



azambuja  
Município

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 2

(ARU2)

**AZAMBUJA**



## ÍNDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ARU .....	6
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	12
5   BENEFÍCIOS FISCAIS .....	13
6   ANEXO.....	15

## 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 da 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) 2 - Azambuja, com 9.0 hectares, é constituída pela metade poente do núcleo mais antigo da vila de Azambuja.

O concelho de Azambuja, situado no distrito de Lisboa, 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 vila de Azambuja é a sede e o maior aglomerado do concelho. Com 6 305 residentes, dista cerca de 50 km de Lisboa e 26 km de Santarém, sendo ladeada a sul pelos férteis terrenos agrícolas da lezíria do Tejo.

Esta área em conjunto com a ARU1 – Azambuja, referida no capítulo anterior, integram a totalidade o núcleo mais antigo da vila e, conseqüentemente, a sua área mais nobre, mais degradada e carente de ações de reabilitação urbana.

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



ARU 02 - Azambuja

 Limite de Intervenção da ARU (9,0 HA)  Edifícios ARU (399)  Edificado

**A ARU 2 de Azambuja é constituída por:**

Área: 9.0 Hectares;

N.º de propriedades: 363;

N.º de edifícios: 398;

N.º de frações: 616.

A área de reabilitação é delimitada a norte pelas propriedades na Rua Victor Coutinho da Costa, Travessa do Matadouro e Rua da Olaria, a sul pela Estrada Nacional 3, Rua Doutor Joaquim Vilela e Rua Engenheiro Moniz da Maia, a Este pela Rua de Trás da Igreja e Rua Boavida Canada e a Oeste pela Rua de Trás dos Quintais.

O património arquitetónico existente na ARU é de grande valor, destacando-se a Igreja Matriz da Azambuja (Igreja da Nossa Senhora da Assunção) e o Pelourinho Manuelino, património classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 516/71 de 22 de Novembro e pelo Decreto n.º 23122 de 11 de Outubro de 1933, respectivamente.

O núcleo antigo da vila de Azambuja apresenta uma malha urbana do tipo orgânica, de ruas estreitas, becos e escadinhas, tipicamente Medieval. Fruto de um desenvolvimento de séculos de adaptação à orografia do local, situado no limite da lezíria, ou seja da área inundável pelas históricas cheias do Tejo. A zona Antiga da Azambuja abrange com alguma dimensão parte da massa consolidada da vila actual.

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.

A ARU 2 de Azambuja possui no seu território marcas de dois períodos distintos:

- Moderno - Construções do século XIX e primeira metade do século XX, com estrutura em madeira e alvenaria mista, habitações e pequenos armazéns de suporte à actividade agrícola, caracterizado por urbanismo compacto de ruas estreitas, algumas exclusivamente pedonais, típico de uma vila rural medieval.
- Contemporâneo - Construções recentes a partir da segunda metade do século XX, com estrutura em betão, edifícios de maiores dimensões, de uso variado, habitação, comércio e serviços, alguns com estacionamento subterrâneo, caracterizado por urbanismo de vias rectas e amplas apropriadas ao trânsito viário, formando lotes regulares à implantação de edifícios.

Na área de estudo, poderemos encontrar uma convivência lado a lado de edifícios das duas épocas atrás mencionadas. 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, existindo, no entanto, uma série de serviços e comércios localizados no rés-do-chão e num pequeno centro comercial.

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.

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

## **EDIFICADO**

- Existência de 136 frações desocupadas;
- Existência de 7 edifícios em péssimo estado de conservação;
- Existência de 21 edifícios em mau estado de conservação;
- Existência de 10 terrenos expectantes;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios.





Figura 1 – Edifício devoluto na Rua de Trás da Igreja



Figura 2 – Edifício devoluto na Rua de Trás da Igreja



Figura 3 – Edifício em ruína na Travessa das Flores



Figura 4 – Terreno expetante na Rua Victor Coutinho da Costa



Figura 5 – Edifício em mau estado de conservação na Rua Victor Córdon



Figura 6 – Dissonâncias urbanas na Rua Doutor Jaime Abreu da Mota

## ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de lugares de estacionamento;
- Passeio com poucas condições para pessoas com mobilidade condicionada;
- Ruas estreitas e de declive acentuado sem circulação viária;
- Iluminação pública insuficiente.



Figura 7 – Rua Frei Jerónimo da Azambuja, sem estacionamento demarcado



Figura 8 – Travessa do Ildefonso, rua estreita e declive acentuado de acesso pedonal



Figura 9 – Rua estreita com passeios diminutos na Victor Coutinho da Costa



Figura 10 – Jardim Urbano de Azambuja

### 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 Vila têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal de Azambuja.

A ARU2 integra em conjunto com a ARU1 a totalidade do núcleo mais antigo da vila de Azambuja, que se encontra, em certa medida, despovoado e esvaziado de funções. Este esvaziamento ocorreu, principalmente nas décadas de 80 e 90 do século passado, à medida que a sua população se foi instalando nas novas áreas de expansão a norte, poente e nascente da vila, onde as novas construções se apresentavam mais adaptadas às suas necessidades e expectativas.

Apesar desta realidade, o núcleo da Vila apresenta algum dinamismo pelos serviços que ainda acolhe, sendo a sua centralidade e proximidade à estação ferroviária as suas principais vantagens competitivas.

No entanto, existem aqui muitas frações habitacionais e comerciais desocupadas, o que se torna num fator de preocupação, pelo efeito de desvalorização na vila e no edificado envolvente.

Torna-se, portanto, necessário criar mecanismos para a alteração desta realidade e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a fixação de novos públicos, através da adaptação do edificado às suas necessidades.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado urgentemente através de uma ação integrada no edificado e nos espaços públicos, para que a sua identidade não se perca ou sofra descaracterizações, e bem assim, para que a qualidade de vida da população melhore significativamente.

Neste sentido, verifica-se que a delimitação da ARU2 dá total 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 2 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 MERCADO DE ARRENDAMENTO**

Fixar população jovem no centro da vila, incentivar a reabilitação do edificado, através da criação de uma bolsa de arrendamento orientada para a habitação, comércio e serviços;

- **REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS E DE LAZER**

Incentivar a fixação da população jovem no centro da vila, através da melhoria da qualidade dos espaços públicos, dinamizando a sua fruição e encontrando soluções para a carência de estacionamento;

- **POTENCIAR O TURISMO RELIGIOSO E DE LAZER**

Desenvolver e gerir de forma eficaz a rota de turismo religioso (Lisboa/Fátima). Promover o turismo de lazer associado à localização da vila de Azambuja - muito próxima de Lisboa mas num contexto rural, de proximidade à lezíria e ao rio Tejo. Esta situação permite explorar o setor das visitas (com um dia ou dois de permanência), desde que sejam criadas atividades que permitam tirar partido dos valores naturais e se promova a autenticidade cultural da vila.

## 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 números 7 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 2 de Azambuja.