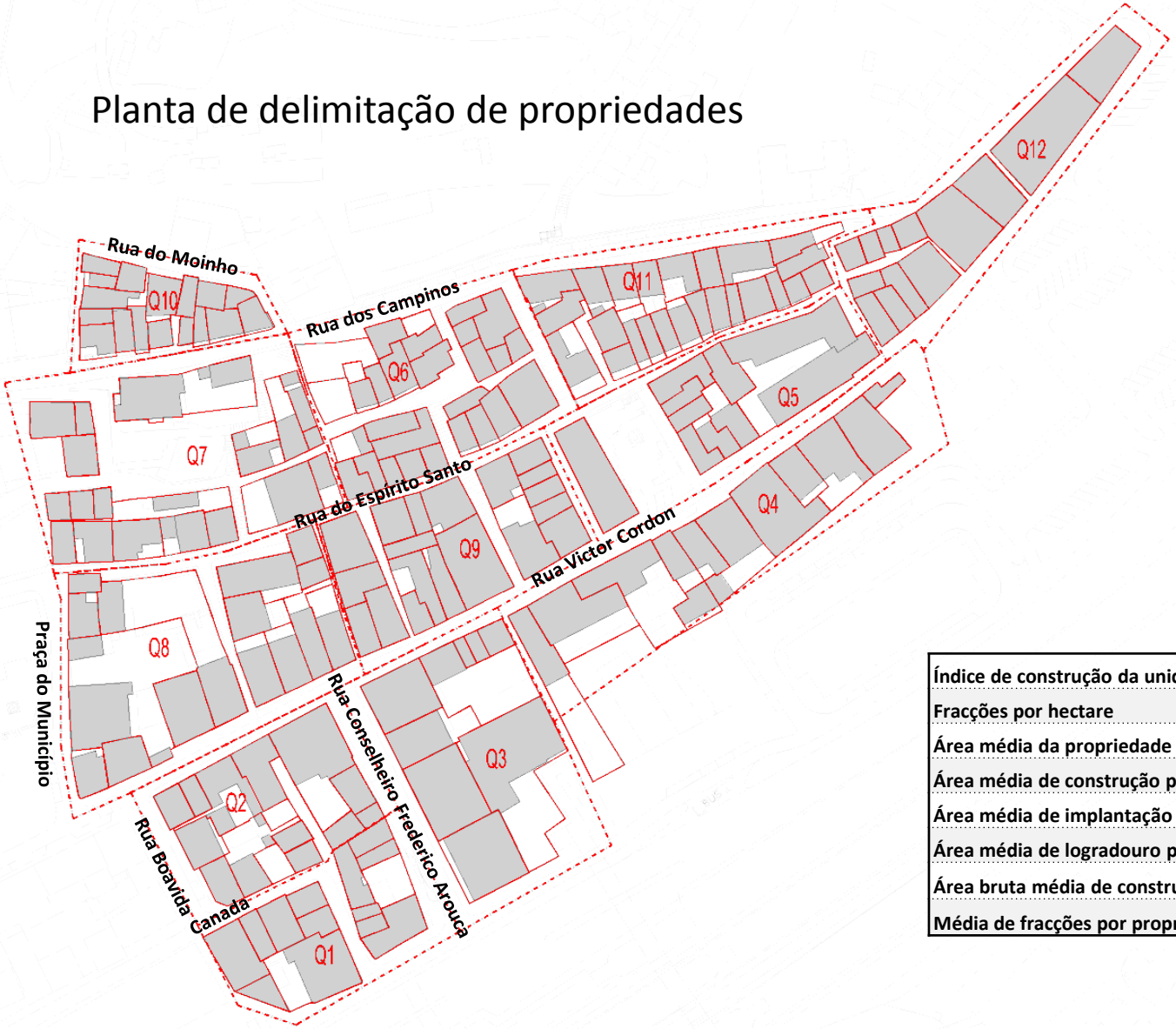


- fracções habitacionais visitadas
- fracções não habitacionais visitadas
- fracções não visitadas

Nota – 8,9 % das fracções, embora não visitadas, foram caracterizadas de acordo com informações dos proprietários/arrendatários

Fracções habitacionais visitadas	37,89%
Fracções não habitacionais visitadas	56,14%

Planta de delimitação de propriedades



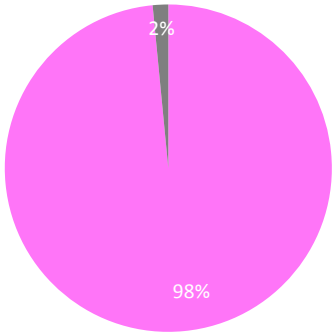
Índice de construção da unidade de intervenção	1,05
Fracções por hectare	106
Área média da propriedade	123,54 m²
Área média de construção por propriedade	193,48 m²
Área média de implantação por propriedade	98,69 m²
Área média de logradouro por propriedade	25,96 m²
Área bruta média de construção por fracção	99,35 m²
Média de fracções por propriedade	1,95

LEVANTAMENTO DE PROPRIEDADES

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Tipo de proprietário



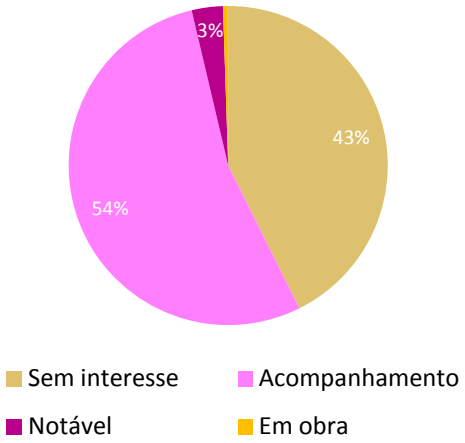
- 193 Privados
- 1 Município de Azambuja
- 1 St. Casa da Misericórdia
- 1 Liga dos Combatentes

TIPO DE PROPRIETÁRIO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Classificação patrimonial



CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

EDIFÍCIOS NOTÁVEIS

Igreja da Misericórdia

Praça do Município, 6

Rua Victor Cordon, 96

EDIFÍCIOS DE ACOMPANHAMENTO

Praça do Município, 3

Rua Victor Cordon, 97

Rua do Espírito Santo, 19

EDIFÍCIOS SEM INTERESSE

Rua Boavida Canada, 17

Rua Boavida Canada, 7

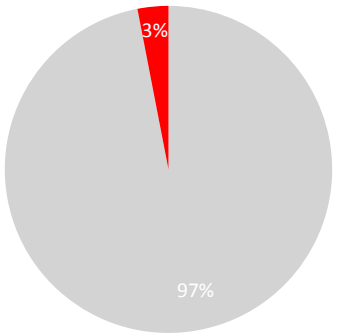
Rua Conselheiro Frederico Arouca, 10

CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Edifícios demolidos



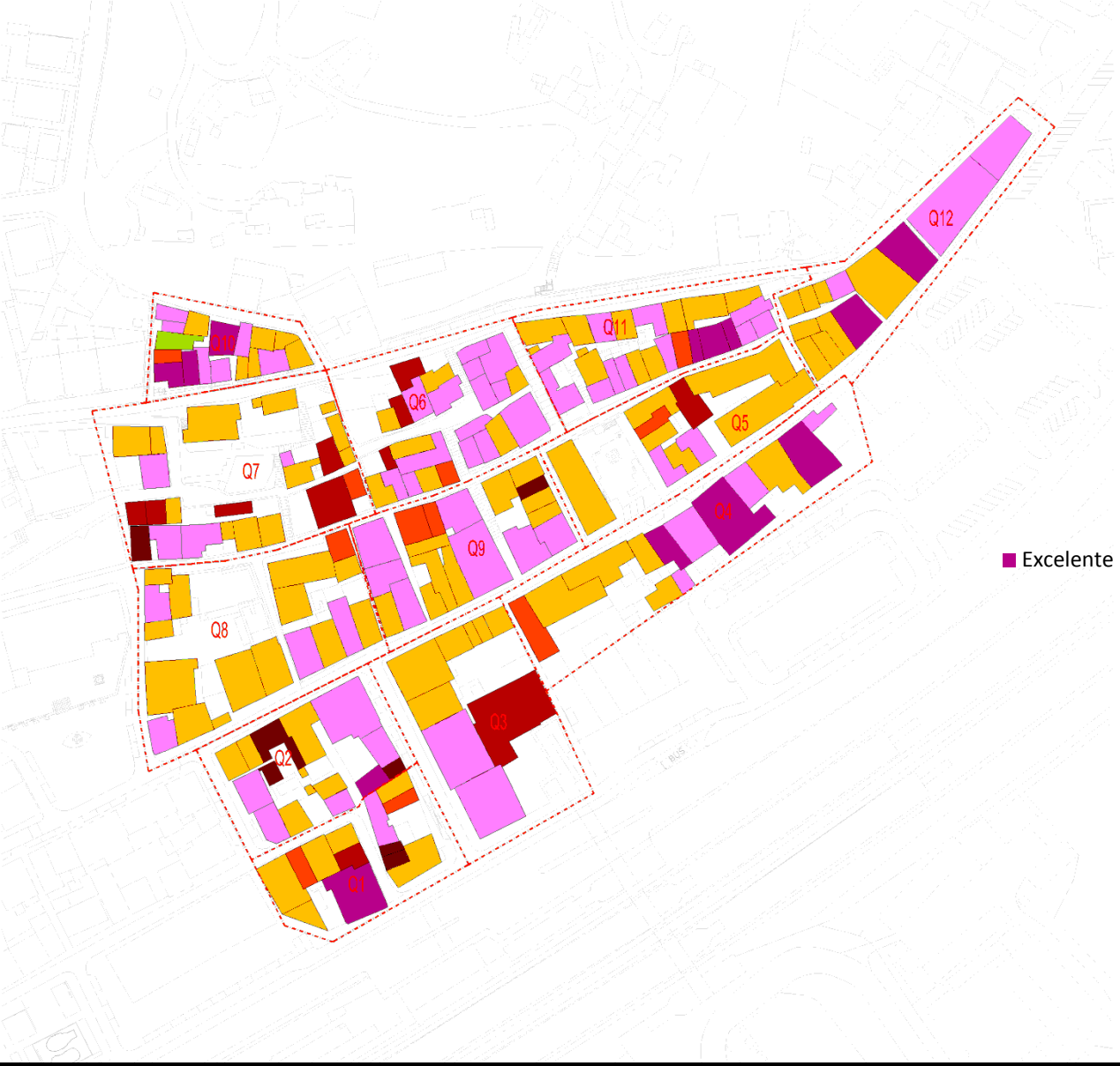
Construídos Demolidos

6 Edifícios demolidos (terrenos vazios)

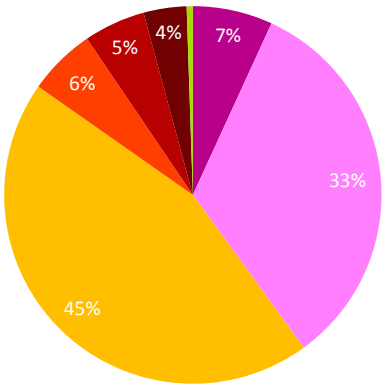
EDIFÍCIOS DEMOLIDOS

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM



Estado de conservação

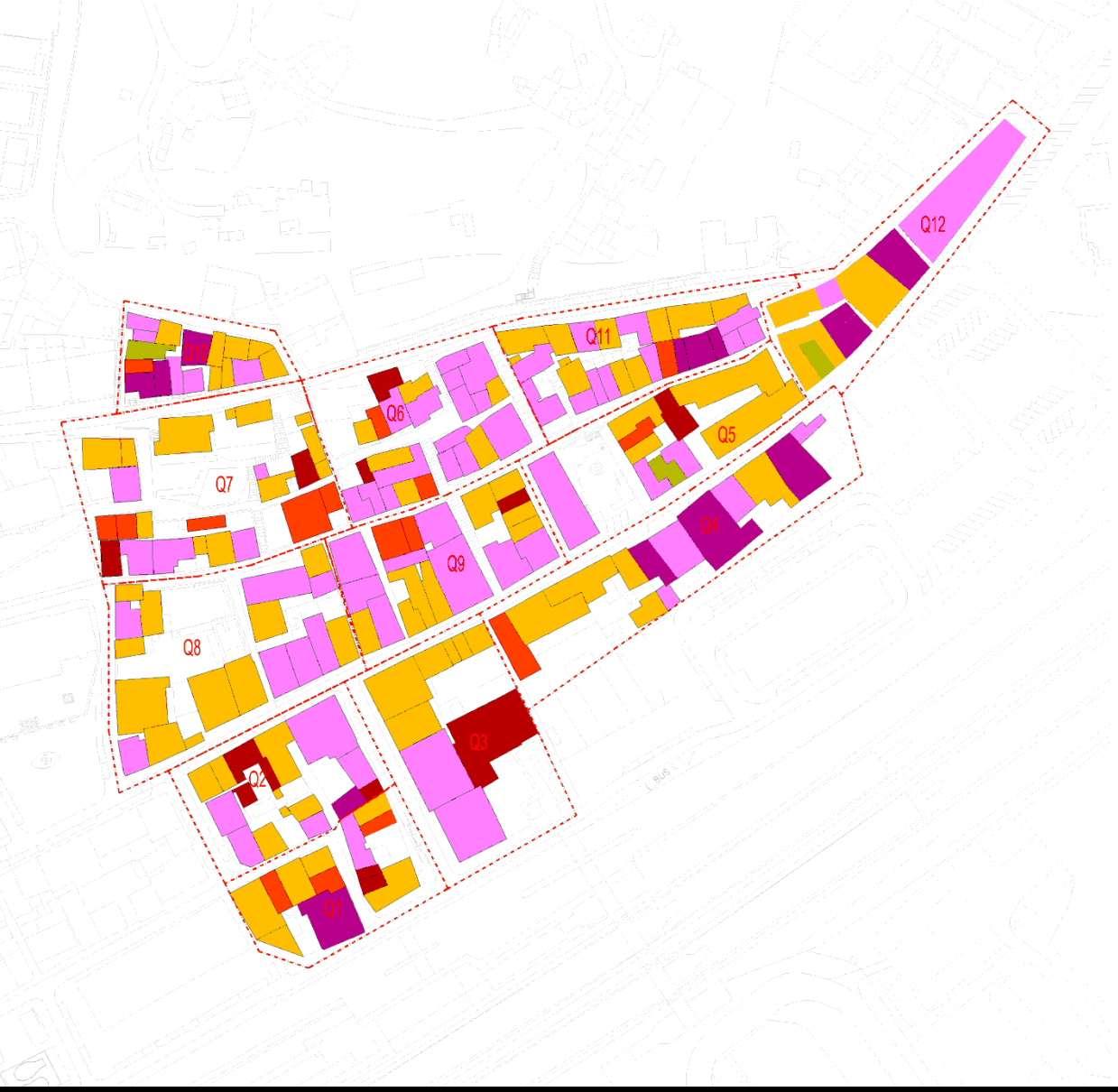


Excelente Bom Médio Mau Péssimo Ruína Em obra

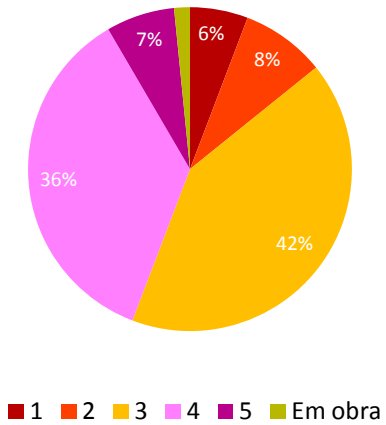
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM



Níveis de intervenção



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, pintura total de fachadas, substituição de caixilharias e infra-estruturas de águas, esgotos, gás, etc.

Nível 4 – Grau de intervenção mais baixo, alguma pintura, substituição de algeroz, etc.

Nível 5 – Edifício não apresenta patologias a salientar.

NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Nível 1

Nível 1

Nível 2

Nível 3

Nível 4

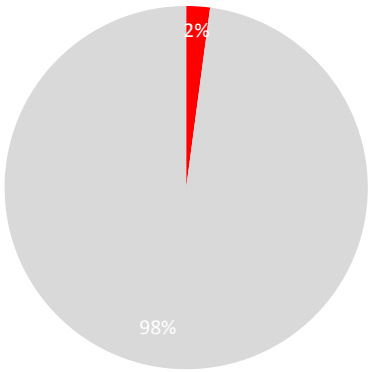
Nível 5

NÍVEIS DE INTERVENÇÃO

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Intervenções urgentes



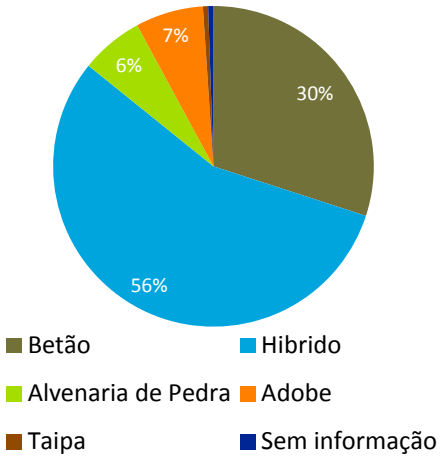
Intervenções urgentes Intervenções não urgentes

INTERVENÇÕES URGENTES

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Sistema construtivo

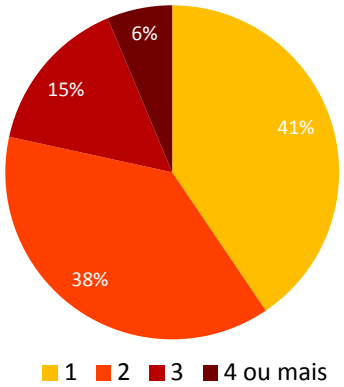


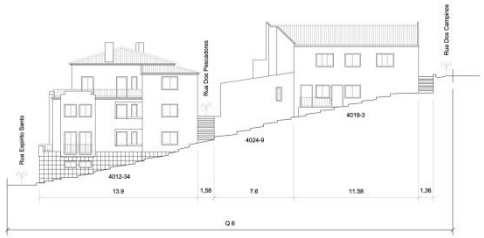
SISTEMA CONSTRUTIVO

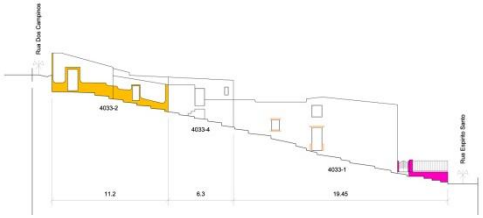
azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

N.º de pisos acima do solo





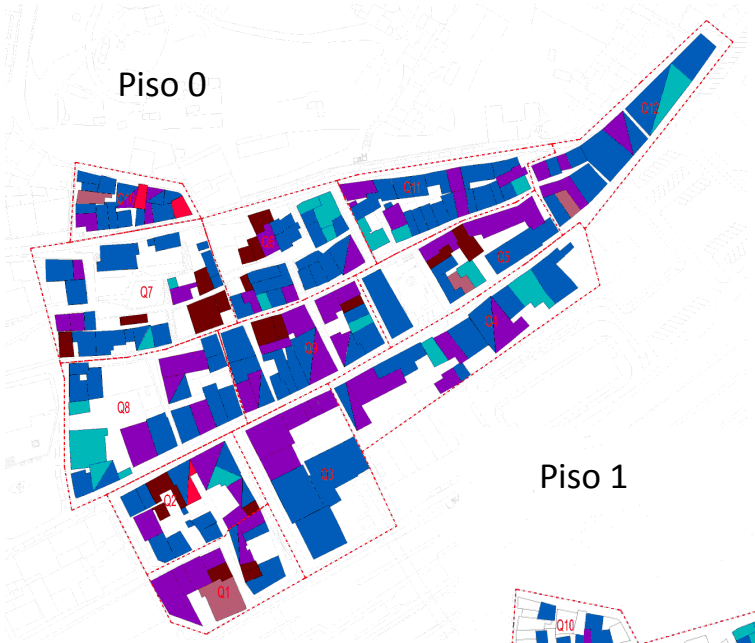


N.º DE PISOS ACIMA DO SOLO

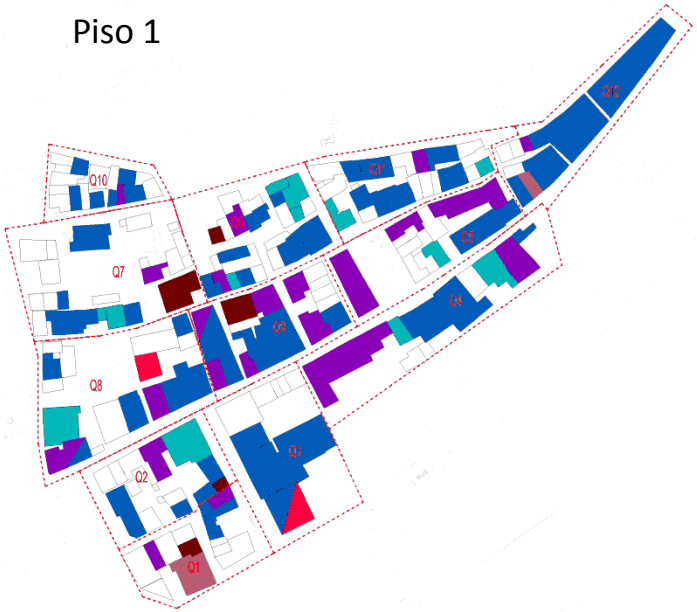
azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

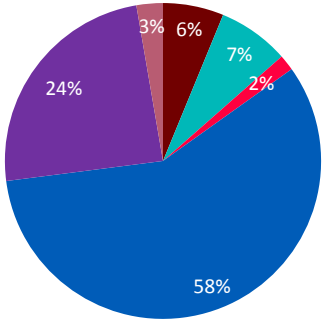
Piso 0



Piso 1



Situação das fracções



SITUAÇÃO DAS FRACÇÕES

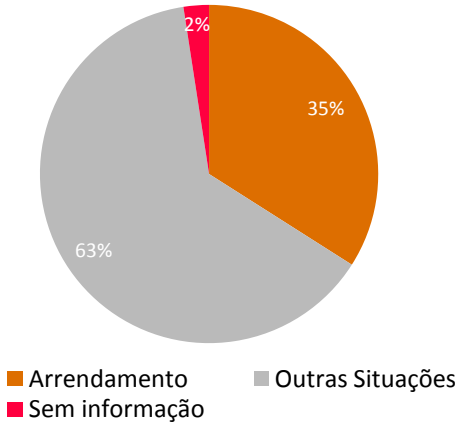
azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Piso 0

Piso 1

Regime de ocupação



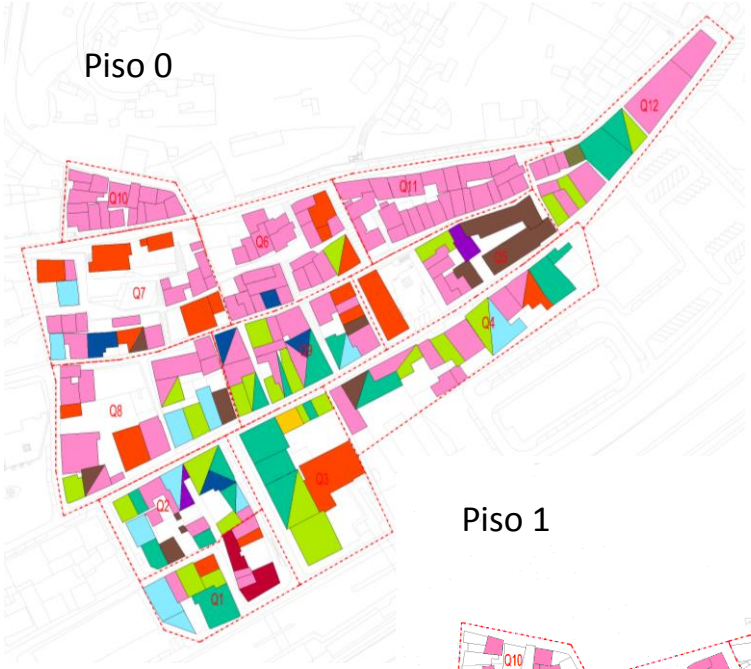
Regime de ocupação	Fracções habitacionais	Fracções não habitacionais	Total	%
Arrendamento	54	30	84	35%
Proprietário ocupante	92	26	118	49%
Outros	22	11	33	14%
Não foi possível aferir	6	-	6	2%
Total	**174**	**67**	**241**	**100%**

IMÓVEIS ARRENDADOS

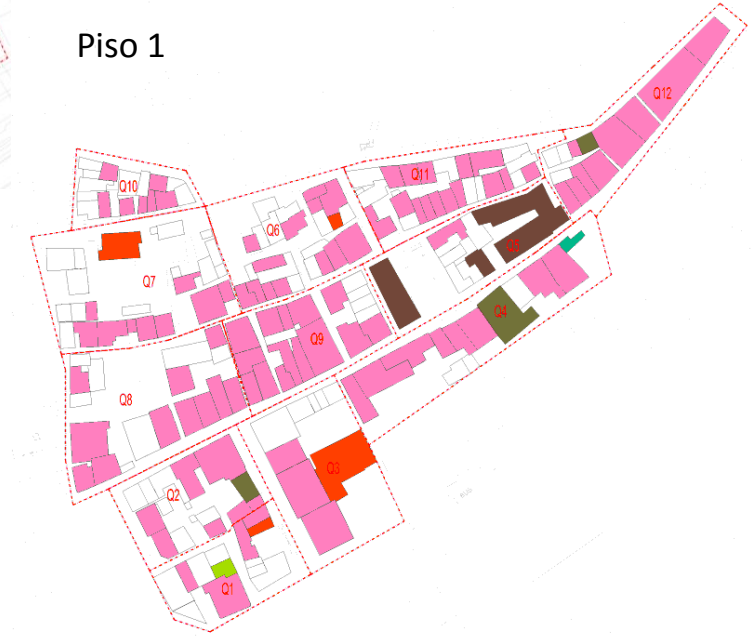
azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

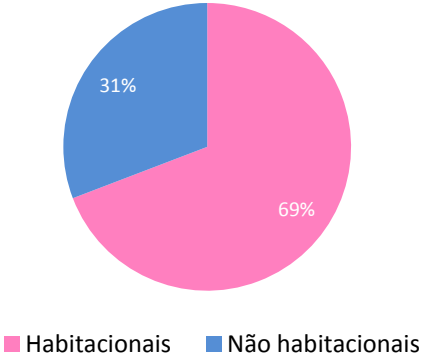
Piso 0



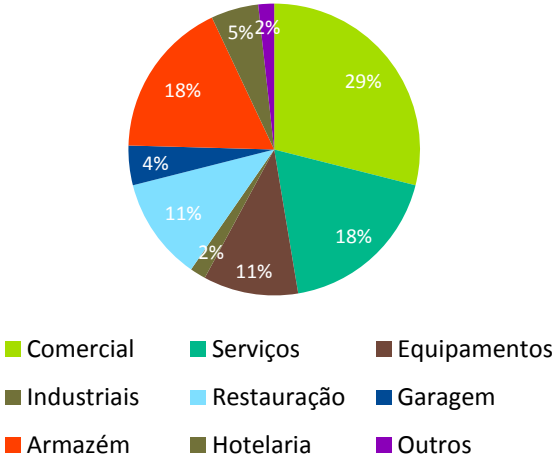
Piso 1



Usos



Usos não habitacionais



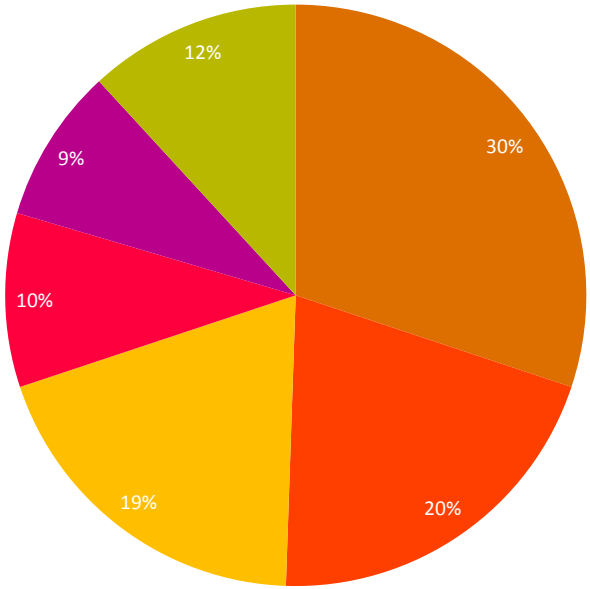
USOS

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Sugestões dos residentes

Sugestões dos residentes	N.º
Criação de estacionamento	28
Qualificação do espaço público	19
Recuperação do edificado	18
Supressão dos pilaretes	9
Reforço da Iluminação pública	8
Outros	11
Total	93



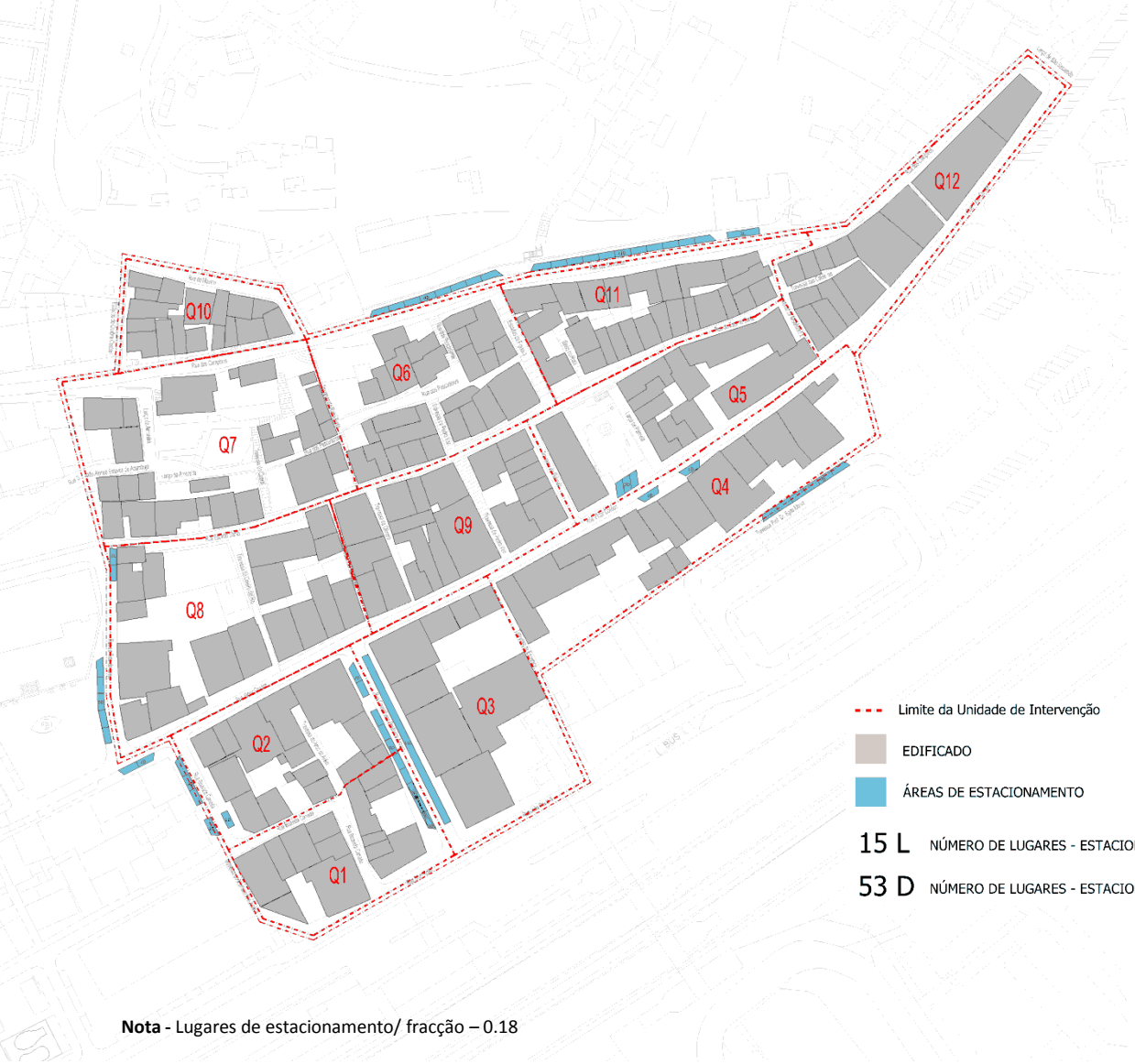
Criação de estacionamento · Qualificação do espaço público · Recuperação do edificado · Supressão dos pilaretes · Reforço da Iluminação pública · Outros

SUGESTÕES DOS RESIDENTES

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

ESPAÇO PÚBLICO



Nota - Lugares de estacionamento/ fracção – 0.18

Estacionamento Delimitado - Praça do Município

Estacionamento Delimitado - Rua Boavida Canada

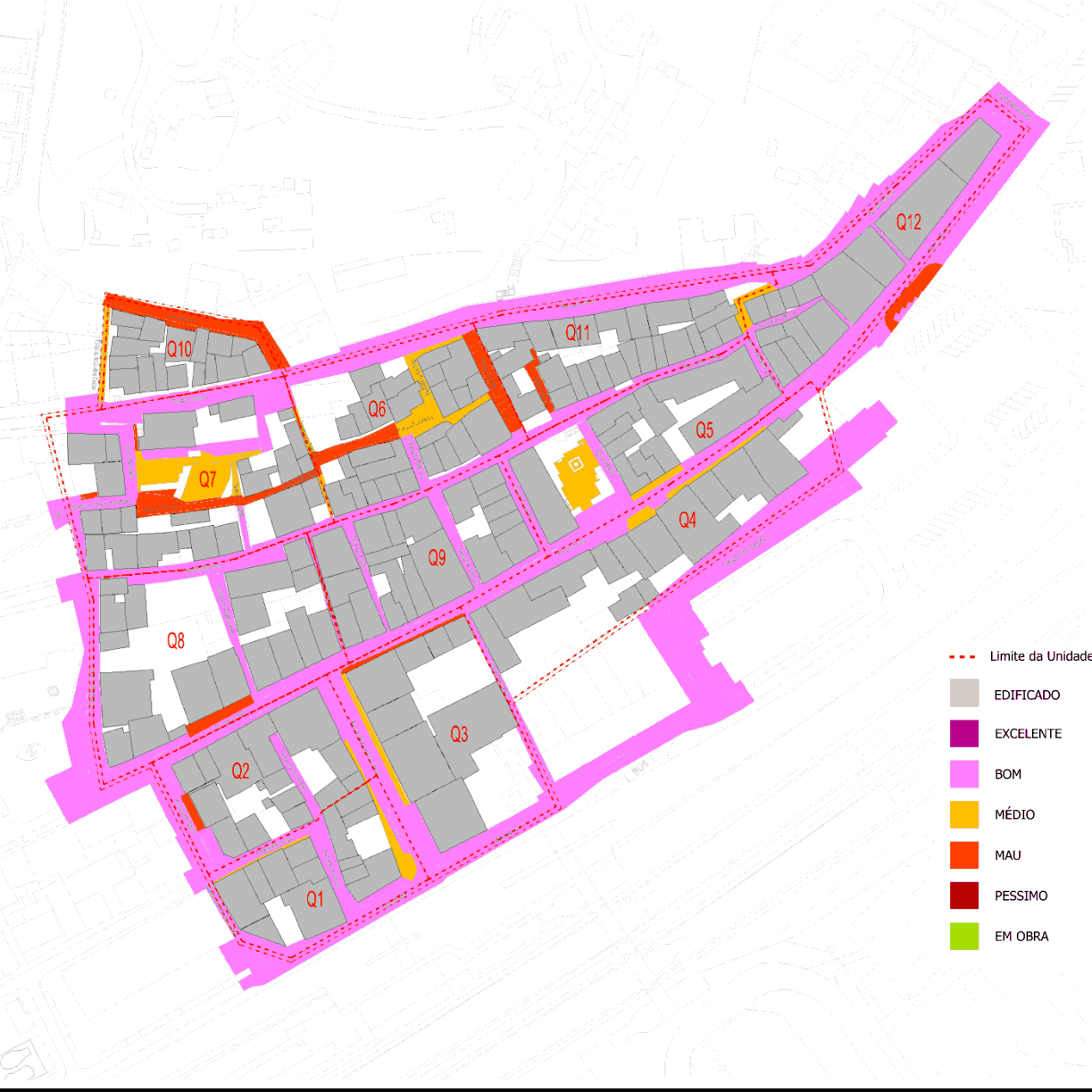
Estacionamento Livre - Rua Conselheiro Frederico Arouca

Estacionamento Delimitado - Rua dos Campinos

ESTACIONAMENTO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM



Rua do Espiríto Santo - Bom Estado de Conservação

Rua Boavida Canada - Bom Estado de Conservação

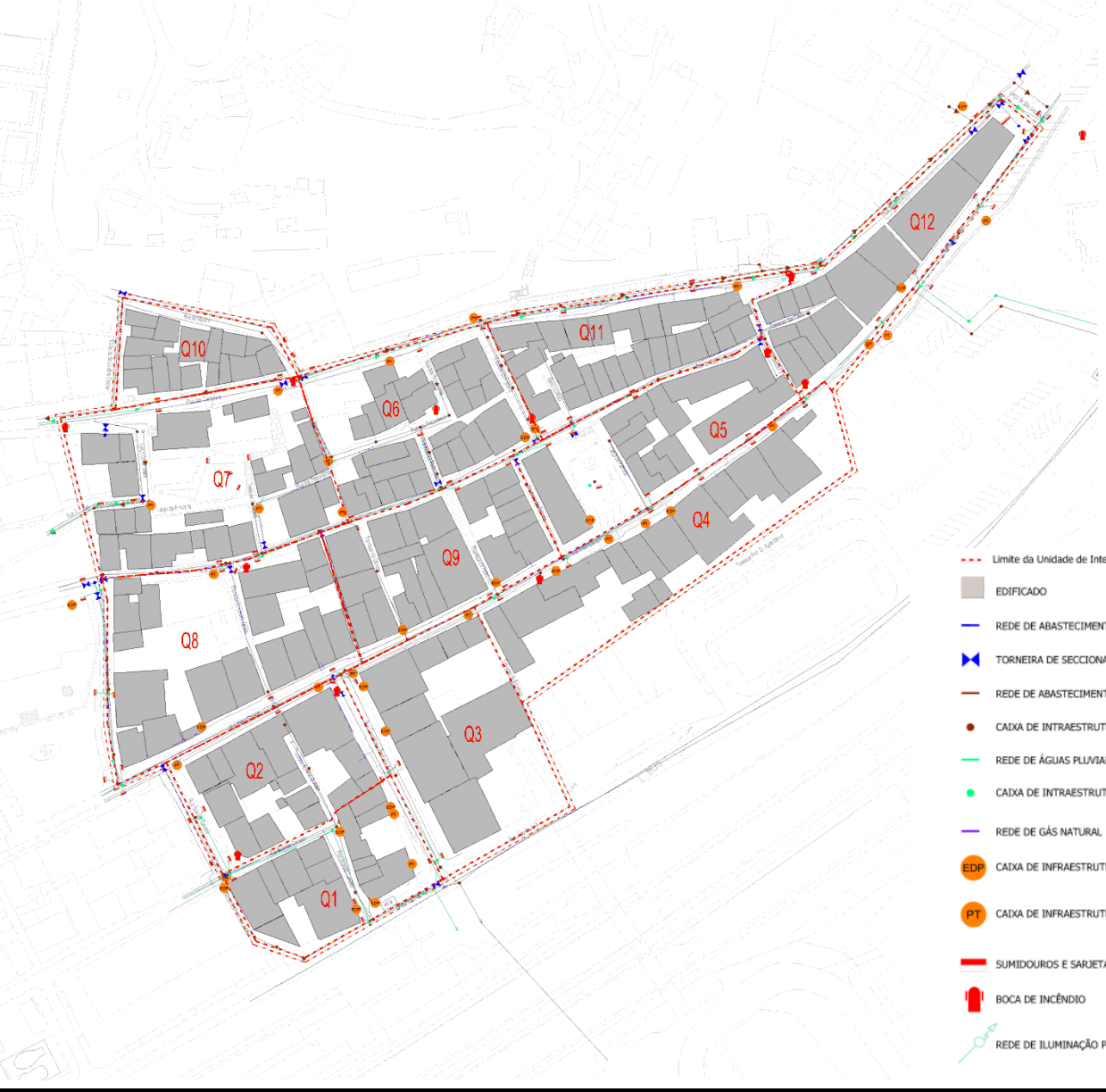
Rua do Espiríto Santo - Bom e Médio Estado de Conservação

Rua do Moinho - Mau Estado de Conservação

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PAVIMENTO

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM



Caixa de Águas Domésticas

Caixa de Esgotos

Poste de Energia Eléctrica

Poste de Telecomunicações

Caixa de Águas Pluviais

Caixa de Telecomunicações

Caixa de Gás

Caixa de Sumidouros

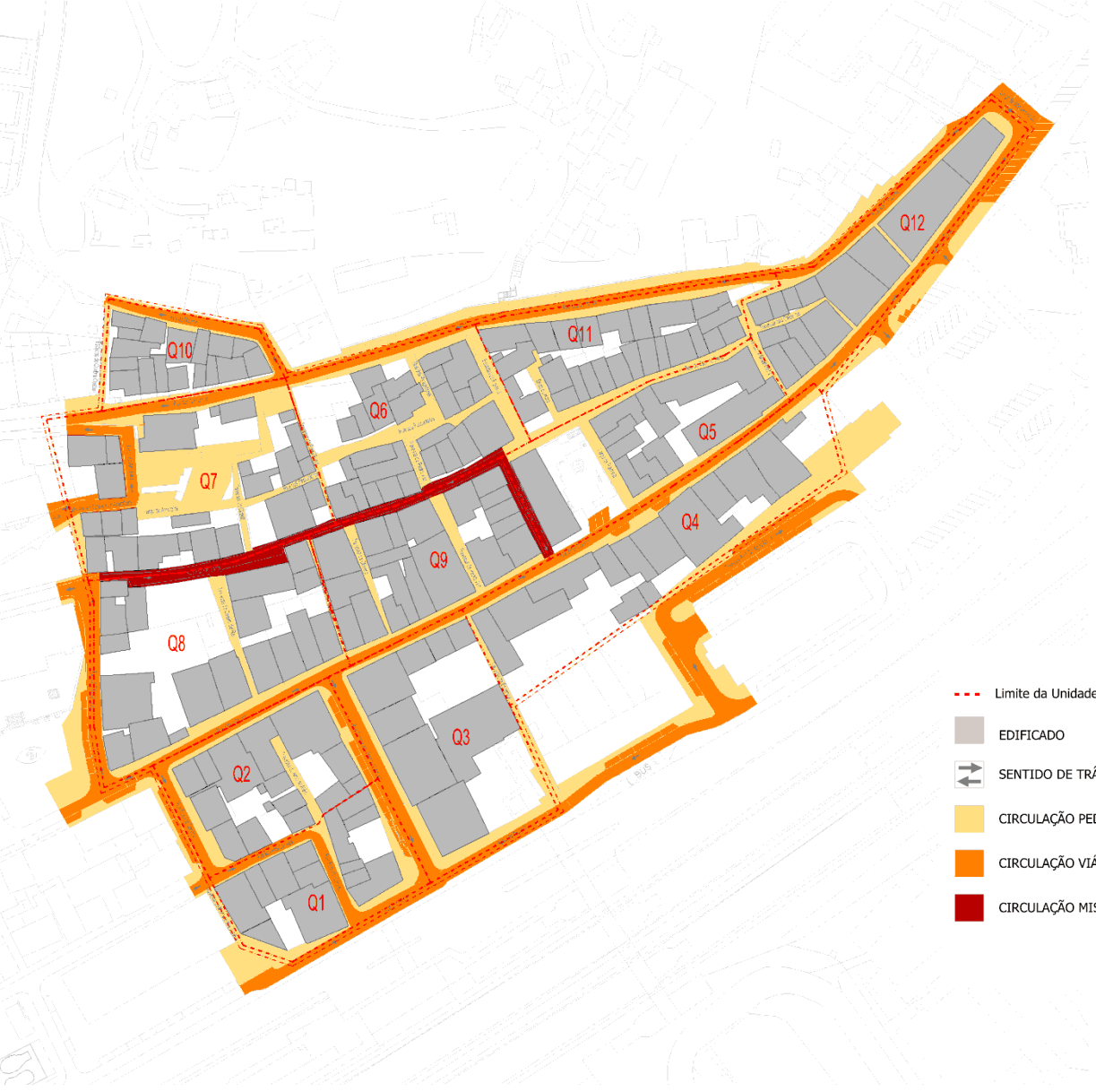
Boca de Incêndio

Caixa de Esgotos

INFRA-ESTRUTURAS

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM



Rua Victor Córdon - Circulação Viária

Rua Espirito Santo - Circulação Mista

Rua dos Campinos - Circulação Viária

Escadas da Figueira - Pedestre

Largo de Palmela - Misto

SENTIDO E TIPO DE CIRCULAÇÃO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Cubos de Granito

Asfalto Betuminoso

Cubos de Calcário

Cubos de Calcário

Cubos de Calcário

Cimento

Seixo Rolado

Terreno Natural / Relva

- EDIFICADO
- CUBOS DE GRANITO
- ASFALTO BETUMINOSO
- CUBOS DE CALCÁRIO (CALÇADA PORTUGUESA)
- CIMENTO
- SEIXO ROLADO
- TERRENO NATURAL / RELVA

TIPOS DE PAVIMENTO

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Candeeiro Fixo à Fachada (1)

Candeeiro de Poste (2)

Contentor do Lixo

Ecopontos

Papeleira

Corrimão

Chafariz / Fontanário

Quiosque

Banco

Pilarete

Canteiro

Monumento aos Combatent

MOBILIÁRIO URBANO

azambuja
Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

ENQUADRAMENTO LEGAL E FINANCIAMENTO

Decreto-Lei n.º 307/2009 – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

«**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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

«**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 fracções 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;

Estatutos Benefícios Fiscais – Art. 71º Reabilitação Urbana

«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**;

Decreto-Lei n.º 307/2009 – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

Instrumentos de execução de política urbanística (art.º 54)

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade.

"O acto de delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que se opte por uma **operação de reabilitação urbana sistemática**, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública da **expropriação ou da venda forçada** dos imóveis existentes ou, bem assim, da **constituição de servidões**."

Decreto-Lei n.º 287/2003 – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

MINORAÇÃO e MAJORAÇAO DE IMI

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de **operações de reabilitação urbana** ou combate à desertificação, e **majorar ou minorar até 30% a taxa** que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem **majorar até 30%** a taxa 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.

Decreto-Lei n.º 159/2006 – Conceito fiscal de prédio devoluto

Para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis, considera-se **devoluto o prédio** urbano ou a fracção autónoma que, **durante um ano, se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade, e telecomunicações.

Excepto: - habitação por curtos períodos em praias, campo;
- residência em território nacional de emigrante português.

Estatutos Benefícios Fiscais – Art. 71º Reabilitação Urbana

O Município terá de **definir o âmbito e alcance** dos benefícios fiscais de IMI e IMT e dependem de deliberação da assembleia municipal.

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis
Após reabilitação certificada pelo IHRU/Município, **isenção por 5 anos**, possibilidade de mais 5 anos.

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Na primeira compra para habitação própria permanente, de imóvel reabilitado, **isenção de IMT**.

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
São **dedutíveis à colecta até ao limite de 500 €, 30% dos encargos** suportados pelo proprietário relacionado com a reabilitação do imóvel.

Os **rendimentos prediais são tributados à taxa de 5%** quando seja decorrente de arrendamento de imóveis recuperados segundo estratégia de reabilitação urbana. (taxa actual varia entre 10,5% e 42%)

IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado
6% nas empreitadas de reabilitação urbana (mão-de-obra) realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana.
Se o **valor dos materiais não exceder 20 %** do valor global, a taxa reduzida pode aplicar-se ao valor total da empreitada. (incluindo materiais)

IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

JESSICA Holding Fund Portugal

PROGRAMA SOLARH

BANCO BPI

CGD / IHRU

BPI

Caixa Geral de Depositos

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo

LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

PROGRAMA SOLARH

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Tipo: Concessão de empréstimos sem juros
Objectivo: Realização de obras de conservação
Montante máximo: **11.971€ por fogo**

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares;
  com rendimentos iguais ou inferiores a 6.615€/ano
  prazo de reembolso de 30 anos

- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação;
  prazo de reembolso de 8 anos

- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.
  habitação com arrendamento passível de correcção extraordinária
  prazo de reembolso de 8 anos

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Tipo: Concessão de empréstimos com juros
Financiamento: 70% (30% capitais próprios ou outras fontes)
→ 35% BPI e 35% JESSICA
Projectos: Reabilitação Urbana
Montante por projecto: **Não tem valor máximo definido**
Financiamento disponível: 36 milhões para o Alentejo
Taxa de rentabilidade: 1 a 6%
Prazo de reembolso: 20 anos (0-10 anos BPI, 11-20 anos JESSICA)
Possibilidade de 3 anos de carência

- Projectos de residência sénior;
- Projectos de turismo ou residências para turismo;
- Outros.

Tipo: Concessão de empréstimos com juros baixos
Financiamento: Próximo de 100%
Projectos: Valorização territorial e Eficiência energética
Montante por projecto: **Não tem valor máximo definido**

- Projectos de interesse social com taxas de retorno baixo;
- Projectos com taxas de retorno mais rentáveis;
- Fundos de participação em Fundos de Investimento Imobiliário e Sociedades de Reabilitação Urbana.

FUNDO JESSICA CGD

EXEMPLOS

LISBOA	SRU PORTO	SRU VISEU	GAIA	CORUCHE
Programa “LX Reabilitar o Centro”	Programa de Reabilitação Urbana	Programa de Reabilitação Urbana	Programa “Arco Íris”	Programa “Casas com gente”
Arrendamento de habitação e comércio, a jovens casais	Venda especialmente a jovens casais	Preferência de jovens e serviços públicos	Arrendamento social, a famílias com dificuldades financeiras	Apoio à compra e arrendamento para habitação
7 Edifícios municipais reabilitados: 20 habitações e 3 comércios	14 habitações vendidas, 4 escritórios e 6 lojas	Compra e reabilitação de imóveis	42 fracções habitacionais para arrendamento	20 famílias apoiadas no arrendamento para habitação
Rendas acessíveis, 25% abaixo do valor de mercado, entre 442€ (T1) e 720€ (T4)	Venda a preços acessíveis/mercado	Rendas condicionadas	Rendas acessíveis, 25% abaixo do valor de mercado	Duração de 5 anos Subsídio municipal entre os 75 e 200 €
Apoios financeiros do IHRU: Recria, Solarh Apoio do QREN	Privados: Edifer Reabilitação Apoios financeiros do IHRU, CGD, Banco BPI e outros 3 bancos	Apoios financeiros do IHRU: Recria, Solarh, e Prohabit	Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional" (FIIAH) CGD-Fundimo	-

PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM

Coordenadores

Ana Ferreira – Vereadora

Paulo Natário – Chefe de DPU - Arquitecto

Samuel Dinis - Chefe de DPE – Engenheiro civil

Levantamento de Edificado

Lurdes Cláudio – Engenheira civil

Rita Caetano – Urbanista

Ana Bela Gaspar – Fiscal municipal

Alexandre Grazina - Fiscal municipal

Elsa Pires – Engenheira civil estagiária

Levantamento de Alçados

Paulo Ivo - Topógrafo

Inácio Sardo - Desenhador

Actualização Toponímia

Miguel Murgeiro – Geógrafo

Lezíria Tejo SRU

Alexandra Machado - Arquitecta

EQUIPA TÉCNICA

azambuja Município

SRU Lezíria do Tejo
LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM