



## **Consulta Preliminar ao Mercado**

**(artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos)**

**Abertura de procedimento de formação de contrato público para aquisição de serviços para a elaboração de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) e Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERUs) do Município de Azambuja**

**outubro de 2019**



## 1. ENQUADRAMENTO

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, “a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

Nos termos previstos na alínea b) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual, *Área de Reabilitação Urbana*, é a área territorialmente delimitada, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Refere, ainda, o RJRU, no seu artigo 12.º, que “as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”.

A reabilitação urbana nas áreas delimitadas é, nos termos do RJRU, promovida pelos municípios de acordo com uma Operação de Reabilitação Urbana e através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, conforme disposto no artigo 7.º, e ainda de acordo com o artigo 3.º do mesmo diploma, deverá ter como objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;



- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

Para a prossecução destes objetivos e conforme disposto no artigo 8.º do RJRU, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática.

A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, sendo enquadrada por uma estratégia de reabilitação.

A operação de reabilitação urbana sistemática, dado que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público, e é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o município de Azambuja, com o apoio da Sociedade de Reabilitação Urbana da Lezíria do Tejo, delimitou três áreas de reabilitação urbana (ARU), que correspondem às áreas consideradas mais necessitadas de uma intervenção mais intensiva no âmbito da reabilitação urbana, tanto pelo seu estado de conservação como pelo seu valor arquitetónico/patrimonial.



As ARU 1 e 2 correspondem, respetivamente, à metade mais nascente e mais poente do núcleo urbano consolidado da vila de Azambuja, enquanto a ARU 3 corresponde à Praça dos Imperadores e área envolvente, na vila de Manique do Intendente.

No seguimento destas delimitações foram desenvolvidos os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), através dos quais se delinearam as respetivas Operações de Reabilitação Urbana Sistemáticas.

Estes instrumentos foram aprovados e publicados em Diário da República, respetivamente:

a) ARU 1 de Azambuja

- Delimitação da ARU – aprovada pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013, publicada pelo Edital n.º 783/2013 - Diário da República n.º 148/2013, Série II de 2013-08-02.
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - aprovado pela Assembleia Municipal em 28 de abril de 2015, publicado pelo Aviso n.º 10371/2015 - Diário da República n.º 178/2015, Série II de 2015-09-11

b) ARU 2 de Azambuja

- Delimitação da ARU - aprovada pela Assembleia Municipal em 18 de fevereiro de 2016, publicada pelo Aviso n.º 4005/2016 - Diário da República n.º 58/2016, Série II de 2016-03-23
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - aprovado pela Assembleia Municipal em 20 de abril de 2016, publicado pelo Aviso n.º 6107/2016 - Diário da República n.º 92/2016, Série II de 2016-05-12

c) ARU 3 de Manique do Intendente

- Delimitação da ARU - aprovada pela Assembleia Municipal em 18 de fevereiro de 2016, publicada pelo Aviso n.º 4006/2016 - Diário da República n.º 58/2016, Série II de 2016-03-23
- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - aprovado pela Assembleia Municipal em 20 de abril de 2016, publicado pelo Aviso n.º 6106/2016 - Diário da República n.º 92/2016, Série II de 2016-05-12

## 2. OBJETIVO

No atual quadro de significativa degradação das áreas urbanas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

Ciente desta realidade, o município de Azambuja pretende dotar o seu território de instrumentos capazes de potenciar a realização de ações de reabilitação urbana e de colocar em prática os benefícios fiscais e incentivos de financiamento, atualmente ao dispor dos promotores públicos e privados, permitindo assim,



uma ação mais concertada e a criação de sinergias nos processos de regeneração do território e do seu tecido construído.

Neste contexto, pretende assim, a Câmara Municipal de Azambuja contratar a aquisição de serviços para a elaboração de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) e Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERUs) do Município, pelo que, com vista à preparação do respetivo procedimento aquisitivo, e fazendo uso do disposto no artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos, a Câmara Municipal de Azambuja vem, nos termos da denominada "consulta preliminar ao mercado", solicitar informações sobre o objeto do contrato.

Para os devidos efeitos, consideram-se trabalhos incluídos no objeto do contrato os a seguir identificados, que deverão ser elaborados tendo como base a legislação aplicável e as demais normas técnicas:

- a) Alterar as delimitações e respetivas justificações das Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs) de Azambuja e de Manique do Intendente de acordo com as novas realidades de desenvolvimento económico e social, que surgiram e em consonância com a alínea b) do artigo 2.º, conjugada com a artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ainda, caso se justifique, elaborar as alterações dos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERUs), de acordo com o artigo 33.º do mesmo regime;
- b) Elaborar as delimitações, caracterizações e respetivas justificações das ARUs para os lugares de Alcoentre, Aveiras de Baixo, Aveiras de Cima, Vale do Paraíso, Vila Nova da Rainha, Maçussa, Vila Nova de São Pedro, Arrifana, Casais da Lagoa, Casais de Além, Quebradas, Tagarro, Virtudes e Vale de Judeus, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 2.º do RJRU;

A área a selecionar para constituir uma ARU deve agregar a área urbana que justifica uma intervenção integrada de reabilitação e deverá respeitar as características que se encontram previstas na alínea b) do artigo 2.º do RJRU.

Para além do cumprimento das disposições legais, o município de Azambuja considera importante que essa delimitação seja orientada, entre outros, pelos seguintes critérios:

- Coerência com o diagnóstico resultante do tratamento de dados estatísticos;
- Procura de coerência e homogeneidade territorial da ARU;
- Integração dos espaços centrais;
- Integração dos elementos do património arquitetónico e cultural mais relevantes;
- Inclusão dos espaços, edifícios e ruas com maior carácter identitário;
- Integração de conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial de desempenhar novas funcionalidades a atrair novos investimentos;
- Respeito pelo conjunto urbano, com inclusão da rua e/ou quarteirão;

- Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos, eventualmente, enquadráveis nos apoios financeiros comunitários.
- c) Elaborar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERUs) e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORUs) para os lugares de Alcoentre, Aveiras de Baixo, Aveiras de Cima, Vale do Paraíso, Vila Nova da Rainha, Maçussa, Vila Nova de São Pedro, Arrifana, Casais da Lagoa, Casais de Além, Quebradas, Tagarro, Virtudes e Vale de Judeus, as quais se pretende que sejam de tipo sistemáticas.

Os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana devem, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes, ser elaborados em consonância com a legislação aplicável, nomeadamente com o previsto no artigo 33.º do RJRU.

- d) Elaborar os relatórios de ponderação dos resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), quer no processo de discussão pública dos PERUs, bem como, reformular os projetos das ORUs, caso sejam propostas alterações relevantes, nos momentos atrás referidos, para submeter posteriormente a aprovação da Assembleia Municipal;
- e) Acompanhamento e presença, sempre que convocados, com vista à realização de reuniões conjuntas de trabalho, bem como prestar o apoio necessário ao desenvolvimento das iniciativas de apresentação pública (executivo municipal, assembleia municipal), divulgação e discussão pública do trabalho;
- f) Comparecer em todas as reuniões para as quais for solicitada a sua presença, mediante comunicação prévia, sejam estas na Câmara Municipal ou noutro local indicado pela mesma, no âmbito do desenvolvimento das iniciativas previstas.

### 3. FORMA DA CONSULTA

A Consulta Preliminar destina-se à preparação do procedimento de formação do contrato e não terá por efeito distorcer a concorrência, nem resultará em qualquer violação dos princípios da não discriminação e transparência. É imperativo que a consulta preliminar ao mercado seja conduzida com transparência e não haja tratamento desigual de operadores económicos, conforme dispõe o artigo 35.º-A do Código dos Contratos Públicos.

Tendo em conta a prossecução destes princípios, a informação da consulta preliminar é publicitada no portal Internet público da Câmara Municipal de Azambuja, da qual faz parte integrante o presente documento, em: <http://www.cm-azambuja.pt/>.



A Consulta Preliminar e o presente documento têm um carácter meramente informativo, não estando a Câmara Municipal de Azambuja vinculada a essas informações, pelo que as mesmas poderão não ser consideradas ou acolhidas nas peças do procedimento de formação do contrato a aprovar pelo órgão competente para a decisão de contratar.

#### **4. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO PELOS OPERADORES ECONÓMICOS**

A prestação voluntária de informação pelos operadores económicos deverá ser feita através do seguinte endereço: [urbanismo@cm-azambuja.pt](mailto:urbanismo@cm-azambuja.pt).

#### **5. INFORMAÇÃO PRETENDIDA**

A informação a prestar voluntariamente pelos operadores económicos, para além da considerada por eles como oportuna e relevante, deverá abordar, os seguintes aspetos:

- Detalhes do operador económico: nome, endereço, contatos;
- Áreas de especialidade e atuação;
- Informação do seu portefólio, que considera relevante para o objeto da consulta preliminar;
- Identificação da equipa executante que será afeta à prestação de serviços;
- Prazo de execução e programa de trabalhos com a respetiva calendarização;
- Memória descritiva e justificativa da metodologia de execução e procedimentos sobre a prestação de serviços;
- Detalhes operacionais e financeiros, nomeadamente para a formação do preço base do procedimento aquisitivo;
- Outra informação relevante.

#### **6. PRAZO DA CONSULTA**

A informação prestada pelos operadores económicos será aceite até à data de **22/10/2019**.